

3. Beschreibung Gebäude und bauliche Anlagen

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus erfolgt in Anlehnung an [1] ImmoWertV 2021 Anlage 4 Abschnitt III. Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen zur Ermittlung der Kostenkennwerte. Sie erhebt keinen Anspruch einer Baubeschreibung, sondern dient nur der Einschätzung der Standardstufe. Die Gebäudebeschreibung beinhaltet bzw. dokumentiert keine Bauschäden und Baumängel.

Wohngebäude

Art des Gebäudes:	• Einfamilienwohnhaus, Doppelhaushälfte, Wohnfläche mit Zwischenbau ca. 116 m² • Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss • Spitzboden ausgebaut • hinterer Anbau mit flach geneigten Dach (Zwischenbau Wohnhaus-Waschküche)
Raumhöhen:	KG ca. 1,90 m; EG ca. 2,50 m; DG ca. 2,20 m
Baujahr:	1936 (am OT mitgeteilt)
Außenwände:	• EG massiv, 30 cm Mauerwerk; KG ca. 1,50 m Beton, dann Mauerwerk • Fassade Kalkzementputz ohne zusätzliche Wärmedämmung ---> Wärmeschutz muss verbessert werden
Dach:	• einfache, ältere Tondachziegel ---> erneuerungsbedürftig • Fallrohre und Dachrinnen aus Zink • nicht zeitgemäße Dachdämmung --> verbesserungswürdig • Anbau Trapezblech
Fenster und Außentüren:	• Kunststofffenster Baujahr 1986 und älter ---> erneuerungsbedürftig • manuell zu bedienende Kunststoffrollläden ---> reparaturbedürftig
Innenwände und -türen:	• massive Innenwände • ältere, einfache u. leichte Innentüren mit einfachen Beschlägen, keine Dichtungen ---> erneuerungsbedürftig
Deckenkonstruktion / Treppen:	• massive Decke über KG (Ziegelhohlstein mit Betonauflage) • Holzbalkendecke über EG • einfache Weichholztreppe vom EG zum DG und DG zum Spitzboden
Fußböden:	• sehr einfache Bodenbeläge aus Teppich und PVC ---> erneuerungsbedürftig • teilweise Holzdielen ohne Belag • im Bad ältere Spaltklinker, in der Küche PVC
Sanitäreinrichtungen:	• Bad im EG mit Dusche und Stand-WC ---> modernisierungsbedürftig • Wände teilweise gefliest
Heizung:	• DDR-Schwerkraftheizung auf Kohlebasis ---> erneuerungsbedürftig • Wärmeabgabe über Radiatoren und Plattenheizkörper • Warmwasserversorgung über Gastherme
Sonstige technische Ausstattung:	• Zäblerschrank mit Kippsicherungen, Leitungen alt • nur wenige Schalter und Sicherungen ---> Elektroanlage erneuerungsbedürftig

Energiekennzahl:	• Energieausweis ist nicht vorhanden, Einschätzung aufgrund von Baujahr und energetischem Zustand Gruppe G - H, > 225 kWh/m²a
Modernisierungen:	• nicht modernisiert • siehe auch Anlage 4 Bestimmung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung
Bauschäden/Mängel:	siehe Abschnitt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und Anlage 6 im Gutachten
Restnutzungsdauer:	siehe Anlage 4 Bestimmung der Restnutzungsdauer und Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung:	Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude mit hohen Abnutzungserscheinungen und Bauschäden / Baumängeln im Innen- und Außenbereich. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist mangelhaft. Mittlere bis größere Reparatur- und Modernisierungsarbeiten werden erforderlich. Es muss gleichzeitig eine energetische Gebäudesanierung durchgeführt werden. Der Gebäudezustand nähert sich einer Kernsanierung.

Besondere Einrichtungen

Hauswasserwerk	• Pumpe Fabrikat Güde • an Brunnen angeschlossen • für Außenbewässerung genutzt
----------------	---

Besondere Bauteile

Überdachung	• älteres Baujahr • zwischen Waschküche und Garage 1 • wahrscheinlich Nutzung als Gehege für Geflügel • überdachte Fläche ca. 8 m² • Leichtbaukonstruktion mit Wellasbesteindeckung • seitlich Abschottung durch Zaun, Draht und Holzbretter • Fußboden unbefestigt • Zustand mangelhaft ----> Abrissobjekt
-------------	---

Sonstige bauliche Anlagen (Nebengebäude) und Flächen

Waschküche	• Baujahr geschätzt wie Wohnhaus 1936 • bestehend aus Erdgeschoss und Dachboden • BGF ca. 35 m² (EG und Boden) • durch Zwischenbau mit Wohnhaus verbunden • Wände aus Mauerwerk • Dacheindeckung mit Dachziegel • letzte Nutzung Waschküche und Lager • einfachste Ausstattung • schlechter Allgemeinzustand mit Bauschäden • das Gebäude wird zum Restwert bewertet [siehe im Gutachten Abschnitt 5.3 Sachwertermittlung]
Garage 1	• Großraumgarage, freistehend • Baujahr 1970 (am OT mitgeteilt) • BGF ca. 25 m² • Massivbauweise • Umfassungswände aus 24 cm dickem Mischmauerwerk • Fußboden Beton • Pultdach • Dachkonstruktion aus Holz mit Wellasbesteindeckung • Verkleidung Dachunterseite mit Asbestplatten • zweiflügeliges Holztor, keine Fenster

- keine technische Ausstattung
- Allgemeinzustand mangelhaft
- es sind Bauschäden vorhanden
- das Gebäude wird zum Restwert bewertet [siehe im Gutachten Abschnitt 5.3 Sachwertermittlung]

Garage 2

- Garage, freistehend
- Baujahr 1980 (am OT mitgeteilt)
- BGF ca. 14 m²
- Umfassungswände aus Mauerwerk, d = 17,5?
- Fußboden Beton
- Pultdach
- Dachkonstruktion aus Holz mit Wellasbesteindeckung
- Dachunterseite nicht verkleidet
- zweiflügeliges Holztor, zwei kleine Fenster
- keine technische Ausstattung
- Allgemeinzustand mangelhaft
- es sind Bauschäden vorhanden
- das Gebäude wird zum Restwert bewertet [siehe im Gutachten Abschnitt 5.3 Sachwertermittlung]

Stall/Scheune

- Baujahr 1952 (am OT mitgeteilt)
- BGF Erdgeschoss ca. 50 m²
- bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss (Boden)
- Zwischendecke aus Holz
- umbauter Raum ca. 300 m³
- Umfassungswände EG überwiegend aus Lehm, Giebel DG aus Mauerwerk
- außenseitig EG mineralischer Putz, Giebelwände DG Fugenglattstrich
- Satteldach mit Dachziegeleindeckung
- keine technische Ausstattung
- sehr schlechter Allgemeinzustand
- Boden konnte nicht betreten werden (baufällig)
- größere Schäden am Mauerwerk, Zwischendecke und Dacheindeckung
- Verdacht auf Baufälligkeit
- > Abrissobjekt

Hühnerstall

- Baujahr unbekannt
- an Stall angebaut
- BGF ca. 7 m²
- umbauter Raum ca. 20 m³
- Massivbauweise
- Dachtragwerk aus Holzkonstruktion mit Wellasbesteindeckung
- Allgemeinzustand mangelhaft
- keine Nutzung
- > Abrissobjekt

Zubehör

nicht festgestellt und nicht vorhanden

Außenanlagen

- unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
- befestigte Freifläche (Hoffläche) mit Naturstein
- die Außenanlagen sind im Sinne der Bewertung "nicht besonders werthaltig"
- Allgemeinzustand mangelhaft

Anlage 2 Flächenberechnungen und Lageplan

Die Skizzen wurden anhand eigener Messungen vor Ort angefertigt. Sie sind nur für dieses Gutachten zu verwenden.

Wohnhaus

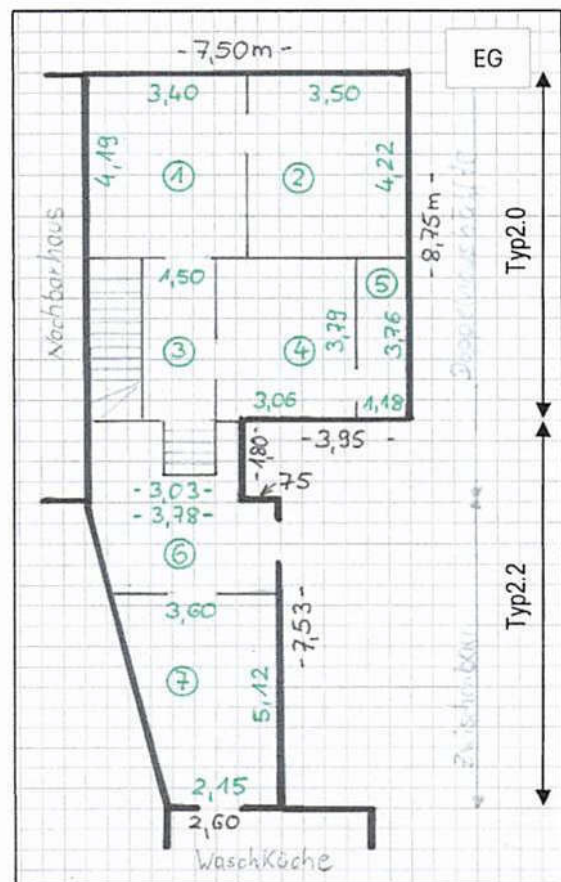
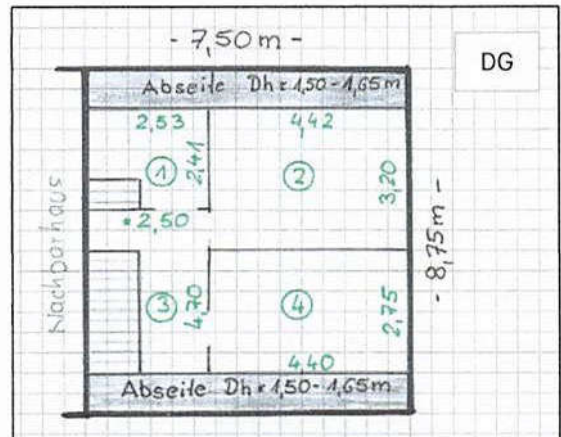
Wohnfläche (Wfl)

Obergeschoss

(1) Zimmer mit Zugang zum Spitzboden	5,00 m²
(2) Zimmer	13,50 m²
(3) Flur	8,65 m²
(4) Zimmer	11,50 m²
Summe Wfl OG	38,65 m²

(1) Wohnzimmer	14,25 m²
(2) Schlafzimmer	14,77 m²
(3) Flur	5,69 m²
(4) Küche	11,60 m²
(5) Bad/WC	4,44 m²
(6) Flur ca.	12,00 m²
(7) Arbeitszimmer	14,72 m²
Summe Wfl EG	77,47 m²

Wohnfläche gesamt: 116,12 m²



Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Dachgeschoss	7,50 m x 8,75 m	65,63 m²
Erdgeschoss	7,50 m x 8,75 m + 1,80 m x 3,55 m + Zwischenbau 3,33 m x 7,53 m	72,02 m² 25,07 m²
Kellergeschoss	7,50 m x 8,75 m	65,63 m²
Summe BGF gesamt		228,35 m²

Zuordnung Gebäudetyp

86% Gebäudetyp 2.01 = Doppelhaushälfte, KG, EG, ausgeb. DG	196,89 m²
14% Gebäudetyp 2.23 = Doppelhaushälfte, EG, flach geneigtes Dach	31,46 m²