

Gutachtenzusammenfassung

| | |
|-------------------------------|--|
| <u>Objekt:</u> | Wohnhaus mit Garagen |
| <u>Verkehrswert:</u> | 585.000,- EUR (zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2024) |
| <u>Auftrag:</u> | Amtsgericht Lüneburg, AZ: 23 K 34/21 |
| <u>Lage:</u> | Brietlingen, Ortsteil Moorburg, ca. 8 km nördlich vom Zentrum der Kreisstadt Lüneburg entfernt |
| <u>Anschrift:</u> | Am Büldenmoor 20; 31382 Brietlingen |
| <u>Grundstück:</u> | Wohngrundstück, 1.842 m ² Grundstücksfläche |
| <u>Gebäude:</u> | |
| <u>Gebäude A</u> | |
| <u>Gebäudeart:</u> | Wohnhaus (Keller-, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss) |
| <u>Baujahr:</u> | 1976/77 Neubau eines Wohnhauses mit Garage; 2005 Ausbau des Dachgeschosses |
| <u>Größe:</u> | <u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 722 m ² <u>Wohnfläche:</u> rd. 320 m ² |
| <u>Wände:</u> | Massivwände mit Verblendmauerwerk; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest, im Keller auch Fugenglattstrich |
| <u>Decken:</u> | Massivdecke über dem Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecke bzw. Holzbalkenkonstruktionen des Daches, auch Deckenbekleidungen |
| <u>Treppen:</u> | Kellertreppe aus Stahlbeton mit Plattenbelag; Geschosstreppe als Stahlkonstruktion mit Steinstufen und Edelstahlhandläufen |
| <u>Dach:</u> | Walmdach mit Betondachsteinen in Pappdocken |
| <u>Fenster/ Fenstertüren:</u> | Holzrahmen und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, auch mit Außenrollläden; Vertikalmarkisen an der Terrasse |

- Türen: Hauseingangstür: Holzrahmen mit Isolierverglasung; innen Holz-/ Furnierholztüren bzw. beschichtet
- Fußböden: Estrich bzw. Trockenbau mit Platten-/ Fliesen-, Laminatbelag
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend
- Sanitäre Installation:
- Erdgeschoss: Gästetoilette und Bad mit 2 Waschbecken, WC und Bidet
 - Dachgeschoss: Duschbad mit WC und Waschbecken sowie Bad (Wanne u. Dusche) mit WC, Bidet und Waschbecken
 - Kellergeschoss: Sauna mit Dusche und weiteren der Nutzung entsprechenden Ver- und Entsorgungsanschlüssen
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung mit entsprechenden Pufferspeichern über Ölheizkessel (Kesselbauj. 2002, Brennerbauj. 1999) sowie Blockheizkraftwerk (Bauj 2004) zur Warmwasserbereitung und Stromerzeugung; auch Fußbodenheizung im Wohnzimmer sowie Beheizung des Schwimmbades mittels getrennter Heizkreise; zusätzlich Kamin (mit Heizeinsatz) im Wohnzimmer
- Besondere Bauteile: (bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige Bauteile)
- Hauseingangsstufen/-podest (schadhaft)
 - Kelleraußentreppe mit Stützmauer (Ausblühungen u. Bemoosung)
 - Dachgauben
 - Schwimmbad (mit Schwimmbadtechnik, auch Gegenstromanlage)
- Baulicher Zustand: allgemein durchschnittlicher Gesamteindruck; zum baulichen Zustand/ Schäden wurden insbesondere folgende Feststellungen getroffen:
- Feuchtigkeitsränder mit Rissbildungen und Ausblühungen in Fußboden- und Wandbereichen des Kellers, auch im Öltanklager mit schadhaftem Schutzanstrich und Feuchtigkeitsansammlung (Pumpensumpf mit Pumpe im Keller vorhanden)
 - Stahlbetonbauteile im Bereich der Kellerdecke unter dem Schwimmbecken mit starken Feuchtigkeitsschäden, insbesondere auch Korrosion an z.T. freiliegender Bewehrung
 - Holzfenster veraltet
 - Innenausbau z.T. mit altersbedingten Abnutzungen bzw. nutzungsbedingten Beschädigungen, insbesondere auch an elastischen Fugen und bezügl. der Duschwand an der Dusche im Dachgeschoss
- Gebäude B**
- Gebäudeart: **Garage**
- Baujahr: 1976/77 Neubau eines Wohnhauses mit Garage
- Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 23 m²

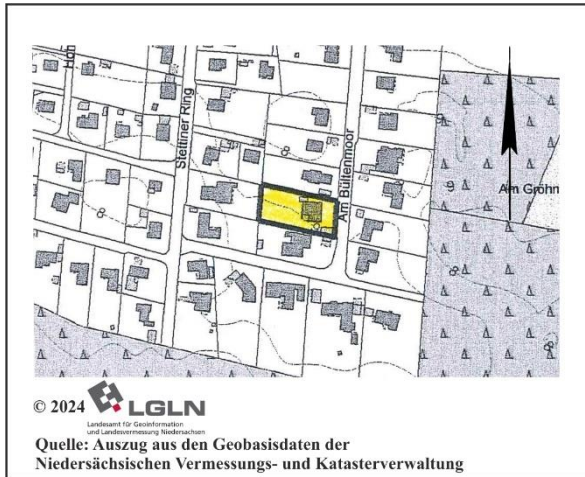
| | |
|----------------------------------|--|
| <u>Wände:</u> | Massivwände mit Verblendmauerwerk; innen Fugenglattstrich |
| <u>Dach:</u> | Porenbetonplatten mit bituminösen Dichtungsbahnen |
| <u>Türen u. Fenster:</u> | Metallrolltor und seidl. Stahlblechtür; Betonrahmenfenster, einfach |
| <u>Fußböden:</u> | Betonfußboden |
| <u>Elektrische Installation:</u> | der Nutzung entsprechend |
| <u>Baulicher Zustand:</u> | altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen, Rissbildungen im Fußboden- und Wandbereich |

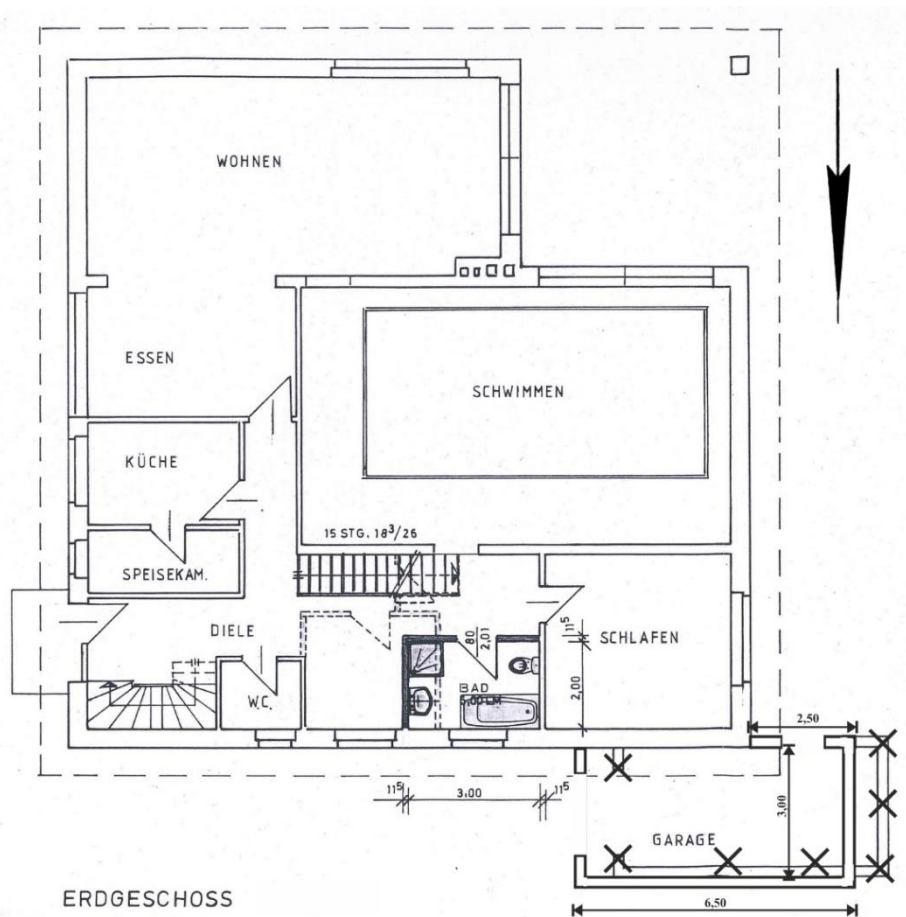
Gebäude C

| | |
|----------------------------------|--|
| <u>Gebäudeart:</u> | Garagengebäude |
| <u>Baujahr:</u> | 2005 |
| <u>Größe:</u> | <u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 62 m ² |
| <u>Wände:</u> | Massivwände mit Verblendmauerwerk; innen Fugenglattstrich |
| <u>Decke:</u> | Holzbalkendecke |
| <u>Dach:</u> | Walmdach mit Betondachsteinen auf Unterspannbahnen |
| <u>Türen:</u> | 2 elektr. betr. Rolltore und seidl. Holztür mit Verglasung |
| <u>Fußböden:</u> | Betonfußboden |
| <u>Elektrische Installation:</u> | der Nutzung entsprechend, auch Kraftstromanschluss |
| <u>Baulicher Zustand:</u> | altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen, Garagentor schadhaft |

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

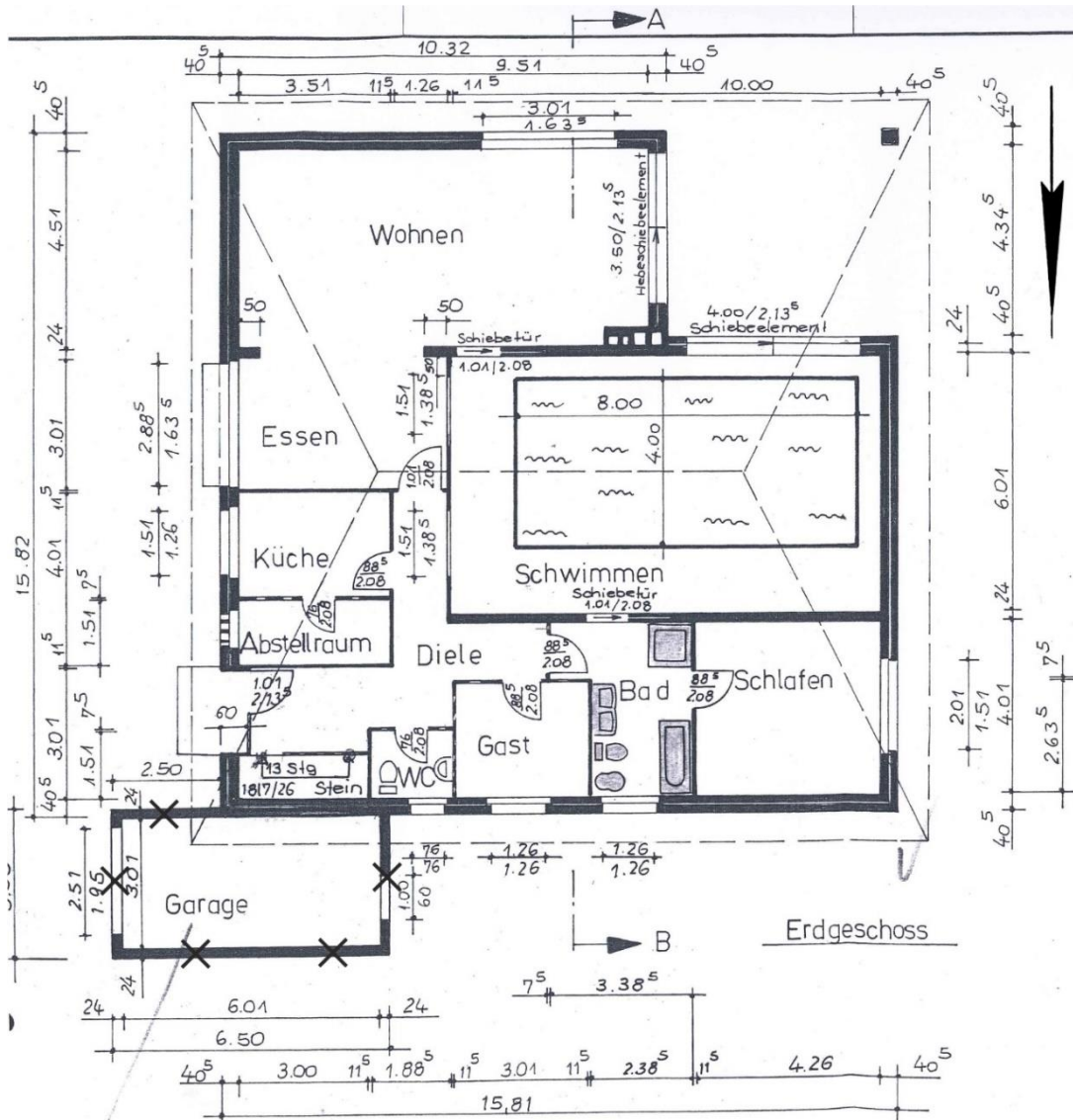
- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Brunnen mit Pumpe und Kessel
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen (z.T. eingewachsen und stark bemoost), Markise zur Garagenterrasse
- Außenbeleuchtungen/ Laternen
- Einfriedung/ z.T. Metallgitterzaun, / Bepflanzungen





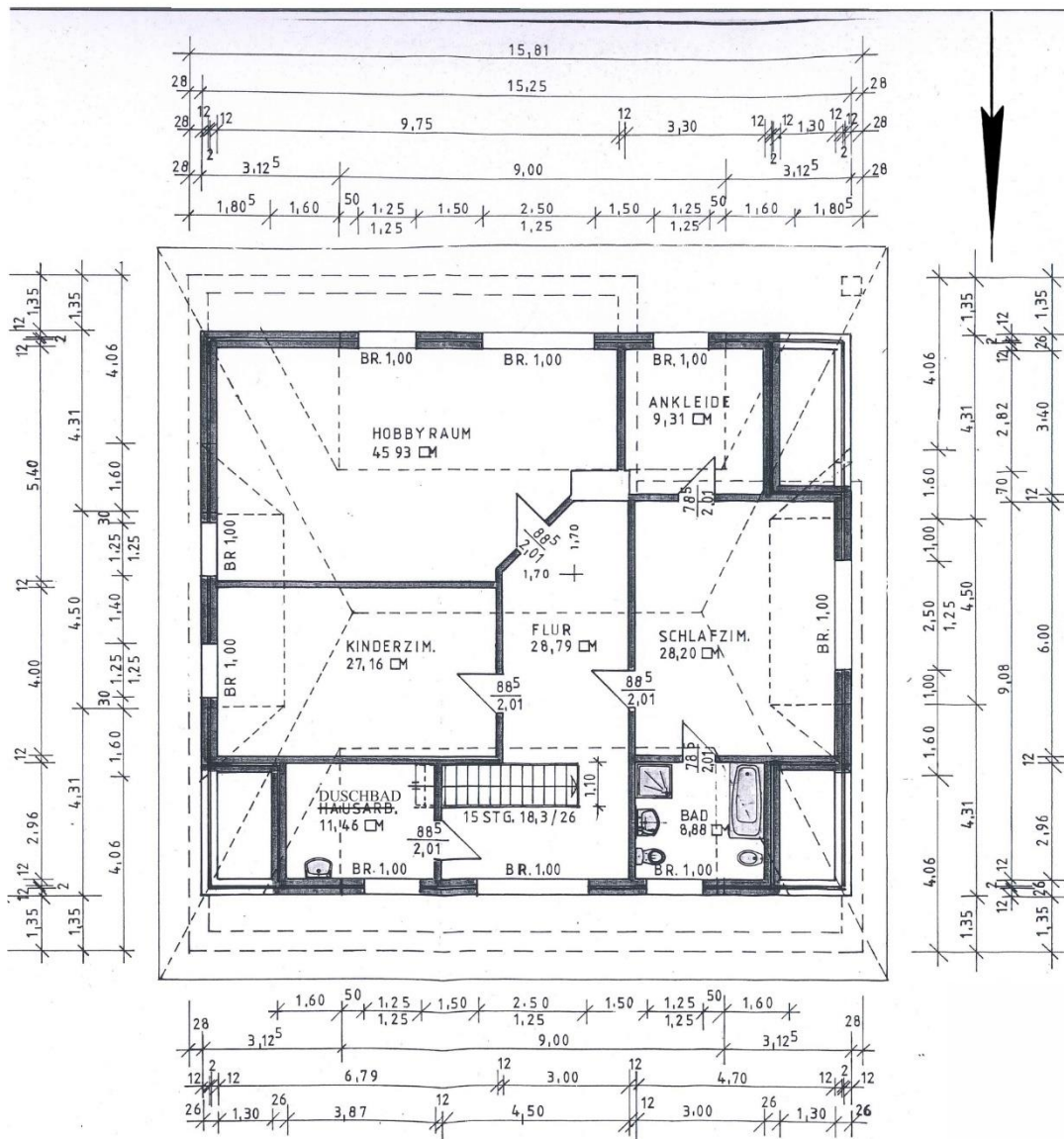
Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

(Grundlage: Bauakte zum „Ausbau des Dachgeschosses“ 2005)

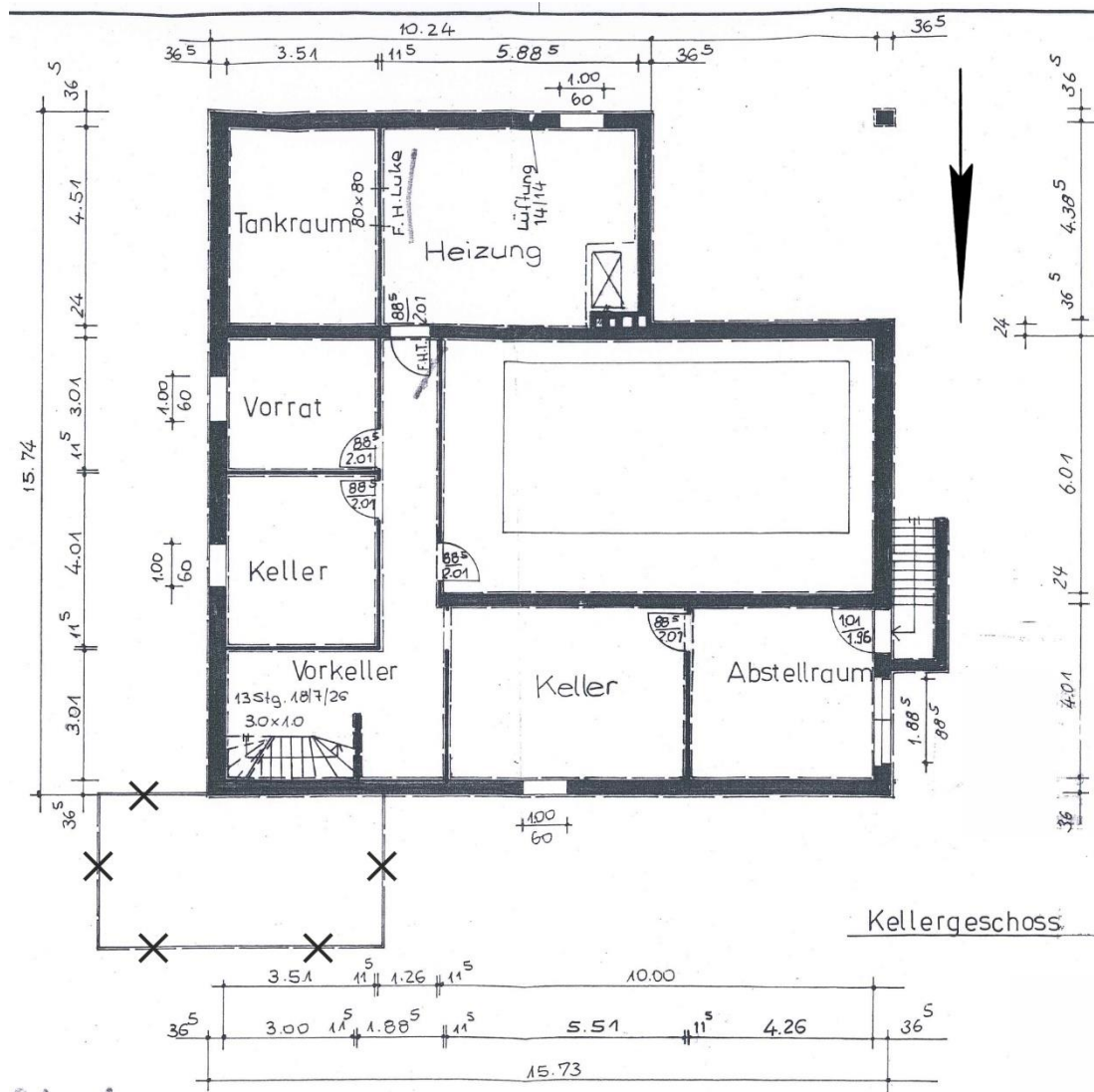


Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

(Grundlage: Bauakte zum „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ 1976, hier zur weiteren Darstellung ursprünglicher Bemaßungen)

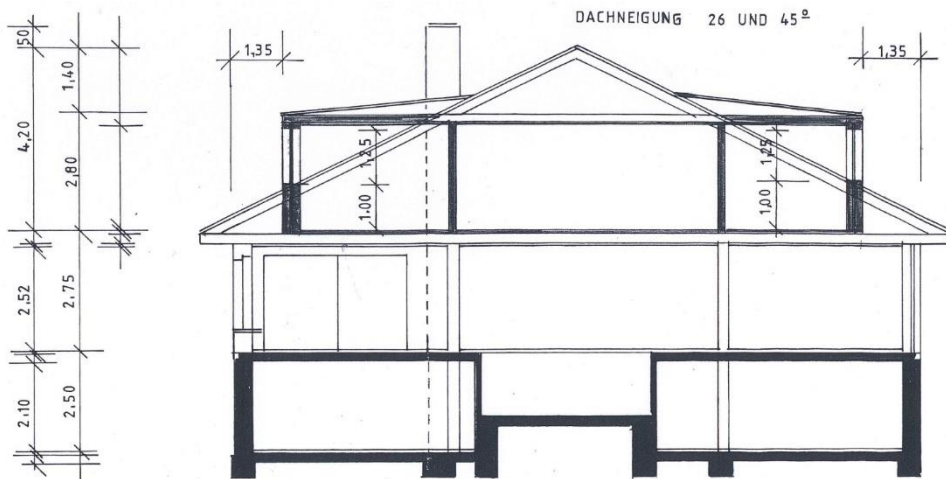


Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss
 (Grundlage: Bauakte zum „Ausbau des Dachgeschosses“ 2005)



Wohnhaus, Grundriss-Skizze Kellergeschoss

(Grundlage: Bauakte zum „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ 1976)



Wohnhaus, Schnitt-Skizze

(Grundlage: Bauakte zum „Ausbau des Dachgeschosses“ 2005)



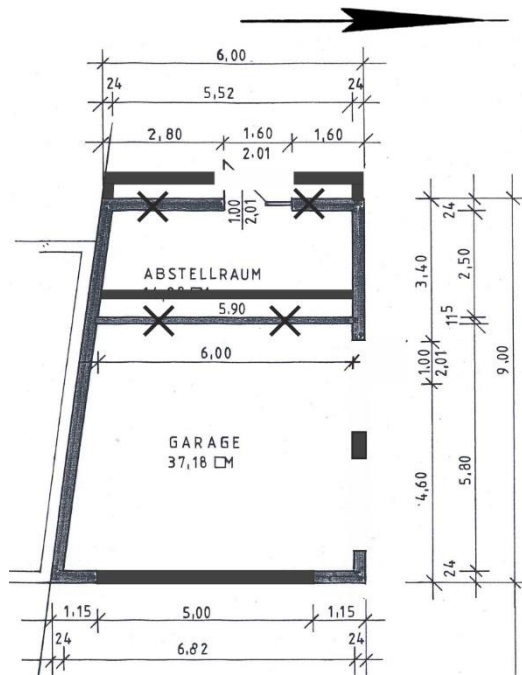
Wohnhaus, Ansicht-Skizze, Süd

(Grundlage: Bauakte zum „Ausbau des Dachgeschosses“ 2005)

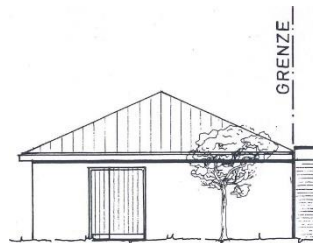


Wohnhaus, Ansicht-Skizze, Ost

(Grundlage: Bauakte zum „Ausbau des Dachgeschosses“ 2005)



Garagegebäude, Grundriss-Skizze
(Grundlage: Bauakte 2005)



Garagegebäude, Ansicht-Skizze, West
(Grundlage: Bauakte 2005)