



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 Teilnehmer 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:	Eingeschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen) als Stall errichtet und 1996 zu einem Wohnhaus umgenutzt. /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. Lt. Auskünften der Anwesenden im Ortstermin wurden seit der Umnutzung im Jahre 1996 keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt.

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:	Gasbetonsteinmauerwerk, ungedämmt, mit fleckigem, gestrichenem Kratzputz bekleidet, tlw. rissig, hohl und mit flächigen Abplatzungen. Der Westgiebel ist bei Starkregen wasserdurchlässig /U7 und /U8/.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt oder Trockenbauständerwände.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke.



- Geschosstreppe:** Im Antritt viertelgewendelte Holzeinschubtreppe in Kirschholzoptik, ohne Setzstufen, aus dem Umnutzungsjahr, mit Teppichdielen belegt. Einseitiges Geländer mit gedrehten Rundsprossen aus Holz. Stabil, guter Zustand.
- Hauseingang:** Der Hauseingang befindet sich auf der straßenzugewandten Nordseite des Gebäudes. Ebenerdig gelangt man durch eine zeitgemäße Hauseingangstür in einen Windfang und dahinter in eine Diele, der die Wohnräume im Erdgeschoss erschließt und auch die Geschosstreppe beherbergt.

Dach

- Dachform, -konstruktion:** Satteldach, in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten.
- Dacheindeckung:** Betondachsteine, vermutlich mit Unterspannbahn und über den Geschossdecken gedämmt. Baujahr 1996.
- Dachentwässerung** Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung in Bodeneinläufe oder in transportablen Regenwassersammeltank.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

- Wohn- und Schlafräume:**
- Bodenbeläge:** Überwiegend textile Beläge.
- Wandbekleidungen:** Im EG -überwiegend Strukturputz gestrichen, im DG überwiegend Tapete gestrichen. Insgesamt renovierungswürdig.
- Deckenbekleidungen:** Im EG - überwiegend einfache Spundpaneele, im DG – überwiegend Styroporpaneele oder Tapete gestrichen. Paneele im EG tlw. unsauber verlegt, insgesamt tlw. renovierungsbedürftig.
- Bäder im EG und DG:**
- Bodenbeläge:** Quadratische Bodenfliesen aus dem Umnutzungsjahr. Überwiegend guter Zustand, jedoch nicht mehr im aktuellen Zeitgeist.
- Wandbekleidungen:** Kleinformatige, rechteckige Wandfliesen, deckenhoch aus dem Umnutzungsjahr. Überwiegend guter Zustand, jedoch nicht mehr im aktuellen Zeitgeist.
- Deckenbekleidungen:** Im EG - Paneele, im DG - Tapete gestrichen.
- Küche:**
- Bodenbeläge:** Kleinformatige, rechteckige Bodenfliesen aus dem Umnutzungsjahr. Dehnungsrisse, ansonsten überwiegend guter Zustand.
- Wandbekleidungen:** Strukturputz gestrichen.
- Deckenbekleidungen:** Einfaches Paneel, ohne Wandanschlussleisten.

Fenster und Türen

- Fenster:** Ein- und mehrflügelige Kunststofffenster in unterschiedlichen Größen, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Baujahr 1996. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.
- Türen:**
- Hauseingangstür:** Eine einflügelige, weiße Hauseingangstür aus Kunststoff/Aluminium mit bogenförmigem, schmalen Glaseinsatz, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard, Baujahr 1996, ausreichende Wärmedämmung und Einbruchschutz.
- Innentüren:** Naturfarbene, einfache Türen aus furnierten Holzwerkstoffen, überwiegend glatte Türblätter, tlw. mit Glaseinsatz, Garnituren in mittlerem Standard, Zargen tlw. beschädigt.



Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Installation aus dem Umnutzungsjahr, in mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
Sanitärinstallation:	Im Erdgeschoss – eingeflieste Eckbadewanne, Stand-WC mit tiefem Wandspülkasten, Waschbecken und Handtuchtrockner. Im Dachgeschoss – Dusche, Stand-WC und Waschbecken. Installationen überwiegend unter Putz, Sanitärobjekte in einfachem bis mittlerem Standard, ohne wesentliche sichtbare Schäden jedoch nicht mehr im aktuellen Zeitgeist.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Im Nebengebäude - Öl-Heizkessel der Firma Wolf, Baujahr 1996. Wandheizkörper mit Thermostatventilen. Heizleitungen überwiegend auf Putz verlegt. Im Falle einer Veräußerung, wovon eine Verkehrswertermittlung regelmäßig auszugehen hat, besteht für die Heizungsanlage eine Austauschpflicht nach GEG /L8/.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine besonderen Bauteile vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Die Einfamilien-Doppelhaushälfte macht von außen einen standfesten Eindruck. Seit seiner Umnutzung im Jahre 1996 wurden keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen. Dementsprechend ist das Wohnhaus im Äußeren und Inneren nicht mehr zeitgemäß und vielfach modernisierungswürdig. Insbesondere die Heizungsanlage sollte modernisiert werden. Die Fassaden sind sowohl optisch als auch technisch verbraucht. Sie weisen Verschmutzungen, Risse und Abplatzungen auf. Der westliche Giebel ist bei Starkregen wasserdurchlässig, was einen gravierenden Mangel darstellt, der zwingend zu beheben ist. Im Zuge der Fassadensanierung sollten diese auch gedämmt werden. Die Bäder und die Küche sind modernisierungswürdig. Diese Maßnahmen sind jedoch noch (!) nicht zwingend. Im Gebäude besteht Renovierungsbedarf.

Neben weiteren, eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten und einem überwiegenden Renovierungsbedarf ist dem Bewertungsobjekt ein **wesentlicher Unterhaltungsstau¹ zu attestierten**.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude, das als **Heizungshaus** genutzt wird. Das eingeschossige Gebäude mit Flachdach wurde massiv konstruiert. Die Außen- und Innenwände bestehen aus verputztem Ziegelsteinmauerwerk. Das Pultdach ist mit Betondachsteinen gedeckt. Das Gebäude ist an die Stromversorgung angeschlossen. Es beherbergt die Heizungsanlage und das Öltanklager für beide Doppelhaushälften.

Das Nebengebäude wirkt stabil und in einem für seinen Verwendungszweck noch gut nutzbaren Zustand.

Östlich an das Nebengebäude angeschlagen bindet sich ein **Unterstand**. Dieser besteht aus einer einfachen Holzständerkonstruktion. Die Seitenwände sind provisorisch abgetrettert. Das Flachdach wird von Holzbalken gestützt, die abgetrettert ist. Der Unterstand ist als Wetterschutz überwiegend mit Planen abgedeckt.

Das Bauwerk, insbesondere die Dachbalken und die Dachbekleidung wirken morsch und einsturzgefährdet. Aus diesem Grund sollte der Unterstand zeitnah abgerissen und beseitigt werden.

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 Heizungshauses in seinem Ist-Zustand auf ca. 3.000,00 € geschätzt**.

Die Freilegungskosten für den Unterstand werden als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in Höhe von -2.000,00 zum Ansatz gebracht.

¹ Beinhaltet Instandsetzung, Renovierung und Modernisierung.



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 kaum vorhandenen Einfriedungen in ihren z.T. mangelhaften Zuständen,
- gärtnerische Ziergeräte sowie die Grünanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als etwas unterdurchschnittlich und der Pflegezustand als weitgehend gepflegt einzuschätzen.



Anlage 4: Grundrisssskizze des Erdgeschosses aus einem früheren Sachverständigengutachten (nicht maßstäblich)



Skizze EG