



## 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 des Teilnehmers 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. Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Eingangsanbau.

Baujahr: 1951 (Lt. U7).

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 Dachgeschoss wurde 2023 komplett neu ausgebaut und dabei auch vollständig modernisiert. Auch die damit zusammenhängen Installationen wurden in diesem Zeitraum modernisiert. Ebenso wurden die Dachbekleidung, der Schornstein inkl. Verrohrung und die Fenster (im DG) erneuert.

Im Erdgeschoss stehen diese Maßnahmen überwiegend noch aus.

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:	Ziegelsteinmauerwerk, ungedämmt, mit tlw. fleckigem, gestrichenem Kratzputz bekleidet (tlw. rissig).
Innenwände:	<i>Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt oder Trockenbauständerwände.</i>
Geschossdecke:	Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	Gerade Holzeinschubtreppe, mit Tritt- und Setzstufen, vermutlich noch aus dem Errichtungsjahr, mit Teppichbelag, stabil. Einseitiger Edelstahlhandlauf, auf der anderen Seite provisorischer Handlauf als Absturzsicherung aus Holz.
Hauseingang:	<p>Der ursprüngliche Hauseingang befindet sich auf der straßenzugewandten Südseite des Gebäudes. Über 5-stufige Treppe aus Betonelementen gelangt man durch die vermutlich 1997 modernisierte Hauseingangstür in einen schmalen Flur, der Wohnräume im Erdgeschoss erschließt.</p> <p>Auf der Nordseite befinden sich zwei weitere Hauseingänge. Der linke Eingang führt über eine Betonschwelle und durch eine vermutlich 2023 eingebaute Tür in einen Flur mit Zugang zu Räumen im Erdgeschoss. Der zweite Eingang befindet sich im Eingangsanbau (Rohbau). Hier ist noch eine Holztür älteren Baujahrs verbaut. Dahinter folgt eine schlichte Kunststofftür mit Glaseinsatz. Dieser Eingang führt zum Treppenhaus und weiteren Wohnräumen im Erdgeschoss.</p>

### Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach, hofseitig über den Eingangsanbau gezogen in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten.
Dacheindeckung:	Glasierte Tonziegel, vermutlich mit Unterspannbahn und ausreichend gedämmt. Alles jüngeren Baujahrs.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung, jüngeren Baujahrs. Entwässerung in Bodeneinläufe.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat oder Korkbelag im Dachgeschoss. Im Erdgeschoss provisorische Beläge unterschiedlicher Materialien.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen. Im Dachgeschoss neuwertiger Zustand, im Erdgeschoss noch nicht renoviert.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen Im Dachgeschoss neuwertiger Zustand, im Erdgeschoss noch nicht renoviert.
Bad:	
Bodenbeläge:	Im Dachgeschoss moderne Bodenfliesen in mittlerem bis gehobenem Standard. Im Erdgeschoss veraltete und verbrauchte Steinzeugfliesen.
Wandbekleidungen:	Im Dachgeschoss moderne großformatige Wandfliesen, deckenhoch in mittlerem bis gehobenem Standard. Im Erdgeschoss veraltete und verbrauchte Wandfliesen, 2/3 hoch, darüber Tapete gestrichen, verbraucht.
Deckenbekleidungen:	Tapete gestrichen. Im Dachgeschoß neuwertig, im Erdgeschoss verbraucht.



Küche:	
Bodenbeläge:	Laminat in mittlerem Standard. Im Dachgeschoss neuwertig im Erdgeschoss verbraucht und zu Abstellzwecken genutzt.
Wandbekleidungen:	Tapete gestrichen; Spritzschutzbekleidung im Nassbereich. Im Dachgeschoss neuwertig im Erdgeschoss verbraucht.
Deckenbekleidungen:	Tapete gestrichen. Im Dachgeschoss neuwertig im Erdgeschoss verbraucht.

### **Fenster und Türen**

Fenster:	Ein- und mehrflüglige Kunststofffenster in unterschiedlichen Größen, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Im Dachgeschoss Baujahr 2023 im Erdgeschoss Baujahr 1997.
Türen:	
Hauseingangstür:	Drei Hauseingangstüren. Straßenseitig – einflüglige, weiße Hauseingangstür aus Kunststoff/Aluminium mit versprostem Glaseinsatz in der oberen Hälfte, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard, Baujahr vermutlich 1997, ausreichende Wärmedämmung und Einbruchschutz.  Hofseitig links – einflüglige, außen farbige, innen weiße Hauseingangstür aus Kunststoff/Aluminium mit 4 kleinen Glaseinsätzen an der Seite, Beschläge und Garnituren in besserem Standard, Baujahr vermutlich 2023, ausreichende Wärmedämmung und Einbruchschutz.  Hofseitig rechts – provisorisch eingesetzte einflüglige, Holztür mit Glaseinsätzen, unzureichende Wärmedämmung und sehr geringer Einbruchschutz.
Innentüren:	Im Dachgeschoss - weiße Türen aus Holz mit gestalteten Türblättern, Garnituren in mittlerem Standard, neuwertiger Zustand. Im Erdgeschoss weiße Türen aus Holzwerkstoffen, glatte Türblätter, tlw. ausgehängt, eher einfache Garnituren, überwiegend noch nutzbar.

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

Elektroinstallation:	Installation überwiegend modernisiert aber noch nicht fertiggestellt, in mittlerem bis gehobenem Standard, tlw. Smarthome-System, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
Sanitärinstallation:	Im Dachgeschoss – eingeflieste Wanne, ebenerdige Dusche, Stand-WC mit tiefem Wandspülkasten, Waschtisch und Handtuchrockner, Waschmaschinenanschluss, Installation überwiegend unter Putz, Sanitärobjekte in mittlerem bis gehobenem Standard; Im Erdgeschoss – Dusche, Stand-WC und Waschbecken - verbraucht.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Öl-Niedertemperaturkessel der Firma Justus, Baujahr 1999. Öltanklager im Nebengebäude. Wandheizkörper mit Thermostatventilen. Heizleitungen überwiegend unter Putz verlegt.

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	Hauseingangstreppe mit Überdachung auf der Vorderseite.
Besondere Einrichtungen:	Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

### **5.2.3 Zustand des Wohnhauses**

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten Eindruck. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2023 komplett ausgebaut/modernisiert und ist diesbezüglich überwiegend fertiggestellt. Im Erdgeschoss steht die Sanierung/Modernisierung noch aus. Die Dachbekleidung und eine Hauseingangstür wurden ebenfalls erneuert.



ert. Weiterhin wurden die Fenster und Innentüren im Dachgeschoss sowie der überwiegende Teil der haustechnischen Installationen modernisiert bzw. erneuert. Ein Eingangsanbau auf der Rückseite befindet sich noch im Rohbau. Die Fassaden sind tlw. fleckig, weisen Putzrisse auf und sind noch ungedämmt. Hier zeigen sich Modernisierungsmöglichkeiten. Der Dachgeschossausbau ist in einem zeitgemäßen, mittleren bis gehobenen Standard und gut bewohnbar. Das Erdgeschoss ist am Stichtag nur eingeschränkt bewohnbar und daher sanierungs-/modernisierungswürdig. Die Heizung stammt aus dem Jahr 1999 und ist lt. GEG /L8/ noch für die nächsten Jahre nutzbar.

Neben weiteren zu eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt ein **erheblicher Modernisierungs-/Fertigstellungstau zu attestierten**.

### 5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach wurde massiv konstruiert. Die Außen- und Innenwände bestehen aus verputztem Ziegelsteinmauerwerk. Das Pultdach ist mit Wellasbestplatten gedeckt. Das Gebäude ist an die Stromversorgung angeschlossen. Die Installation ist jedoch stark veraltet. Es diente ehemals als Garage mit zusätzlichen Abstellräumen. Am Stichtag wird es nur noch zu Abstellzwecken und für das Tanklager der Öl-Heizung genutzt.

Das Nebengebäude wirkt noch stabil, ist jedoch in einem sanierungswürdigen Zustand. Optisch macht es einen stark vernachlässigten 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 Nebengebäudes in seinem Ist-Zustand auf ca. 3.000,00 € geschätzt**.

### 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 vermutlich im Wesentlichen:

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Kleinkläranlage,
- die Wegebefestigungen,
- die verschiedenartigen Einfriedungen und Tore in ihren z.T. mangelhaften Zuständen,
- gärtnerische Ziergeräte sowie die Grünanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand als überwiegend gepflegt, jedoch modernisierungswürdig einzuschätzen.



Anlage 4:     Grundrisskizze des Sachverständigen des Dachgeschosses (nicht maßstäblich)

