



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 Erkenntnisse aus einer am 07.01.2015 durchgeführten Innenbesichtigung im gleichen Gebäude. 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 die zu bewertende Wohnung 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 Einfamilienwohnanwesen

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Raumaufteilung und Modernisierung

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

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und eingeschossigem Südflügel mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Um 1800 als Stall errichtet; zwischen 1992 und 1995 Kernsanierung mit Umnutzung zum Wohnhaus.
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Eingangsbereich, Flur, <i>Schlafraum</i> , Bad, Küche. Obergeschoss: <i>Wohnbereich</i> , Flur, <i>zwei Schlafräume</i> , Bad. Dachgeschoss: <i>Schlafraum</i> , Bad. Südflügel: <i>Wohnbereich</i> ¹ , Heizungsraum, Abstellraum.
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.

Das Gebäude wurde zwischen 1992 und 1995 kernsaniert und dabei in allen wesentlichen Gebäudebestandteilen, z.T. unter Verwendung hochpreisiger Materialien aufwändig, aber sehr individuell modernisiert. Der Sachverständige geht nach dem äußeren Eindruck davon aus, dass seitdem keine wesentlichen wertrelevanten Modernisierungen mehr erfolgt sind.

¹ evtl. noch nicht fertiggestellt



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	<i>Vermutlich Feldsteinfundamente.</i>
Umfassungswände:	Mauerwerk.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken; über dem Obergeschoss bzw. Erdgeschoss im Südflügel, in Verbindung mit der Dachkonstruktion.
Treppe:	Zum Ober- und zum Dachgeschoss jeweils eine einläufige, gerade Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf. (Die Treppe zum Dachgeschoss war am 07.01.2015 noch nicht fertiggestellt. Hier war damals lediglich ein alter Holzstiel vorhanden. Der Sachverständige vermutet, dass die Treppe zwischenzeitlich fertiggestellt wurde.)
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich straßenseitig, auf der Nordseite des Gebäudes.

Dach

Dachform / Konstruktion:	Satteldach; Kehlbalkenkonstruktion in Holzausführung.
Dacheindeckung:	Biberschwänze.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kupferblechausführung.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Holzdielen, im Wohnzimmer auch höherwertige Dielen; sonst kleinformatische Fliesen.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Ziegelsichtmauerwerk oder Putz mit Farbanstrich; Tapete mit Motiven im Dachgeschoss.
Deckenbekleidungen:	Im Wohnzimmer Holzbalkendecke ohne Bekleidungen, sonst überwiegend Putz mit Farbanstrich.
Küche:	
Bodenbeläge:	Kleinformatische Fliesen.
Wandbekleidungen:	Ziegel- und Feldsteinsichtmauerwerk oder Putz mit Farbanstrich.
Deckenbekleidungen:	Holzbalkendecke ohne Bekleidungen.
Bäder:	
Bodenbeläge:	Kleinformatische Fliesen.
Wandbekleidungen:	Ziegelsichtmauerwerk, Mosaikfliesen, Putz mit Farbanstrich, im Dachgeschoss auch Tapete mit Motiven.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Putz mit Farbanstrich.

Fenster, Türen und Tore

Fenster:	Isolierglasfenster mit Holzrahmen, Versprossungen und Dreh-/Kippbeschlägen.
Haustür:	Einflügelige, braune Holztür mit Standardbeschlägen.
Innentüren:	Überwiegend einfache Holztüren mit einfachen Beschlägen.



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Zeitgemäße Installation; einem mittleren Standard entsprechend; ausreichende Anzahl an Lichtauslässen und Steckdosen.
Sanitärinstallation:	Drei Bäder, zeitgemäße Installation, einem mittleren bis gehobenen Standard entsprechend.
Heizung und Warmwasseraufbereitung:	Zentrale Ölheizung im Südflügel; Fußbodenheizung im Erdgeschoss; Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
	<u>Anmerkung:</u> Eine umfassende Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Die zwei rückwärtigen Dachgauben, die Zinnen, die kleinen Eingangstreppe auf der Rückseite des Gebäudes.
Besondere Einrichtungen:	Die massiven Kamine in der Küche und im Wohnbereich.

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienwohnanwesen macht hinsichtlich seiner baulichen Struktur einen standfesten Eindruck. Es wurde zwischen 1992 und 1995 kernsaniert und dabei in allen wesentlichen Gebäudebestandteilen, z.T. unter Verwendung hochpreisiger Materialien aufwändig, aber sehr individuell modernisiert. Der Sachverständige geht davon aus, dass seitdem keine wesentlichen Modernisierungen mehr stattgefunden haben.

Bereits am 07.01.2015 wurden wertrelevante Fertigstellungsbesonderheiten festgestellt. So gab es noch keine Treppe vom Ober- zum Dachgeschoss. Stattdessen diente am Stichtag nur ein alter provisorischer Holzstiege als Zugang zum Dachgeschoss. Im Fußboden des Dachgeschosses befanden sich zwei ungesicherte Löcher. Bei einem handelte es sich um eine Treppenaussparung (ohne Treppe). Der Sachverständige vermutet, dass die entsprechende Treppe zwischenzeitlich eingebaut und das Loch damit geschlossen wurde. Im Südflügel fehlten noch Bodenbeläge und Malerarbeiten. Auch hier wird von einer Fertigstellung ausgegangen.

Im Rahmen der Außenbesichtigung am 18.01.2022 wurden eine ganze Reihe kleinerer Mauerwerksschäden, wie ausgebrochener Ziegel und geplatzter Zinnenkronen und Setzungserscheinungen (insbesondere am Heizhaus) festgestellt. Die Holzfenster auf der Südseite sind überwiegend in einem schlechten Zustand und benötigen dringenden Erneuerungsanstrich.

Wegen der nur gering frequentierten Nutzung des Gebäudes muss mit dafür typischen Unterhaltungsdefiziten, wie z.B. Feuchtigkeit, u.U. Schimmelbefall oder auch Frostschäden gerechnet werden.

Insgesamt wird für das Bewertungsobjekt jedoch ein **moderater Unterhaltungsstau** angenommen.

5.3 Nebengebäude

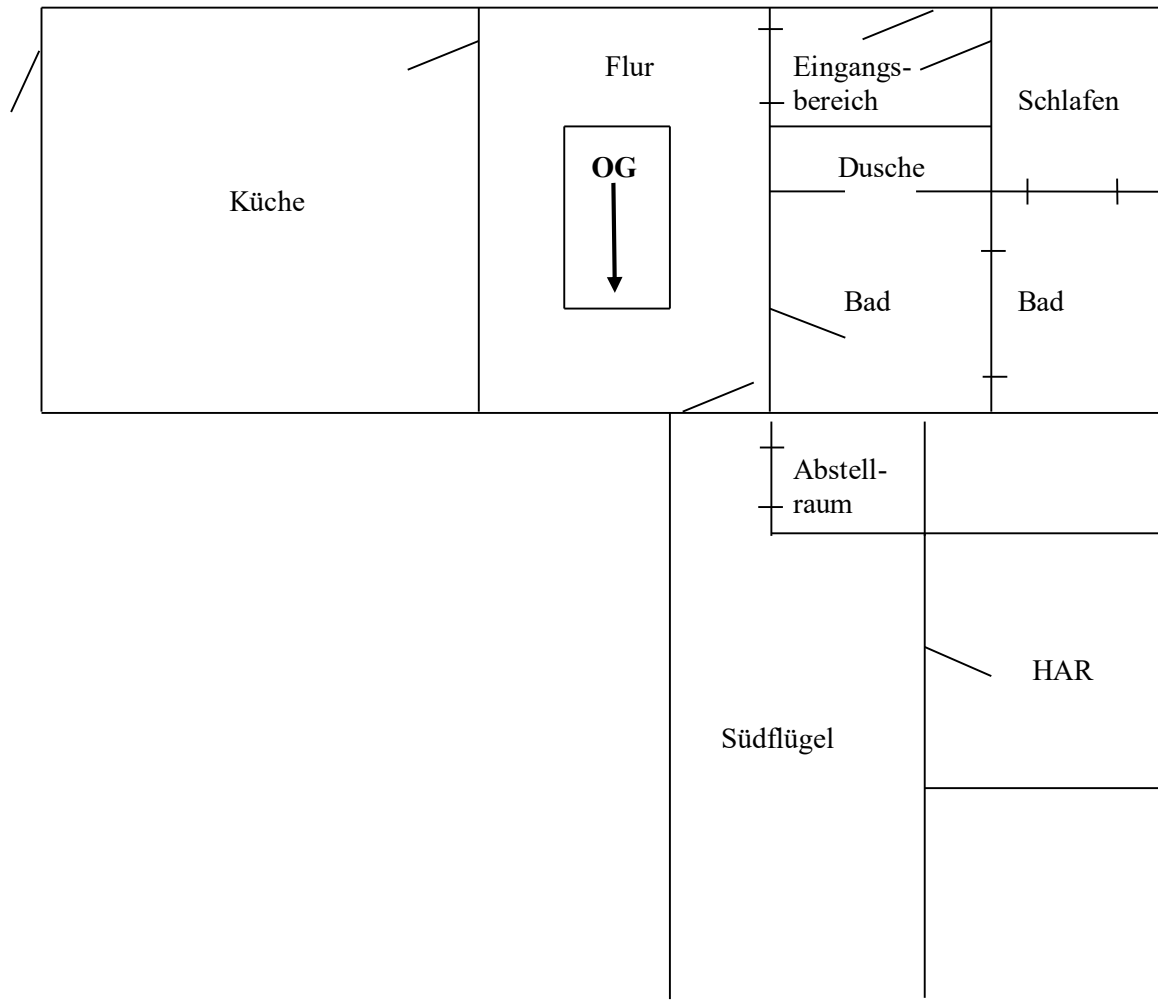
Auf dem Grundstück befindet sich ein alter Schuppen mit Satteldach. Die Fenster sind überwiegend zugemauert oder abgebrottet. Der Schuppen macht am Stichtag einen stark vernachlässigten und reparaturbedürftigen Eindruck.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

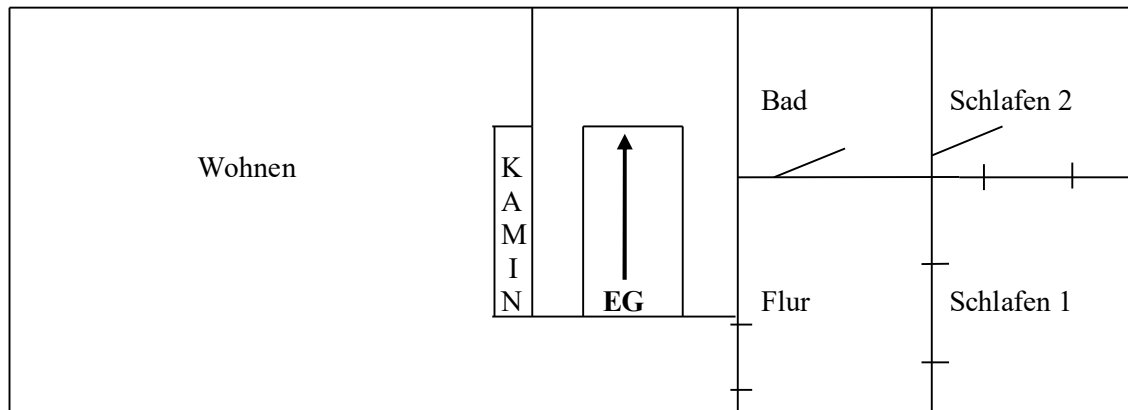
Vorliegend wird der **Zeitwert des Schuppens, in seinem mangelbehafteten Zustand auf ca. 200,00 € geschätzt.**



Anlage 4: Schematische Darstellung der Grundrisse (nicht maßstäblich) – Erdgeschoss
Auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 07.01.2015



Anlage 5: Schematische Darstellung der Grundrisse (nicht maßstäblich) – Obergeschoss
Auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 07.01.2015





Anlage 6: Schematische Darstellung der Grundrisse (nicht maßstäblich) – Dachgeschoss
Auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 07.01.2015

