

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Informationen aus der Bauakte sowie die Informationen der Antragstellerin.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Wohnhaus

##### 3.2.1. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                   |                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:       | vermutlich Einfamilienhaus,<br>vermutlich nicht unterkellert,<br>nicht ausgebautes Dachgeschoss (wird unterstellt, da die Dachsanierung ohne Wärmedämmung vorgenommen wurde) |
| Wohnfläche:       | insgesamt ca. 143 m <sup>2</sup> Wohnfläche                                                                                                                                  |
| Baujahr:          | 1885 (lt. historischer Gebäudeinschrift am Hauseingang)                                                                                                                      |
| Modernisierungen: | 1999 Erneuerung der Dacheindeckung ohne Dachdämmung;<br>1999 Erneuerung Fenster und Hauseingangstür                                                                          |
| Energieausweis:   | Ein Energieausweis liegt der Sachverständigen nicht vor.                                                                                                                     |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude kann als barrierefrei eingeschätzt werden.                                                                                                            |

Außenansicht: verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Hierzu kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Beschreibung erfolgen.

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der typischen Ausführungen zum Zeitpunkt der Errichtung. Abweichungen hierzu, die wertbeeinflussend sind, müssen zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt werden.

|                      |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | Massivbau                                                                                                                                                                                                |
| Umfassungswände:     | Mauerwerk ohne Wärmedämmung                                                                                                                                                                              |
| Innenwände:          | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                |
| Geschossdecken:      | Holzbalkendecken,                                                                                                                                                                                        |
| Dach:                | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzkonstruktion<br><br><u>Dachform:</u><br>Satteldach,<br>rückseitige Dachgaube<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Betondachsteine,<br>Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech |
| Fenster:             | Verbundfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung<br>Rollläden im Erdgeschoss                                                                                                                          |
| Hauseingangsbereich: | Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt                                                                                                                                                       |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattungen werden ortsübliche Ausstattungen unterstellt. Abweichungen die wertbeeinflussend sind, müssen zusätzlich zum Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt werden.

|                         |                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                   |

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Elektroinstallation:  | zeitgemäße Ausstattung |
| Heizung:              | Zentralheizung         |
| Warmwasserversorgung: | über Heizung           |

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Hierzu kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Beschreibung erfolgen.

Es wird eine zeitgemäße Raumausstattung sowie ein normaler Unterhaltungszustand unterstellt. Abweichungen hierzu werden durch den abschließend vorgenommenen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

### 3.2.6 Besondere Bauteile/ Zustand des Gebäudes

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:       | Dachgaube, rückseitig                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Besonnung und Belichtung: | gut                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Grundrissgestaltung:      | Hierzu kann keine Beschreibung erfolgen, es wird ein zeitgemäßer Grundriss unterstellt.                                                                                                                                                                                                      |
| Bauschäden und Baumängel: | Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Allgemeinbeurteilung:     | Der bauliche Zustand und der Unterhaltungszustand werden dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes nach sowie unter Berücksichtigung des hohen Gebäudealters mit befriedigend eingeschätzt. Ggf. vorhandene Abweichungen werden durch den abschließenden Sicherheitsabschlag berücksichtigt. |

### 3.3 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich eine Einzelgarage in massiver Bauweise (Baujahr lt. Bauakte 1990) sowie rückwärtig an das Wohnhaus angebaut ein eingeschossiges Nebengebäude (Nutzung vermutlich als Schuppen).

Die Nebengebäude werden marktkonform nicht berücksichtigt, die Garage wird mit einem pauschalen Wert in Höhe von 2.000 € (Modell Gutachterausschuss) berücksichtigt.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Grundstücksmauer; im östlichen Grundstücksbereich mit großformatigen Betonplatten befestigte unbebaute Fläche