



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungstichtag sowie die Auskünfte der Teilnehmer an der Ortsbesichtigung /U7/. 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.

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Es können z.T. Abweichungen vorliegen.

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

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Endhaus besitzt einen eingeschossigen Vorbau. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr: Um 1860 (Lt. Auskunft des Eigentümers).

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.

Lt. Auskunft des Eigentümers wurde das Endhaus 1992 zu Wohnzwecken (davor Wochenendhaus) ausgebaut. In diesem Zeitraum wurde auch die Gasheizung eingebaut. Zwischen 2008 und 2017 wurden dann beide Gebäudeteile z.T. intensiv saniert/modernisiert. Das betraf das Dach inkl. Dachstuhl, die medialen Installationen, die Innen- und Außenwände, die Fenster und Außentüren sowie das Bad.

Hinweis:

In der nachfolgenden Wertermittlung können zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt werden.

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massiv.

Fundamente: Streifen-/Feldsteinfundamente.

Außenwände: Klinkermauerwerk, hofseitig verputzt, am Giebel und straßenseitiges Endhaus mit Schattennutabbretterung (gestrichen, tlw., schlechter Zustand), straßenseitiges Mittelhaus unverputzt.



Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatter Lehmputz oder Trockenbauständerwände.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.
Geschosstreppe:	Provisorisch eingesetzte Bautreppe als gerade Holzeinschubtreppe, Wangen und Trittstufen aus einfachen Brettern, ohne Setzstufen, ohne Geländer oder Handlauf.
Hauseingang:	Das End- und das Mittelhaus besitzen separate Hauseingänge. Diese befinden sich auf der Hofseite. Das Endhaus verfügt zudem auf der Giebel- und auf der Straßenseite noch über jeweils eine weitere Tür ins Freie. Alle Hauseingänge sind weitestgehend ebenerdig.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach, in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten. Das Dach des Vorbaus ist als Pultdach ausgeführt.
Dacheindeckung:	Tonziegel, bzw. auf dem Vorbau Bitumenbahnen, gedämmt mit Unterspannbahn. Baujahr 2008.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung in Bodeneinläufe oder in transportablen Regenwassersammelbehälter.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Dielung, tlw. bessere, gewachst.
Wandbekleidungen:	Im EG - Lehmputz tlw. naturfarben tlw. gestrichen. Im DG – OSB-Platten, tlw. beschichtet mit einzelnen Abplatzungen, tlw. un- bekleidet.
Deckenbekleidungen:	Im EG – Lehmputz zwischen den Tragbalken, gestrichen. Im DG – OSB-Platten, beschichtet.
Bad im EG und DG:	
Bodenbeläge:	Dunkle Bodenfliesen aus dem Modernisierungsjahr um 2015. Überwiegend guter Zustand.
Wandbekleidungen:	Großformatige, rechteckige Wandfliesen im Nassbereich der Sanitärobjekte. Überwiegend guter Zustand. Ansonsten Lehmputz, gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Lehmputz zwischen den Tragbalken, gestrichen.
Küche:	
Bodenbeläge:	Dielung, gewachst, guter Zustand.
Wandbekleidungen:	Lehmputz, tlw. gestrichen, Spitzschutzplatten im Bereich der Küchenzeile.
Deckenbekleidungen:	Lehmputz zwischen den Tragbalken, gestrichen.

Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend zweiflügelige Holzfenster („Dänenfenster“), mit Isolierverglasu- ng. Baujahr 2011. Scharniere außenliegend, Beschläge in einfachem bis mittlerem Standard. Im DG Isolierglas-Dachflächenfenster aus Holz.
Türen:	
Hauseingangstür:	Ein- und zweiflügelige, weiße Holztüren mit Isolierglaseinsätzen („Dänentüren“), tlw. in der Art von Terrassentüren, Baujahr 2011, Scharniere außenliegend, Be- schläge in einfachem bis mittlerem Standard. Vermutlich ausreichende Wärme- dämmung, aber sehr geringer Einbruchschutz.
Innentüren:	Naturfarbene, Landhaustüren aus Holz, glatte Türblätter, Garnituren in eher ein- fachem Standard, Zargen aus dem gleichen Material.



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation:** Installation aus dem Modernisierungsjahr 2016, in mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
- Sanitärinstallation:** Ungeflieste, aufgestellte Wanne, ebenerdige Dusche ohne Duschtrennung, Hänge-WC mit Registerspülkasten, Waschbecken und Handtuchtrockner. Installationen unter Putz, Sanitärobjekte in mittlerem bis gehobenem Standard, ohne sichtbare Schäden.
- Heizung und Warmwasserversorgung:** Im Endhaus – Zentrale Gasheizung der Firma Junkers, Baujahr 1992. Keine Brennwerttechnik, im EG keine Wandheizkörper, lt. Auskunft des Eigentümers würde ein Heizleitungsrohr in den lehmverputzten Wänden eine ausreichend hohe Wärmeabgabe aus den gesamten Wandflächen ermöglichen. Heizleitungen im EG unter Putz, im DG überwiegend auf Putz verlegt. Im Falle einer Veräußerung, wovon eine Verkehrswertermittlung regelmäßig auszugehen hat, besteht für die Heizungsanlage noch keine Austauschpflicht nach GEG /L8/. Aus Gründen der Energieeffizienz wird dies jedoch empfohlen.
- Im Wohn-/Essbereich des Mittelhauses wurde 2016 ein relativ großer Lehmgrundofen eingebaut. Die abgegebene Heizungswärme soll lt. Eigentümerangaben ausreichen, um den Großteil des Gebäudes hinreichend zu erwärmen. Außerdem stellt der Ofen in diesem Raum ein gestalterisch prägendes Element dar. Lt. Literatur erreichen Grundöfen einen Wirkungsgrad von ca. 80 % und weisen sowohl Vor- als auch Nachteile gegenüber anderen gängigen Heizsystemen auf. Ein Grundofen sollte nicht das einzige Heizsystem in einem Wohngebäude sein.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:** Keine besonderen Bauteile vorhanden.
- Besondere Einrichtungen:** Der Lehmgrundofen, dieser ersetzt jedoch die ansonst üblichen, an der Gasheizung betriebenen Heizkörper o.ä.

5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten und individuell, naturverbunden gestalteten Eindruck. Es wurde in den zurückliegenden Jahren sukzessive saniert und modernisiert. Dennoch wurden am Tag der Ortsbesichtigung neben Fertigstellungs- auch Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt. Die Fassaden sind tlw. unverputzt oder die Holzverkleidung wirkt pflege- oder gar erneuerungswürdig. In den Fensterlaibungen fehlt die Verkleidung noch. Die Hauseingangstüren und Fenster weisen nach Einschätzung des Sachverständigen mit ihren außenliegenden Scharnieren einen unzureichenden Einbruchschutz auf.

Im Gebäudeinneren sind die Wand- und Deckenbekleidungen insbesondere im Dachgeschoss und im Hauswirtschaftsraum noch nicht vollständig fertiggestellt oder örtlich beschädigt. Bei der Geschosstreppe handelt es sich um ein Provisorium. Auch im Bad zeigen sich noch Anlässe für Fertigstellungsarbeiten. So zum Beispiel an der Badewanne, die unverkleidet aufgestellt wurde.

Für die vorhandene Gasheizung wird empfohlen, sie gegen energieeffizienteres, GEG-konformes System zu tauschen.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt ein **wesentlicher Unterhaltungsstau¹ zu attestierten**.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 1 befinden sich 3 und auf dem Grundstück mit der lfd. Nr. 2 befindet sich ein Nebengebäude. Hierbei handelt es sich um eine Garage und 3 Schuppen. Die Garage ist massiv konstruiert und überwiegend verputzt. Das Dach ist zu großen Teilen mit Welllastbestplatten gedeckt. Die in ihrer Breite ggfs.

¹ Beinhaltet Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



etwas unterdimensionierte und optisch aufwertbare Garage wird am Stichtag zu Abstellzwecken genutzt und befindet sich in einem für diesen Zweck gut verwendbaren Zustand.

Bei den sehr einfach konstruierten Schuppen handelt sich mehr oder weniger um beplankte Holzständerkonstruktionen. Tlw. sind auch massive Bauteile vorhanden. Wenn die Schuppen auch ihre Aufgabe für Abstellzwecke erfüllen können, so sind sie von ihrer Konstruktionsweise, ihrem Alter und ihrem Zustand nicht mehr geeignet in den Kaufpreisüberlegungen von Marktteilnehmern eine wesentliche Rolle zu spielen.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die gemeinsame Kleinkläranlage,
- die Wegebefestigungen,
- die überdachte Terrasse,
- die kaum vorhandenen Einfriedungen in ihren z.T. mangelhaften Zuständen,
- sowie die Grünanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als etwas unterdurchschnittlich und der Pflegezustand als weitgehend naturbelassen und nur vorsichtig kultiviert einzuschätzen.