

2.6.1 Hauptgebäude

Objekt - Art:	Einfamilienhaus mit Garage
<u>Baubeschreibung:</u>	
Baujahr:	1999/2000
Baugenehmigungen:	konnten nicht nachvollzogen werden (wurden vom Bauamt nicht vorgelegt)
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche: 279 m ² incl. Garage (s. Anlage) Wohnfläche: 160 m ² Nutzfläche: 27 m ²
<u>Raumaufteilung:</u>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
<u>Bauart:</u>	massives, eingeschossiges Wohnhaus, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, Garage im Gebäude
Außenwände:	Verblendsteinmauerwerk
Decken:	Holzbalken, Verkleidung (im Wohnzimmer Sichtbalken bzw. Unterzug als Stahlträger m. Holzverkleidung)
Dach:	Satteldach
Dachhaut:	Tonziegel
Treppe:	Holzwangentreppe
<u>Ausbau:</u>	
Wandflächen:	Putz/Tapeten, Wandfliesen in Sanitärräumen
Fußböden:	Bodenfliesen, Laminat, Garage: Betonsteine
Deckenflächen:	gestrichen/tapeziert, sichtbare Holzbalken im Wohnbereich
Fenster:	Holzrahmen mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster
Türen:	außen: Holzrahmen mit Füllung, Garage: Stahlschwinger, Sikkentür innen: glatte Furniertüren
Bad:	im DG mit Wanne und Dusche, zusätzliches Duschbad
WC:	separat im EG und in Bädern
Heizungsart:	Zentralheizung, Radiatoren und tlw. Fußbodenheizung
Bes. Bauteile/Einbauten:	-

Zustand und Qualitätseinstufung:

- Baumängel/Bauschäden: aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich der Garage; ansonsten wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Aussagen zu Material- oder Konstruktionsschäden bzw. Schädlingsbefall der Dachverbandshölzer können nicht erfolgen.
- Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) normal, im Flur DG geplanter Umbau (Rohboden, Bodenbelag entfernt)

Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

- | | |
|----------|---|
| Stufe 1: | nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre), |
| Stufe 2: | teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre), |
| Stufe 3: | zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre), |
| Stufe 4: | zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard), |
| Stufe 5: | zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung). |

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude eine zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als mittel eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe 3,0 zuzuordnen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt kein Energieausweis vor. Aussagen zur Energie-Effizienz des zu bewertenden Gebäudes, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen, werden vom Gutachterausschuss nicht gemacht.

Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungsstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell): 70 Jahre

bisheriges Alter: 23 Jahre

Modernisierungen: keine

(Zeit / Umfang)

Restnutzungsdauer: 47 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen 22./24.02.2023)



Ansicht von der Straße

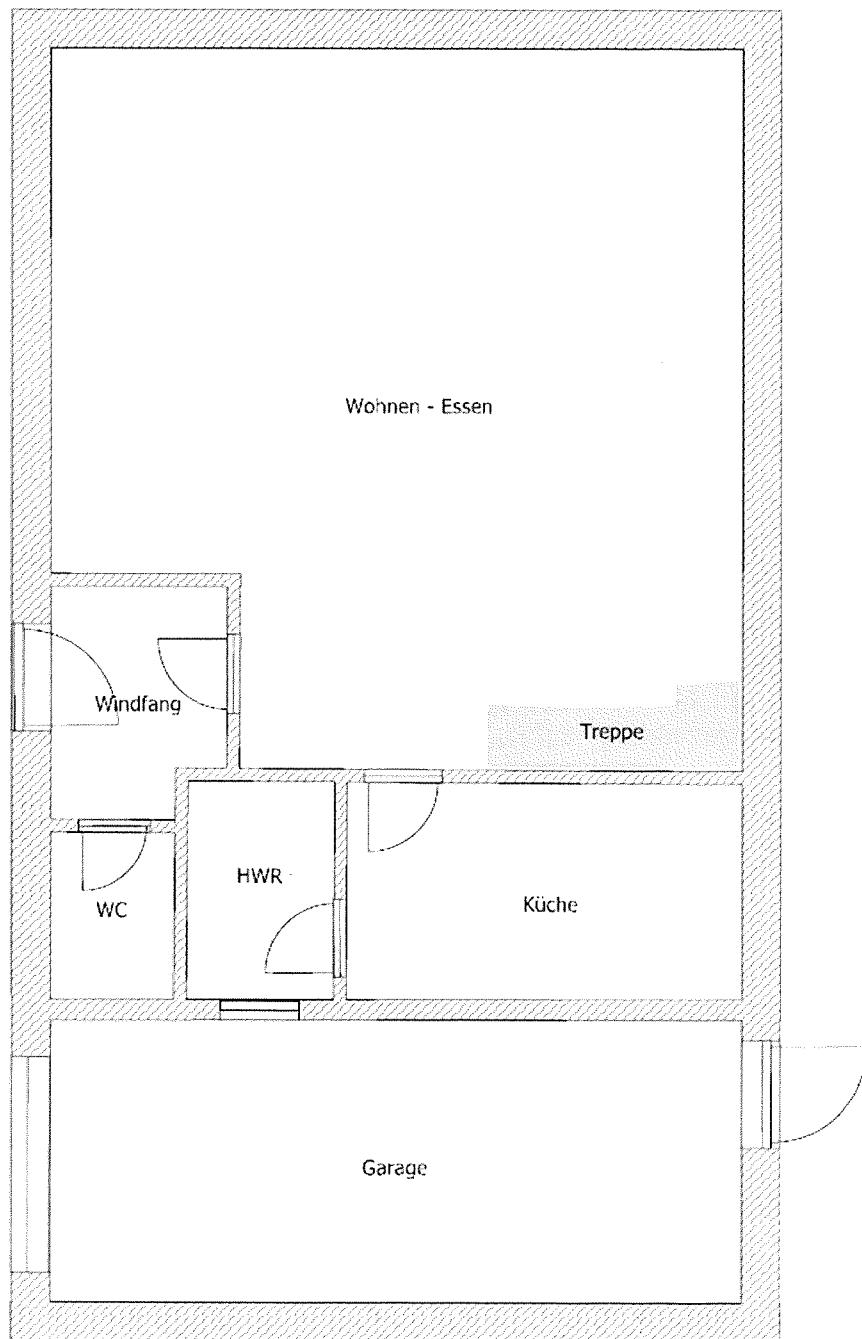


Rückansicht

Grundrisse/Skizzen

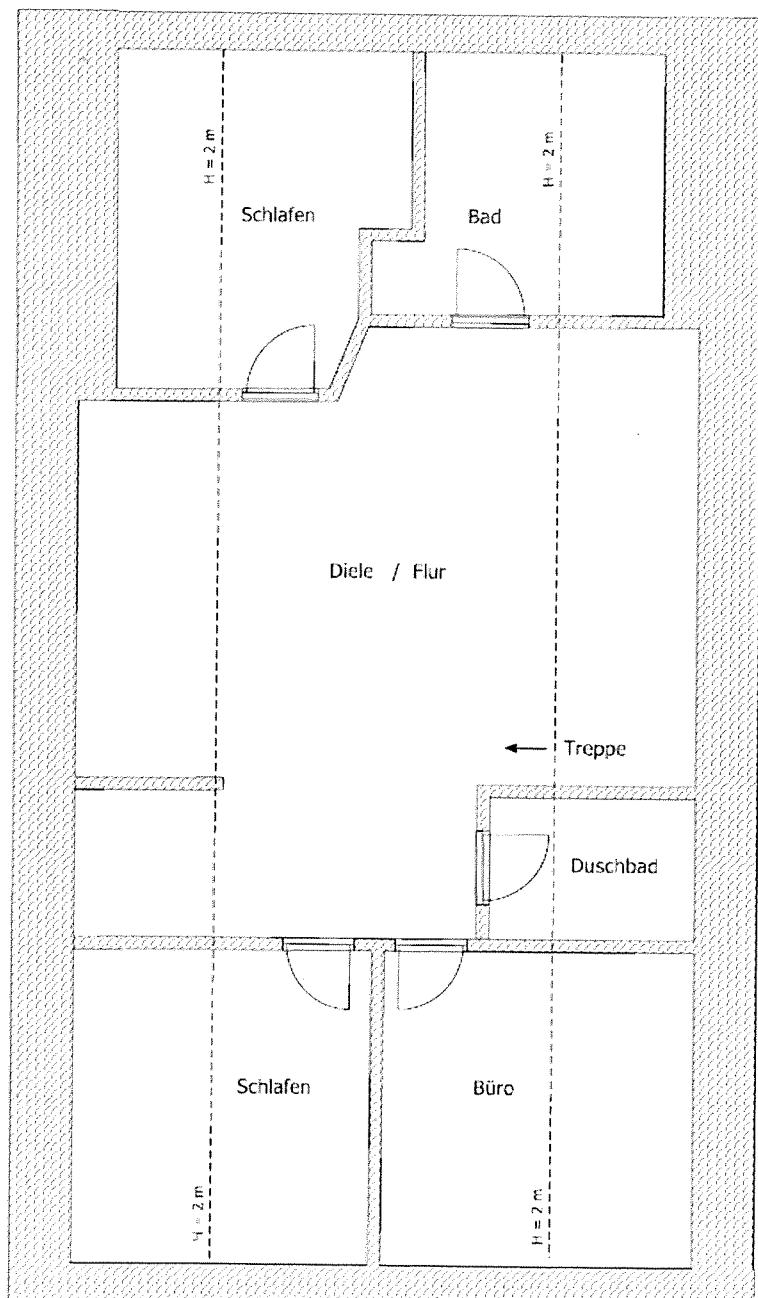
Quelle: Örtliches Aufmaß

Erdgeschoss



Skizze ohne Gewährleistung auf Vollständigkeit

Dachgeschoss



Skizze ohne Gewährleistung auf Vollständigkeit