



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungsstichtag. 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 das Gebäude 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 Einfamilienhaus mit Anbau

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

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: *Eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ohne Keller. Das Gebäude besitzt straßenabgewandt einen zweigeschossigen Anbau ohne Dachgeschoss.*

Baujahr: *Wohnhaus um 1900, der Anbau ca. 2010 (Schätzung des Sachverständigen).*

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.*

Die straßenseitigen Fenster wurden lt. ihrer Prägung 1993 hergestellt und wurden vermutlich auch in diesem Jahr eingebaut. Es ist anzunehmen, dass auch der Einbau einer Heizung und die Fassadenverkleidung in diesen Zeitraum fällt. Für das Dach, die Gaube und den Anbau wird angenommen, dass sie um 2010 modernisiert bzw. errichtet wurden. Die Fassadenbekleidung des Anbaus ist vermutlich jüngeren Baujahrs und stammt dem äußeren Eindruck nach und lt. vorliegender Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2016 oder jünger.

Für die innere Ausstattung wird angenommen, dass sie im Bereich des Anbau weitgehend aus dem Herstellungsjahr 2010 stammt und dass bei diesen Baumaßnahmen auch Modernisierungen in den übrigen Gebäudebereichen stattgefunden haben.



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen, <i>Anbau massiv</i> . |
| Fundamente: | <i>Streifenfundamente</i> . |
| Außenwände: | Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen, einfach verputzt, straßenseitig mit Fassadenbekleidung aus Kunststoffplatten. <i>Vermutlich Yton-Steinmauerwerk mit Schalholzabbretterung</i> . Sämtliche Fassadenbekleidungen wirken unterhaltungsbedürftig. |
| Innenwände: | <i>Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt</i> . |
| Geschossdecke: | <i>Vermutlich Holzbalkendecken</i> . |
| Geschosstreppe: | <i>Vermutlich viertelgewendelte Holzeinschubtreppe ohne Setzstufen, mit einseitigem Geländer aus gedrechselten Sprossen und Holzhandlauf</i> . |
| Hauseingang: | Der Hauseingang befindet sich barrierefrei auf der Straßenseite. Über den bodenebenen Eingang gelangt man in einen Flur, der die weiteren Räume im Erdgeschoss erschließt. |

Dach

| | |
|--------------------------|--|
| Dachform, -konstruktion: | Straßenseitig: Satteldach <i>in Holzkonstruktion</i> , mit einer Gaube. Hofseitig: Überwiegend aus dem First des Satteldaches herausgezogenes Pultdach <i>in Holzkonstruktion</i> . |
| Dacheindeckung: | Satteldach mit Ziegeleindeckung, Pultdach mit Bekleidung aus Bitumenbahnen. |
| Dachentwässerung | Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung in Bodeneinläufe. |

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

| | |
|------------------------|---|
| Wohn- und Schlafräume: | |
| Bodenbeläge: | <i>Überwiegend Laminat</i> . |
| Wandbekleidungen: | <i>Überwiegend Tapete gestrichen</i> . |
| Deckenbekleidungen: | <i>Überwiegend Tapete gestrichen</i> . |
| Bad: | |
| Bodenbeläge: | <i>Vermutlich Bodenfliesen in mittlerem Standard</i> . |
| Wandbekleidungen: | <i>Vermutlich Wandfliesen, deckenhoch in mittlerem Standard</i> . |
| Deckenbekleidungen: | <i>Tapete gestrichen</i> . |
| Küche: | |
| Bodenbeläge: | <i>Vermutlich Laminat in mittlerem Standard</i> |
| Wandbekleidungen: | <i>Vermutlich Tapete; Fliesenspiegel im Nassbereich</i> . |
| Deckenbekleidungen: | <i>Vermutlich Tapete gestrichen</i> . |

Fenster und Türen

| | |
|----------|---|
| Fenster: | Ein- und mehrflügelige Kunststofffenster in unterschiedlichen Größen, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. <i>Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard</i> . |
|----------|---|



Türen:

- Hauseingangstür: Einflügelige Hauseingangstür älteren Baujahres aus Holz. Mehrteilig versprosselte Ornament- und Riffelglaseinsätze in den oberen 2 Dritteln. *Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard, vermutlich veralteter Einbruchschutz.* Dringend pflegebedürftig.
- Innentüren: *Türen (leicht) und Zargen aus furnierten Holzwerkstoffen, Garnituren in mittlerem Standard, vermutlich überwiegend guter Zustand.*
- Hofausgang: Übliche Terrassentür mit Isolier-Ganzglaseinsatz, ohne Gestaltungselemente, *Dreh-/Kippbeschläge.* *Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: Installation in mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
- Sanitärinstallation: Installation in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Bad vermutlich im DG/OG mit Dusche, Hänge-WC mit Registerspülkasten, Waschbecken in mittlerer Qualität.
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Vermutlich Gasheizung aus dem Jahr 1993, Wandheizkörper, Heizleitungen überwiegend unter Putz verlegt.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Eine Schleppgaube auf der Straßenseite¹.
- Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine.*

5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten, allerdings etwas vernachlässigten Eindruck. Das Gebäude wurde vermutlich 1993 tlw. modernisiert. Der hofseitige Anbau wurde wahrscheinlich erst um 2010 errichtet und das Gebäude damit erweitert. Am und im Gebäude haben in den letzten Jahrzehnten vermutlich mehrere Modernisierungen stattgefunden. Es macht den Eindruck eines längeren, evtl. sogar mehrjährigen Leerstands. Dementsprechend wurden am Stichtag Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die wertrelevant über den Rahmen einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung hinausgehen.

Das Gebäudeinnere wirkt dort, wo es einsehbar war, renoviert, wenn tlw. auch noch unfertig. Beispielsweise wurde eine Steckdose noch nicht montiert und die Scheuerkanten sind unvollständig. Ob im Gebäudeinneren nach 1993 grundlegende Modernisierungen stattgefunden haben, konnte mit den eingeschränkten Möglichkeiten einer Besichtigung nach dem äußeren Eindruck nicht festgestellt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dies im Zuge der Anbauerrichtung geschehen ist. Allerdings ist bei Gebäuden mit längerem Leerstand regelmäßig mit Frost- und Feuchteschäden zu rechnen. Direkte Anzeichen wurden mit Blick durch die straßenseitigen Fenster dafür jedoch nicht festgestellt.

Die straßenseitige Fassadenbekleidung ist insbesondere im Bereich der Türeinfassung schadhaft. Zwischen den Fenstern und den Fensterbänken klafft ein ca. 3 cm breiter Spalt. Hier wurde der Anschluss mangelhaft hergestellt oder nachträglich beschädigt. An der nördlichen Giebelseite liegt der Putz und tlw. das Mauerwerk frei. Aufgrund der unzureichenden Baufreiheit bestehen hier auch nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Lösung des Problems. Die hofseitige Fassadenabbretterung macht einen ungepflegten und verwitterten Eindruck. Hier wäre ein zeitnaher Pflegeanstrich wünschenswert. Gleiches gilt für die Hauseingangstür. Die hofseitige Sockelbekleidung ist augenscheinlich noch nicht fertiggestellt.

Neben weiteren eher geringfügigen Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt insgesamt ein **wertrelevanter Unterhaltungstau zu attestierten.**

¹ Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Wohnfläche (Bezugsgröße) ermittelt. Da im Bereich der Dachgauben eine größere Raumhöhe erzielt wird und somit ein größerer Anteil der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet werden kann als im Bereich der Dachschrägen, sind die Dachgauben ausreichend berücksichtigt und benötigen, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz (bspw. als besonderes Bauteil). Dennoch werden sie informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt.



5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine provisorisch anmutende, **schuppenartige Konstruktion**. Substanziell kann diesem Objekt keine Bedeutung beigemessen werden. Es ist zu unterstellen, dass es üblicherweise abgetragen und beräumt werden würde. Der Wert dieser **Freilegungsinvestitionen wird auf ca. 300,00 €** 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 Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die hofseitige Eingangstreppe,
- die Einfriedungen, aus verwitterten Holzzäunen und Sichtschutzelementen (unbehandelt),
- eine kleine Terrassenfläche,
- sowie die Rasenanlagen, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand aufgrund des vermutlich längeren Leerstands als etwas ungepflegt zu beurteilen. Der Zaun ist nur angelehnt. Vermutlich sollte er gegen Sichtschutzelement ausgetauscht werden, die in der Nähe des Zaunes gelagert sind. Auf dem Hof wurden Möbelreste und anderes Gerümpel gelagert. **Der Investitionswert zur Entrümpelung und Revitalisierung der Außenanlagen wird auf 1.500,00 € geschätzt.**