



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 beiden Miteigentümer. 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 westliche Wohnung von innen zu besichtigen. Insbesondere in diesem Bereich 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 Zweifamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges, nicht unterkellertes Zweifamilienhaus. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1868 (Auskunft der Miteigentümer) als Stall mit Tenne errichtet und in den Jahren 2008 – 2018 zu einem Wohnhaus umgenutzt.
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 Miteigentümers zu 4.1 im Grundbuch wurde 2022 in seiner Wohnung (den beiden östlichen, zu einer Wohnung verbundenen Wohnungen) der gesamte Bodenbelag mit einem einheitlichen Fliesenbelag versehen. Weitere wesentliche Modernisierungen haben seit Abschluss der Umnutzung nicht mehr durchgeführt.

Hinweis:

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



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Vermutlich ¹ Streifenfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, mit Fugenglattstrich. Der Sockel besteht aus verfugten Feldsteinwänden, die im Bereich ehemaliger Türöffnungen durchbrochen sind und mit Ziegelsteinmauerwerk und unfachmännischen Ziegelverband aufgemauert wurden. Die Fassade sind von zahlreichen Rissen durchzogen. Die Ziegelsteingesimse sind tlw. beschädigt. Steine sind abgebrochen oder herausgestürzt. Die Wände wirken ins verwrungen. Tlw. stehen Wandpartien aus der Flucht heraus. Bei einem Fensterbogen am Ostgiebel ist ein Schlussstein ausgebrochen und fehlt. Das macht diesen Gebäudebereich statisch labil. Ein Einsturzgefahr kann an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden. Hier sollte schnellstmöglich eine Reparatur stattfinden.
Innenwände:	Überwiegend Fachständerwerk mit Ziegelsteinausfachungen, verputzt. (tlw. Kellenputz). Im Zuge der Umnutzung auch Gasbetonwände oder auch Trockenbauständerwerk. In den Wohnungen wurden die ehemaligen massiven Futtertröge erhalten und in das Wohnkonzept integriert.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke in Verbindung mit der Dachkonstruktion.
Hauseingang:	Die Wohnungen 1 und 3 (vgl. Anlage 4) sowie der Gemeinschaftsraum besitzen jeweils einen eigenen Hauseingang auf der Südseite des Gebäudes. Der Zugang zur Wohnung 2 erfolgte ursprünglich über den Gemeinschaftsraum. Da diese Wohnung zwischenzeitlich mit der Wohnung 3 verbunden wurde, ist dieser Zugang am Stichtag zwar noch vorhanden, jedoch verschlossen. Die Hauseingänge bestehen jeweils aus einfachen, zweiflügligen, dünnwandigen Holztüren mit Glaseinsätzen, die durch vorgesetzte Holzladentüren zusätzlich verschlossen werden können. Über einen kleinen Sockel gelangt man jeweils in die entsprechende Wohnung.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Eindeckung aus roten Trapezblechen in Ziegeloptik. Tlw. reparaturbedürftig, ohne Unterspannbahn, Kaltdach.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung. Tlw. reparaturbedürftig.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Die Wohnung 1 (vgl. Anlage 4) konnte nicht von Innen besichtigt werden. Für sie wird überwiegende Ausstattungs- und Zustandsgleichheit wie die besichtigte Wohnung Nr. 3/2 angenommen. Bekannte Abweichungen werden nachfolgend aufgeführt.

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Vollflächiger Fliesenbelag mit besseren Fußbodenfliesen. Für Wohnung 1 wird überwiegend Laminat oder textile Beläge angenommen.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Kellenputz, gestrichen oder bessere Tapete gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Gipskartondecken mit Tapete, gestrichen.

¹ Konnte nicht eingesehen werden.



*Bäder: (In Wohnung 1
noch nicht fertiggestellt)*

Bodenbeläge:	Bodenfliesen, überwiegend mittlerer Standard.
Wandbekleidungen:	Wandfliesen in einfachem bis mittlerem Standard, 3/4-hoch verlegt, darüber Putz, gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen.

*Küche: (In den Wohnbe-
reich integriert)*

Bodenbeläge:	Bodenfliesen in mittlerem bis besserem Standard
Wandbekleidungen:	Überwiegend Kellenputz, gestrichen oder bessere Tapete gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Gipskartondecken mit Tapete, gestrichen.

Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend zinkfarbene, versprosselte Metallrahmenfenster in der Art von Industriefenstern. Ein Holzfenster. Alle Fenster nur einfach verglast. Die Fenster lassen sich nicht oder nur im Bereich der Oberlichten öffnen. Die Fenster der Wohnung 1 wurden nach Norden zum Schutz vor Einsichtnahme und Straßenlärm provisorisch mit verspiegelten Vorsatzscheiben und nach Westen zur Wärmedämmung mit einfachen Glasscheiben versehen. Da die Isolierung nicht Luftdicht ist, beschlagen die Fenster bei entsprechender Wetterlage regelmäßig. Beschläge und Garnituren sind nicht oder nur in einfachsten Standard vorhanden.
Türen:	
Hauseingangstür:	Zweiflüglige, weiße Türen, aus dünnwandigem Holz, tlw. mit versprosselten Glaseinsätzen. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Davor zusätzlich Holzbrettertüren in der Art von Fensterläden. Insgesamt sehr einfacher Einbruchschutz.
Innentüren:	Überwiegend handelsübliche Landhausinnentüren aus Holz mit passenden Zargen, Garnituren in mittlerem Standard, guter Zustand.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Installation in mittlerem bis besserem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen. Internetanschluss vorhanden
Sanitärinstallation:	Installation in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Objekte in den Bädern in überwiegend mittlerem Standard. Das Bad in Wohnung 3 wird am Stichtag saniert, weil die Wand- und Fußbodenabdichtung der ebenerdigen Dusche unfachmännisch und mangelhaft ausgeführt wurde. Dadurch haben sich bereits Nässeschäden entwickelt, die repariert werden müssen.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Je Wohnung eine separate Gas-Heizung mit Brennwerttechnik. Fußbodenheizung in den Räumen mit zusätzlichen Rippenheizkörpern, Heizleitungen überwiegend unter Putz verlegt, keine Raumthermostate, An den Steuerleisten der Fußbodenheizungen manuelle und den zusätzlichen Heizkörpern Thermostatventile.



Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Keine besonderen Bauteile vorhanden.

Besondere Einrichtungen: Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Wohngebäude macht insgesamt zwar einen standfesten Eindruck, das Außenmauerwerk ist jedoch von zahlreichen Rissen, Mauerwerksverwringungen und Ziegelsteinabbrüchen gekennzeichnet. Auf der Nordseite wölbt sich der Feldsteinsockel deutlich aus der Fassadenflucht. An den Fassaden besteht dringender Reparatur- und empfohlener Verschönerungsbedarf. Außerdem wird die Hinzuziehung eines Spezialisten für Baustatik und eines Bauschadenssachverständigen empfohlen. Es ist davon auszugehen, dass ein durchschnittlich, wirtschaftlich handelnder Kaufinteressent annimmt, dass deren Untersuchungen weitere Baumängel aufdecken werden, die zu beheben wären.

Gleiches muss für den Dachstuhl angeregt werden. Die Fußpfetten sind vielfach verrottet und morsch. Das Auflager der Sparren sollte geprüft werden. Die Dacheindeckung ist zumindest reparaturbedürftig. Auf dem Dachboden selbst wurden Anzeichen für tierischen Befall, vermutlich Marder, festgestellt.

Der Ausbau des Gemeinschaftsraums ist noch nicht vollständig fertiggestellt. Auch ist die Badsanierung in Wohnung 3 noch nicht abgeschlossen.

Die verbauten Fenster des Gebäudes sind nicht marktüblich. Sie fügen sich zwar optisch gut in das Gesamtensemble ein, sind jedoch aus energetischer Sicht und im Hinblick auf einen wirksamen Emissionsschutz völlig ungeeignet. Der Sachverständige sieht es als typisches Marktverhalten an, wenn hier durch geeignete Maßnahmen, wie der erneute Austausch der Fenster oder eine problemlösende Nachrüstung, Abhilfe geschaffen werden sollte.

Gleiches gilt für die Hauseingangstüren mit ihrem bedenklich anmutenden Einbruchschutz und ihren vermutlich unzureichenden Wärmedämmwerten.

Neben weiteren eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt insgesamt **ein bedeutender Unterhaltungstau (Mängelbeseitigung und Instandsetzung) zu attestierten**.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein kleiner Schuppen mit angrenzender Überdachung. Der Schuppen wurde in Holzständerbauweise errichtet und mit Brettern beplankt. Der Fußboden ist Innen und Außen befestigt. Das flache Satteldach bildet eine einfache Holzkonstruktion, die mit Dachblechen in Ziegeloptik belegt sind. In den Schuppen sind Holzfenster und eine Holztür eingelassen. Der Schuppen wirkt stabil und gut nutzbar. Es waren keine bedeutenden Unterhaltungsbesonderheiten erkennbar.

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 angrenzender Überdachung auf ca. 4.000,00 € 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.

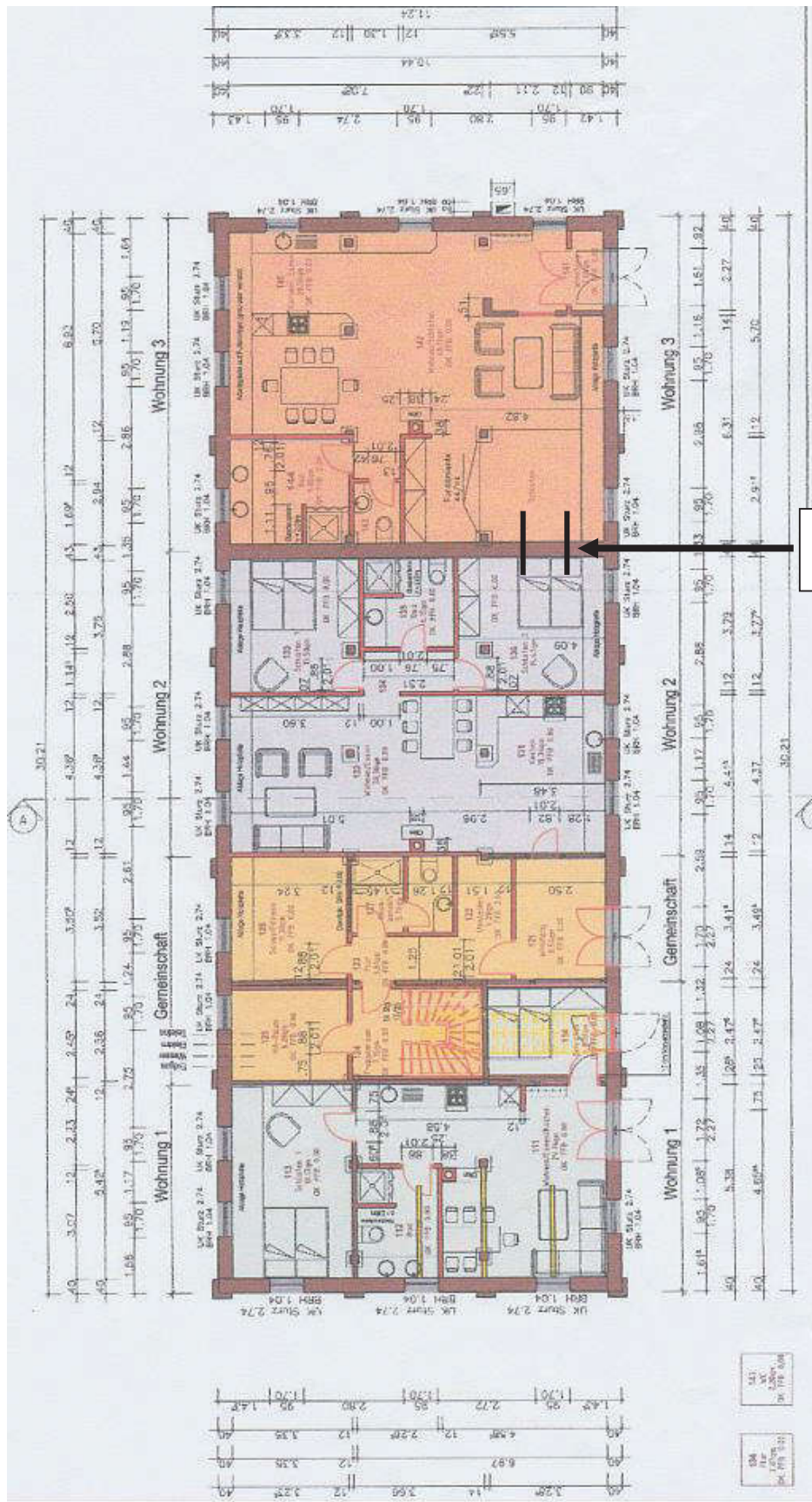
Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Versorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die dezentrale Abwasserentsorgung (Vollbiologisches System, Einleitgenehmigung von 2022),
- die Wegebefestigungen vor dem Haus,
- zwei befestigte Stellplatzflächen (Ständerklammern für ein Carport sind verbaut),
- eine Regenwasserversickerungsfläche,
- sowie die gärtnerischen Anlagen wie vereinzelte Bäume, Sträucher, Rasenflächen und sonstige Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als eher einfach und der Zustand als durchschnittlich zu beurteilen.

Anlage 4

Gebäudeskizze Erdgeschoss



Durchbruch
Wohnung 3 zu 2