

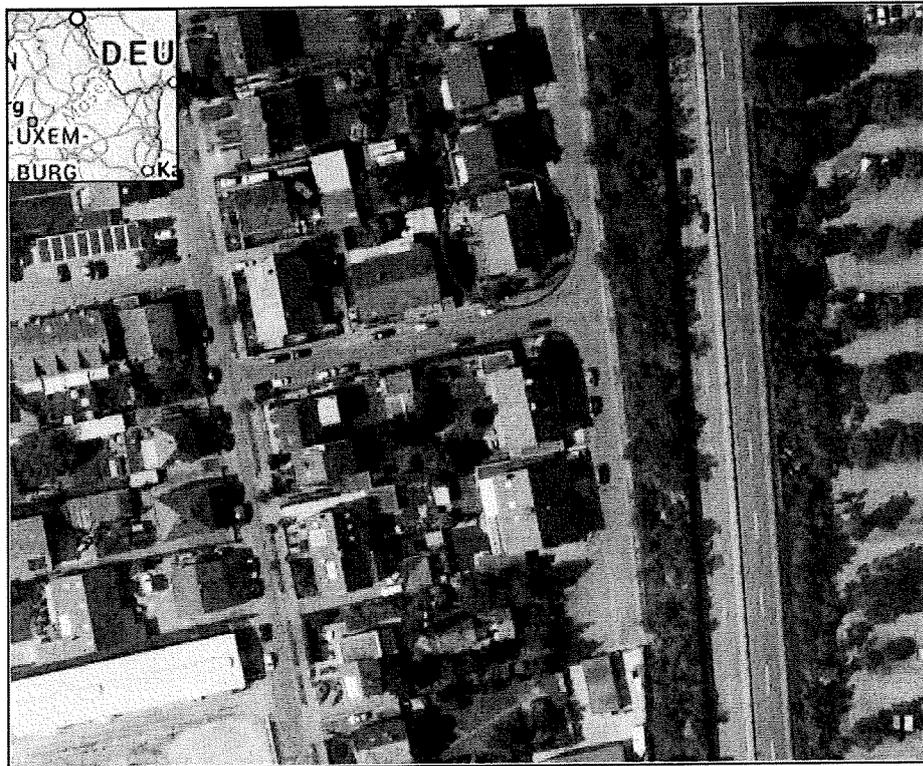
Beschaffenheit

Für Alt- oder Neulasten ist auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein Verdacht gegeben.

(abgelagerte Abfälle i.S. des AbfG v. 1.6.1972 u. d. LabfG / vgl. Schink in DVBI 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399)

Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

Nach Auskunft der SGD-Süd v. 22.11.2023 ist das gegenständliche Grundstück nicht als bodenschutzrelevante Fläche erfaßt.



Luftbild

3.2 Energieausweis / energetische Situation

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse 1980, und einer nachträglich vorgenommenen Außenwanddämmung, muß von durchschnittlichen Energiebedarfswerten ausgegangen werden.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen.

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkung: Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir Zugang zum Grundstück und Wohnhaus gewährt.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

4.1 Allgemeine Angaben

Grundstück:	Schwabenstraße 20 A in 67227 Frankenthal
Art:	Gebäude- und Freifläche
Baujahr:	lt. vorliegender Genehmigungsplanung ist das Baujahr 1980 plausibel.
Anzahl der Geschosse:	Keller, Erd-, Obergeschoss, Spitzboden
Nutzungseinheiten:	2
Bauzahlen:	Die Flächenberechnung wurde der Bauakte entnommen. Die Wohnfläche beträgt im Erd- und Obergeschoss jeweils rd. 99 qm. Die vom Wohnhaus überbaute Fläche beträgt 128 qm, die Garage besitzt eine Grundfläche von 42 qm. Der Umbaute Raum besitzt eine Kubatur von 1.060 cbm.

4.2 Raumaufteilung

Erdgeschoß:	Der Eingang zum Wohnhaus erfolgt giebelseitig im Süden in Gebäudemitte über einige Treppenstufen. Das Gebäude ist somit nicht barrierefrei. Hier gelangt man zunächst in einen Flur mit einer Geschosstreppe welche in das KG und OG führt. Geradeaus gelangt man zum Wohnungseingang der EG-Wohneinheit mit einem zentralen Mittelflur. Links, gartenseitig befinden sich Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Rechts, somit straßenseitig nach Osten, befindet sich das Badezimmer, ein weiteres Kinderzimmer sowie eine Küche.
-------------	---

Obergeschoß: Der Grundriss bzw. die Raumaufteilung wurde im OG vom EG übernommen, die gartenseitigen Räume besitzen jedoch einen Zugang zu einem Balkon, welcher über einer Terrasse im EG angeordnet wurde.

4.3 Baubeschreibung Rohbau und Fassade

Hinweis: wesentliche Angaben der Baubeschreibung wurden der Bauakte übernommen.

Fundamente: Stampfbeton B 5

Außenwände: Betonsteinmauerwerk im KG
Sonst Porotonsteinmauerwerk

Innenwände: Kalksandstein- Mauerwerk im KG
Sonst Hochlochziegel

Decken: Fertigdecken Stahlbeton
Holzbalkendecke im DG

Dachkonstruktion: geneigtes Dach, Sparrendach
Ziegeleindeckung / Betondachpfannen

Fassaden: Putz, Anstrich, Sockel abgesetzt

Entwässerung: vorgehängte Rinnen und Fallrohre,
Zinkblech

4.4 Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau

Treppe: Stahltreppe mit Holztrittstufen, Stahlgeländer

Fenster: 2 Scheiben- Isolierverglasung
Holzfenster EG / OG, Kunststoff – Fenster DG
Kunststoff – Rolläden

Außenfensterbänke: Aluminium

Türen: Holztüren / Röhrenspantüren

Bodenbelag: Laminat, PVC und Fliesenböden

Wandbelag: Tapete, Anstrich, Strukturtapeten

Deckenbelag: teilw. Paneeldecken (Holz /Nut- und Feder)
Teilw. Tapete, Anstrich

Technik: Zentralheizung z.Zt. defekt / Reparaturbedarf

BAUBESCHREIBUNG +)

Bauvorhaben .. Wohnhausneubau Karl Seherer, Schwabenstraße, Frankenthal.....
Zahl der Häuser 1.....
Zahl der Wohnungen .. 2.....davon in Dachgeschoßen.....
noch vorhandene Gebäudereste (nur bei Wiederaufbaumaßnahmen),.....

1. AUSSENANLAGEN

Einfriedigung .. nach Vorschrift der Stadt Frankenthal.....
Kinderspielplatz (nur bei mehr als 3 Wohnungen)
Stellplatz für Kraftfahrzeuge .. 2.....
Standplatz für Abfallbehälter .. 2.....

2. BAUAUSFÜHRUNG

(Angaben über Baustoffe und Konstruktion des Rohbaues)

Art der Gründung (Fundamente) Stampfbeton B. 5.....
Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit .. 500er Isolierputz.....
Kellermauerwerk:

Außenwände Betonmauerwerk B. 10.....
tragende Innenwände KSL-Steine in MG. II.....

Mauerwerk der Vollgeschoße:

Außenwände Poroton-Steine m. Isoliermörtel / MG. II.....
tragende Innenwände HLZ-Steine / MG. II.....

Angaben über besondere Konstruktionsart (z.B. Stahlbetonskelettbau)

Decken:

Kellerdecke Fertigdecke, gep., Statik.....
Decken über Vollgeschoßen .. Fertigdecke, u. Holzbalkendecke, u. Statik.....

Schornsteine: Fertiggamin 18/18 m. Lüftungsrohren.....

Dachkonstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion gep., Statik.....

Dacheindeckung: Flachdachpfannen in Beton oder K. Ton.....

Außenputz: Wärmedämmputz 30 mm, als Kratzputz.....

Treppen:

Kellertreppe: Fertigsteiltreppe 13 x 17,3/25 cm.....

Geschoßtreppen: dfo: 15 x 18,3/25 cm.....

Treppe zum Dachgeschoß: .. Einschubtreppe in Holz oder Alu.....

Blitzschutzanlage: nicht vorgesehen.....

+) Für Um- und Erweiterungsbauten (Kleinbauvorhaben) ist anstelle der Baubeschreibung ein kurzgefaßter Erläuterungsbericht beizufügen.

3. AUSBAU

Fußböden:

- Kellerräume Betonboden u. Estrich
- Waschküche " " wasserdicht gestrichelt
- Wohn- u. Schlafräume PVC-Teppichböden nach Wahl des Bauherrn
- Küchen Steinzeugfliesen
- Bäder u. Aborte dto.
- Art des Trittschallschutzes: 30/25 mm Trittschallplatten, 45 mm verg. Estrich (sch)
- Innenputz: Kalkmörtel
- Wandfliesen: Steinzeugfliesen
- Art der Beheizung: Ölbetriebene Warmwasser-Zentralheizung
- Badeeinrichtung und Art der Warmwasserbereitung: Waage, WC, Waschbecken
..... Warmwasser durch Heizungsanlage
- Abortanlage: in Bad enthalten
- Aufzugsanlage (nur bei Gebäuden mit mehr als 5 Geschossen)

4. ENTWÄSSERUNG

- Fäkalien und Küchenabwässer öffentl. Kanalschluß
- Regenwasser

5. STRASSENBAU UND VERSORGUNGSANLAGEN (Angaben darüber, ob nachstehende Anlagen vorhanden, vorgesehen oder nicht vorgesehen sind)

- Ausgebaute Straße vorhanden
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Besondere Bemerkungen hierzu

6. ANWENDUNG DER PFLICHTNORMEN für den sozialen Wohnungsbau und das öffentliche Bauwesen

Ich bestätige, daß folgende Normblätter bei der Planung und Bauausführung beachtet werden:

- DIN 4172 - Maßordnung im Hochbau
- DIN 4174 - Geschosshöhen und Treppensteigungen
- DIN 18011 - Stellflächen für Möbel und Öfen
- DIN 18050 - Fensteröffnungen für den Wohnungsbau
- DIN 18100 - Türöffnungen für den Wohnungsbau

7. BESONDERE BEMERKUNGEN

.....
.....
.....

Frankenthal, 08.10.79
(Ort und Datum)

FRANZ AHL ARCHITEKT
Luz-Siewert-Straße 22 Telefon 1218
.....
(Unterschrift des Entwurfsverfassers)