

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der zum Ortstermin anwesenden Miteigentümerin sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• massives eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Wohnungen nebeneinander, ähnlich, wie Doppelhaus• ausgebautes Dachgeschoss• Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	2003
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	<p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen.</p> <p>Im Dachgeschoss drei Dachflächenfenster nach Norden und zwei nach Süden.</p> <p>An der nördlichen Gebäudelängsseite befinden sich zwei Ausstiegsfenster im Bereich des Spitzbodens.</p> <p>Die Traufkästen sind mit braun lasiertem Holz verkleidet.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und hell verputzt. Der Sockel ist mit Buntsteinputz versehen.</p> <p>Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus beschichtetem Blech.</p> <p>Die Eingänge zu den beiden Wohnungen befinden sich an der nördlichen Gebäudelängsseite. Sie sind ebenerdig erreichbar.</p> <p>Die Eingangstüren sind Kunststoffrahmentüren mit kleinen Lichtausschnitten.</p> <p>An südlichen Gebäudelängsseite befindet sich eine von beiden Wohnungen aus zugängliche Terrasse.</p>

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton, Sohlplatte
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Porenbeton bzw. Kalksandstein, mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	EG: Stahlbetondecke, DG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	Innentreppen: je Wohnung eine wandgestemmte Holzterrasse, mit hölzernem Geländer

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hauptwohnung:	Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Gäste-WC, Küche, HWR, Terrasse
	Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Bad
Einliegerwohnung:	Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer, Gäste-WC, Küche, Terrasse
	Dachgeschoss: Flur, Schlafzimmer, Bad

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	EG: Fliesen (2b) bzw. Laminat (2c), DG: Laminat (2c) bzw. textile Beläge (2c)
Wandbekleidungen:	EG: geputzt und gestrichen (2c), DG: Tapeten (2c)
Deckenbekleidungen:	EG: geputzt und gestrichen (2c) DG: Raufaser (2c)

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2c), Fliesenspiegel an den Objektstrecken (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2c)

WC, Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	ca. 2,00 m Fliesenspiegel (2b), sonst geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Flure:

Bodenbeläge:	EG: Fliesen (2b), DG: textile Beläge (2c)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), drei zweiflügelige Terrassentüren in den Wohnzimmern im EG (2b), fünf Dachflächenfenster im DG (2b), Spitzboden zwei Ausstiegsfenster (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Werzalit (3b) außen: beschichtetes Blech (2b)
Türen:	Hauseingangstür: Kunststoffrahmentüren, mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (2b) Innentüren: Füllungstüren, foliert (2b), einfache Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (3b)
Sanitäre Installation:	Wandhängende WC, eingeflieste Systemkästen, Badewannen, Duschen mit Duschtrennung tlw. aus Acryl, tlw. aus Glas, einfache Waschtische, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	elektrische Wandflächenheizkörper (3b)
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	keine

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Spitzboden:	Bretterboden
Schornstein:	kein Schornstein

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige Grundrissgestaltung
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungsstau auf.• aufsteigende Feuchtigkeit in mehreren Wänden (auch Innenwänden), Schädigung des Putzes, tlw. Schimmelbildung• Am östlichen Giebel im EG sind die Fensteröffnungen für die Fenster zu groß, unter der Sohlbank wurde die Lücke mit Kalksandsteinstücken und Bauschaum verschlossen.• fehlende Fallrohre an der Dachentwässerung• defekte Klingelanlage• schlecht reparierter Wasserschaden in der Küche der Hauptwohnung• nicht fachgerecht verlegte Elektroinstallation in der Küche der Hauptwohnung• unsauber (undicht) eingebaute Fenster, schiefe Sohlbänke• unsauber eingepasste Türzargen (mit Bauschaum abgedichtet)• Die Elektroinstallation wurde stillgelegt, die Zähler ausgebaut.• Die Wasserversorgung ist ebenfalls stillgelegt, inwieweit Frostschäden eingetreten sind, ist nicht bekannt.• Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfassender Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

Carport:	<ul style="list-style-type: none">• Holzständerkonstruktion• Satteldach mit Holzschalung und Bitumenbahnen• Boden und Zufahrt mit Rasengittersteinen
Geräteschuppen:	<ul style="list-style-type: none">• einfacher Holzschuppen• Pultdach mit Holzschalung und Bitumenbahnen

3.4. Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Abwasser an das öffentliche Netz
- Rasen, Bäume, Sträucher
- Terrasse
- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun