



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung am Wertermittlungsstichtag. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern.**

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2 Einfamilienhaus

Infolge der Besichtigung nach dem äußeren Eindruck beruht die nachfolgende Baubeschreibung tlw. auf Annahmen des Sachverständigen. Nachfolgend sind diese Annahmen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

#### 5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

- Art des Gebäudes: *Eingeschossiges Einfamilienhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich zu ca. 50 % ausgebaut. Das Gebäude wahrscheinlich zur Hälfte unterkellert. Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich einen Eingangsanbau.*
- Baujahr: *1949 (Schätzung des Sachverständigen nach dem äußeren Eindruck und Gebäudeinschrift).*
- Modernisierung: *Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.*  
*Nach dem äußeren Eindruck zu beurteilen, könnte bei dem Gebäude in den letzten 10 Jahren die Dachbekleidung, vermutlich mit Wärmedämmung und Unterspannbahn sowie Dachentwässerung erneuert worden sein. Augenscheinlich wurden auch alle Fenster und die Hauseingangstür ausgetauscht und modernisiert. Weitere Modernisierungen sind von außen nicht zu erkennen. Der Üblichkeit entsprechend wird vermutet, dass auch der Dachgeschossausbau in diesem Zeitraum erfolgt. Weiterhin geht der Sachverständige davon aus, dass die haustechnischen Installationen und ein Bad im Dachgeschoss komplett und im Erdgeschoss zumindest teilweise modernisiert wurden. Weitere Modernisierungen, z.B. an der Heizungsanlage sind nicht zu erkennen bzw. zu vermuten.*



## 5.2.2 Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	<i>Streifen-/Feldsteinfundamente.</i>
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, am östlichen Giebel unverputzt, ansonsten rau verputzt (bereits älter), ungedämmt.  <i>Die Kelleraußenwände bestehen vermutlich bis in den Sockelbereich des Erdgeschosses aus unverputztem Feldsteinmauerwerk.</i>
Innenwände:	<i>Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.</i>
Geschossdecke:	<i>Vermutlich Holzbalkendecken.</i>
Geschosstreppe:	<i>Vermutlich gerade Holzeinschubtreppe in einem abgeteilten Verschlag, mit einseitigem Holzhandlauf. Vermutlich noch nicht aufgearbeitet oder modernisiert.</i>
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Über eine zweistufige Eingangstreppe gelangt man in den Eingangsanbau, der hier vermutlich als Windfang fungiert. Dahinter befindet sich vermutlich ein Flur, der üblicherweise die Treppe beherbergt und weitere Räume im Erdgeschoss erschließt. Durchgangszimmer und gefangene Räume sind wahrscheinlich.

### Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten.
Dacheindeckung:	Rote Dachsteineindeckung mit Ortgangbekleidung, neuwertiger Zustand.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung auf das Grundstück, neuwertiger Zustand.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	<i>Überwiegend Laminat oder textile Beläge.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Überwiegend Tapete gestrichen.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Überwiegend Tapete gestrichen oder Deckenpaneel.</i>
Bad:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Bodenfliesen in einfachem bis mittlerem Standard.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Wandfliesen, deckenhoch in einfachem bis mittlerem Standard.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen oder Deckenpaneel.</i>
Küche:	
Bodenbeläge:	<i>Vermutlich Fliesen oder Linoleum in einfachem bis mittlerem Standard</i>
Wandbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete; Fliesenspiegel im Nassbereich.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Vermutlich Tapete gestrichen oder Deckenpaneel.</i>

### Fenster und Türen

Fenster:	Ein- und mehrflüglige Kunststofffenster in unterschiedlichen Größen, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard. Im Dachgeschoss 4 Dachflächenfenster jüngeren Baujahrs aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**Türen:**

Hauseingangstür: Einflüglige, braune Hauseingangstür aus Kunststoff/Aluminium. Versprosselter Zierglaseinsatz in der oberen Hälfte. Guter Zustand. *Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard, vermutlich hinreichender Einbruchschutz.*

Innentüren: *Türen aus Holz, Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard, vermutlich etwas verbrauchter Zustand.*

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

*Elektroinstallation: Installation vermutlich in einfachem bis mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.*

*Sanitärinstallation: Installation in einfachem bis mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt.*

*Sanitärobjekte im Erdgeschoss vermutlich sowohl in einfachem und im Dachgeschoss im mittleren Standard.*

Heizung und Warmwasserversorgung: *Die Art der Wärmeerzeugung war von außen nicht erkennbar. Ein Gasmietbehälter deutet auf eine Gasheizung hin. Hinweise auf eine Brennwerttechnik wurden nicht festgestellt. Auf dem Dach befinden sich zwei Kamine, was auch eine Beheizungsöglichkeit mit festen Brennstoffen wahrscheinlich erscheinen lässt.*

*Vorliegendes Gutachten unterstellt die Notwendigkeit einer Heizungsmodernisierung. Im Gebäude vermutlich Wandheizkörper, Heizleitungen überwiegend auf Putz verlegt.*

**Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile: 2-stufige Eingangstreppe, inklusive Podest mit einfacher Hauseingangsüberdachung mit Seitenteil (Bausatz).

Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine besonderen Einrichtungen vorhanden.*

**5.2.3 Zustand des Wohnhauses**

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, bereits teilweise modernisierten Eindruck. Es weist von außen keine größeren und eklatanten Instandsetzungsmängel auf. Allerdings sind die notwendigen Modernisierungen noch nicht abgeschlossen. Die Außenwände sind noch ungedämmt, der Putz ist alt und zeigt am Tag der Ortsbesichtigung auf der Südseite deutliche Spuren von Durchfeuchtung.

Ausgehend vom äußeren Eindruck wirkt der Gebäudezustand so, als wären die angestrebten Ausbau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsprojekte der Eigentümer noch nicht vollständig realisiert worden. Aus diesem Grund wird auch für das Gebäudeinnere angenommen, dass das Dachgeschoss bereits weitestgehend fertiggestellt wurde, hier aber noch weiteres Ausbaupotential besteht. Im Erdgeschoss und im Keller nimmt der Sachverständige einen noch höheren Grad des Unterhaltungsbedarfs an. Vermutlich muss sogar die Heizungsanlage GEG<sup>1</sup>-gerecht erneuert werden. Des Weiteren wird angenommen, dass im Erdgeschoss die Wand-, Fußboden- und Deckenbeläge, die Innentüren, die Treppe und das Bad Anlass für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben.

Neben weiteren zu vermutenden Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt ein **wertrelevanter Unterhaltungsstau zu attestierten**.

<sup>1</sup> Gebäudeenergiegesetz /L8



### 5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Nebengebäude. Nördlich des Wohnhauses sind ein abgetretertes, stallartiges Gebäude mit Schornstein sowie zwei massive Gebäude zu erkennen.

Bei dem „Stall“ handelt es sich vermutlich um eine Holzständerkonstruktion mit Tenne. Die Außenwände sind mit Holzplanken beschlagen. Das Dach ist vermutlich mit Wellasbestplatten gedeckt. Das Gebäude wirkt noch stabil, die Holzbeplankung jedoch schon sehr angegriffen.

Hinter dem „Stall“ folgt ein massives „Werkstattgebäude“ mit mehreren Garagentoren. Die Außenwände sind einfach verputzt. Das flache Satteldach ist mit vermutlich auch mit Wellasbestplatten gedeckt. Das Gebäude wirkt standfest und nutzbar, jedoch in seiner Restnutzungsdauer schon weitgehend begrenzt.

Hinter dem „Werkstattgebäude“ befindet sich, von außen kaum erkennbar, ein weiteres Nebengebäude. Hierbei wird vermutet, dass es sich um einen massiven Schuppen handelt. Von weitem wirkt er noch standfest, jedoch überwiegend verbraucht.

Südlich des Wohnhauses wurden ein Pferdeunterstand und ein weiterer Holzschuppen festgestellt.

Beide Nebengebäude bestehen vermutlich aus beplankten Holzständerkonstruktionen. Die flachen Satteldächer sind mit Dachziegel gedeckt. Sie machen beide einen nutzbaren, jedoch nur geringfügig wertrelevanten Eindruck.