

5.5. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Wohnhaus

Baukonstruktion

Bauweise	konventionelle Bauweise
Fassade	Putzfassade
Fenster	Kunststofffenster (iso-verglast)
Rollläden	mech. Rollläden
Decke/n	Holzbalkendecke/n
Dachform	Krüppelwalmdach
Gaube/n	nein
Deckung	Betondachsteine
PV-Anlage	nein
Ausstattung	sehr einfach bis durchschnittlich
Treppen	Holzwagentreppe
Deckengestaltung	Holzverkleidung
	Tapete/Anstrich
Wandgestaltung	Tapete/Anstrich
	Holzvertäfelung
Fußböden	PVC-einfach
	Fliesen
Sanitärbereich/e	überwiegend durchschnittlich
	Handtuchheizkörper
	raumhoch gefliest
	Dusche - mit ebenerdigen Ablauf
	Dusche/n - mit Einstieg
	wandhängende/s WC
Elektroinstallation	durchschnittlich
Smart-Home	nein
Heizung	gemeinsame Heizungsanlage Gesamtobjekt (im Anbau)
	Flächenheizkörper
Warmwasseraufbereitung	gemeinsame Heizungsanlage Gesamtobjekt (im Anbau)
Be- und Entlüftungsanlage	nein
Klimaanlage	nein
Alarmanlage	nein
Einbauküche/n	ja, jedoch nicht Bewertungsgegenstand
besondere Ausstattung	-

Anbau

Baukonstruktion	
Bauweise	konventionelle Bauweise
Fassade	WDVS
Fenster	Kunststofffenster (iso-verglast)
Rollläden	keine
Decke/n	Holzbalkendecke/n
Dachform	Satteldach
Gaube/n	nein
Deckung	Betondachsteine
PV-Anlage	nein
Ausstattung	durchschnittlich
Deckengestaltung	Tapete/Anstrich
Wandgestaltung	Tapete/Anstrich
Fußböden	Fliesen
	Laminat
	PVC-einfach
Sanitärbereich/e	gut
	Dusche - mit ebenerdigen Ablauf
	raumhoch gefliest
	wandhängende/s WC
Elektroinstallation	durchschnittlich
Smart-Home	nein
Heizung	Gaszentralheizung
	Flächenheizkörper
	Fußbodenheizung (Bad)
Warmwasseraufbereitung	Warmwasserspeicher mit Solarthermieunterstützung
Be- und Entlüftungsanlage	nein
Klimaanlage	nein
Alarmanlage	nein
Einbauküche/n	mieterseitig
besondere Ausstattung	Der vorhandene Kaminofen (Anbau) befindet sich gemäß Auskunft der Mieterin in ihrem Eigentum und wird demzufolge in der Bewertung nicht berücksichtigt.
Bautenstand	Das Objekt ist fertiggestellt.
Beurteilung des baulichen Zustands	Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend mäßigen (Wohnhaus) und durchschnittlichen (Anbau) Bau- und Unterhaltungszustand.
	<u>Anmerkung:</u> Die Modernisierungs- und Umbauarbeiten wurden angabegemäß überwiegend in Eigenleistung erbracht. Es ist durch die äußerliche Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung nicht zweifelsfrei festzustellen, ob die durchgeführten Maßnahmen den allgemeinen und anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sollte eine entsprechende Genauigkeit gewünscht sein, wird empfohlen, einen Bausachverständigen mit der Prüfung der Bausubstanz zu beauftragen.

Instandhaltungsstau bzw. starker Modernisierungsbedarf zeigte sich augenscheinlich im Bereich:

Wohnhaus

- der Fassade (Risse und Putzabplatzungen, tlw. nicht fachgerecht verputzt)
- starker Modernisierungsbedarf (u.a. Dach nicht gedämmt, Dachdeckung augenscheinlich aus dem Jahr der ersten Umbaumaßnahme ca. 1968, Fußböden sind augenscheinlich zumindest tlw. auf die ungedämmte Holzdielung verlegt worden (ohne Dämmung und Trittschallschutz))

Für eine zeitgemäße Nutzung des Wohnhauses sind umfassende Mod./Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Es werden keine Rückstellungen gebildet, sondern dem Zustand des Gebäudes wird mit der Einschätzung der wirtschaftlich zu erwartenden Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Anbau

- allgemeiner Renovierungsbedarf

Der Renovierungsbedarf wird im Rahmen und mit den Mitteln der laufenden Instandhaltung beseitigt, so dass keine Wertminderung erfolgt.

Energieeffizienz

Der Energieausweis lag nicht vor.

Objektqualität

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen sehr einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard und weist eine zweckmäßige (Anbau) bis tlw. eingeschränkte (Wohnhaus) Grundrissgestaltung sowie einen überwiegend mäßigen (Wohnhaus) und durchschnittlichen (Anbau) Bau- und Unterhaltungszustand auf.