



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte und im Ortstermin übergebenen Unterlagen der Eigentümer. 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.

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.

Einfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr: Ca. 1935 als Hühnerstall errichtet und um 1950 zum Wohnhaus umgenutzt. (lt. Auskunft der Eigentümer)

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines ca. 15-jährig zurückliegenden Zeitraums bis zum Stichtag in Betracht. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Unter vorstehendem Aspekt können, wenn auch tlw. nur bedingt, die Modernisierungen der Fenster (1992), der Hauseingangstür (1993), die Wärmedämmung der Außenwände (1993), des Bades im Erdgeschoss (1996), des Daches mit Gaubenerweiterung (2002), der Treppe (2005) sowie der Dachgeschossausbau (2005/2006) in Ansatz gebracht werden.

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.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Dach)

Konstruktionsart: Massive Bauweise

Fundamente: Beton-/Feldsteinfundamente.

Außenwände: Mauerwerk, verputzt – gedämmt, Anstrich etwas verwittert.

Innenwände: Überwiegend Mauerwerk.

Dach: Satteldach; Dachstuhl aus Holz, Geschossdecke gedämmt, Dachbekleidung aus Dachsteinen, vorgehängte Dachentwässerung aus Zinkblech.



Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Laminat oder textile Beläge, tlw. Linoleum.

Wandbekleidungen: Tapete gestrichen tlw. einfaches Paneel.

Deckenbekleidungen: Tapete gestrichen tlw. einfaches Paneel.

Sanitärräume:

Bodenbeläge: Fliesen, mittlerer Standard.

Wandbekleidungen: Umlaufend, wandhoch gefliest, einfache Bordüre, mittlerer Standard.

Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen.

Küche:

Bodenbeläge: Kleine Bodenfliesen in Mediterranoptik, mittlerer Standard.

Wandbekleidungen: Tapete, Fliesenspiegel im Koch- und Nassbereich.

Deckenbekleidungen: Einfaches Fichtenholzpaneel.

Flure:

Bodenbeläge: Fliesen (EG) oder Textilbelag (DG).

Wandbekleidungen: Tapete, gestrichen oder einfaches Paneel.

Deckenbekleidungen: Einfaches Fichtenholzpaneel.

Treppen:

Treppe: Einfache Holzeinschubtreppe, im Antritt viertelgewendelt, einseitiges Geländer mit Metallhandlauf zwischen Holzpfeilern.

Fenster und Türen

Überwiegend einflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, innenliegende Rollläden aus Kunststoff, manuell. Im Bereich einer Gaube zweiflügelige Holzfenster.

Türen:

Hauseingangstür: Einflügelige, Hauseingangstür mit Glaseinsatz in der oberen Hälfte. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard.

Innentüren: Einflügelige Standardtüren aus Holzwerkstoffen; Standardbeschläge und Garnituren.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Elektroinstallation: Zeitgemäße Installation, unter Putz verlegt, Kippsicherungen, ausreichende Anzahl Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden. Ein Kabelbreitbandanschluss zur Festnetzversorgung des Grundstücks mit Internet ist nicht vorhanden

Sanitäre Installation: 2 Bäder mit Dusche, Hänge-WC mit Registerspülkasten und Waschbecken, im EG zusätzlich mit Wanne – mittlerer Standard.

Heizung: Zentrale Ölheizung Viessmann Vitola-biferral, Tieftemperaturheizkessel - Baujahr 1993 mit Tanklager im gegenüberliegenden Nebengebäude. Die Heizleitung ist über den Hof verlegt und soll lt. Auskunft des Sohnes nach wie vor defekt sein. Die Heizungsrohre im Gebäude sind überwiegend auf Putz verlegt. Plattenheizkörper. Der Warmwasserboiler befindet sich im Bad des Erdgeschosses.



(Bei dem verwendeten Heizsystem handelt sich um einen Öl-Tiefemperaturheizkessel. Dies ist eine Weiterentwicklung der Niedertemperaturheiztechnik. Für Bestandsgebäude wie dem Bewertungsobjekt bestehen nach GEG /L8/ ggfs. Austausch- und Nachrüstpflichten, die ein Eigentümer grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllen muss. Von der Austauschpflicht betroffen sind Heizungen, die weder einen Brennwert- noch einen Niedertemperaturkessel haben und die älter als 30 Jahre sind. Ein Erwerber des Grundstücks müsste diese Pflicht innerhalb von 2 Jahren erfüllen. Da es sich bei der Heiztechnik um einen Tiefemperaturkessel handelt ist einzuschätzen, dass die Austauschpflicht nicht auf das Bewertungsgrundstück anzuwenden ist.)

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile:
- Einfache Hauseingangsüberdachung mit seitlichem Windfang,
 - Dachterrasse mit Brüstung auf dem Eingangsanbau, ohne Fußbodenbelag (nur Bitumenbahnen),
 - Außentreppe (vollständige Stahlkonstruktion) zur Dachterrasse,
 - beidseitig je eine Dachgaube¹.
- Besondere Einrichtungen: Keine.

Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten, weitgehend instandgehaltenen und dabei auch noch modernisierten Eindruck. Der Wirkungsgrad der Modernisierungen schwächt sich jedoch zunehmend ab. Zwischen den Stichtagen des Vorgutachtens (18.02.2020) und der vorliegenden Wertermittlung haben bis auf die Renovierung eines Raums und die reparaturbedingte Erneuerung der Dachbekleidung einer Gaube keine baulichen Veränderungen, wie An- oder Umbauten, größere Instandsetzungen oder Modernisierungen stattgefunden.

So wurden weiterhin auch Unterhaltungsbesonderheiten festgestellt, die das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung übersteigen. Das Wohnhaus ist nach wie vor überwiegend renovierungsbedürftig. Die textilen Fußbodenbeläge sind überwiegend verbraucht, die Fassaden könnten optisch aufgewertet werden, die Holzbeplankung der nördlichen Gaube benötigt einen Pflegeanstrich, die Dachterrasse besitzt keinen Fußbodenbelag und die Brüstung ist pflegebedürftig.

Zwischen den Stichtagen sind weitere Unterhaltungsbesonderheiten hinzugekommen.

Aufgrund der schadhafte Dachbekleidung auf der südlichen Gaube könnte Feuchtigkeit unter das dortige Nadelholz-Deckenpaneel gelangt sein. Optisch sind keine Anzeichen für eine intensive Durchfeuchtung erkennbar. Dennoch wird empfohlen das Paneel minimalinvasiv zu öffnen und auf Feuchteschäden zu prüfen.

Die über den Hof verlegte Heizleitung soll lt. Auskunft des Sohnes nach wie vor defekt sein. Das Heizsystem verliert Wasser und wird regelmäßig über einen Heizkörper mit Trinkwasser aufgefüllt. Dieser Zustand ist energieineffizient und fördert eine Durchrostung der Heizkörper und -leitungen. Die Öl-Heizung selbst stammt aus dem Jahr 1993. Da es sich bei der Heiztechnik um einen Tiefemperaturkessel handelt ist einzuschätzen, dass die Austauschpflicht nicht auf das Bewertungsgrundstück anzuwenden ist. Dennoch macht der Heizkessel einen fortgeschritten verbrauchten Eindruck. Darum ist anzunehmen, dass es üblichem Marktverhalten entspräche, wenn ein Erwerber des Grundstücks stichtagsnah eine Modernisierung der Heizung in Betracht ziehen und in seinen Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen würde.

Neben weiteren, eher kleineren, aber sich summierenden Reparaturanlässen ist dem Bewertungsobjekt insgesamt **ein wesentlicher Unterhaltungsstau (Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung) zu attestieren**

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 Doppelbetrachtungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz (bspw. als besonderes Bauteil). Dennoch werden sie informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt.



Nebengebäude

Südlich des Wohnhauses befindet sich eine Nebengebäudezeile, die unterschiedlich genutzt wird. Von Südost nach Nordwest finden sich hier ein beheizbarer¹ Hobbyraum, der Heizungsraum mit Öltanklager, ein kleines Schuppenabteil, drei Garagen² und abschließend einem Wohnraumbau³, der nach einem Brand jedoch noch nicht wieder fertiggestellt wurde. Die Gebäudezeile besteht aus massivem Mauerwerk und ist rau, im nordwestlichen Wiederaufbaubereich glatt verputzt. Die gesamte Zeile besitzt ein flaches Satteldach, das im Wiederaufbaubereich etwas tiefer gelegen ist. Im alten Gebäudeteil sind einfache Holztüren und alte Fenster verschiedener Bauart verbaut. Im Wiederaufbaubereich wurden Kunststofftüren und -fenster verwendet. Die Garagen besitzen jeweils Metallschwingtore, davon 2 mit elektrischem Antrieb.

Die Nebengebäudezeile ist zu den am Stichtag vorwiegend verwendeten Abstellzwecken durchaus nutzbar. Sie könnte optisch aufgewertet und weist auch diverse Besonderheiten ausgebliebenen Unterhaltung auf.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf ihre baulichen Restwerte zum Stichtag. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bei seinem Wertansatz ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Vorliegend wird der **Zeitwert der Nebengebäudezeile in ihrem Ist-Zustand auf insgesamt ca. 30.000,00 € geschätzt.**

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 vollbiologische Kleinkläranlage,
- die Hof- und Wegebefestigungen aus Kopfstein- und Betonverbundpflaster
- sowie die Rasenanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand als üblich zu beurteilen.

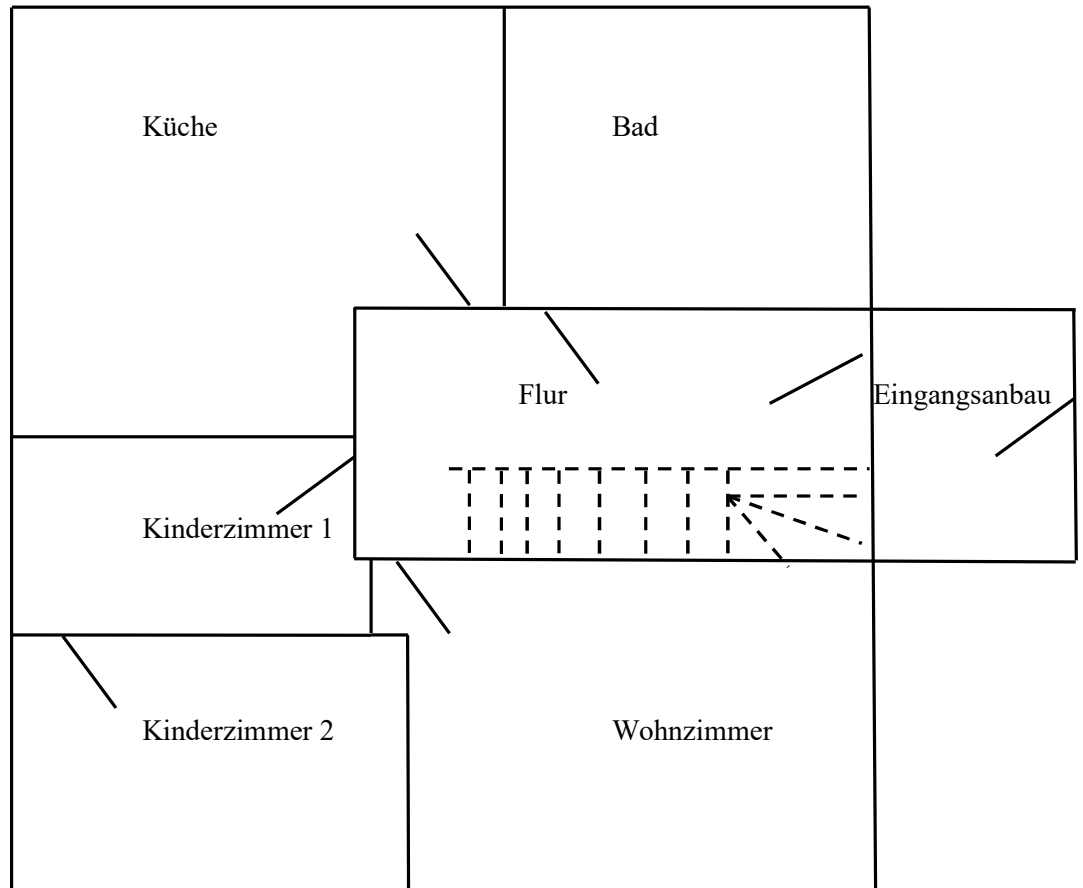
¹ Der Heizkörper ist am Stichtag nicht in den Heizkreislauf integriert.

² Im Inneren nicht getrennt

³ Wie bereits erwähnt soll lt. Auskunft der Miteigentümerin für eine Wohnraumnutzung dieses Nebengebäudeteils keine Baugenehmigung vorliegen. Am Stichtag wird der Gebäudeteil als Schuppen zu Abstellzwecken genutzt. Die Auskunft der Eigentümerin wurde nicht geprüft. Es wird von einer Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen.



Grundriss Erdgeschoss – nicht maßstäblich





Grundriss Dachgeschoss – nicht maßstäblich

