

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Unterlagen (aus der Baugenehmigung und Fotodokumentation der Gläubigerin vom 03.01.2022). Der Zutritt zu Grundstück und Gebäude war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt nach Außenansicht und soweit von der Straße aus erkennbar. Angaben über die tatsächliche Ausstattung zum Wertermittlungsstichtag, den Zustand im Gebäudeinneren sowie zu Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor und können daher nur nach dem äußerlichen Anschein vermutet werden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich (ab Straßenraum) erkennbar waren.

Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden – nachfolgend EG, DG, SPBO.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	Einfamilienhaus	
	Erdgeschoss, Dachgeschoss- und teilweise Spitzbodenausbau, ohne Keller	
	Raumaufteilung/ Raumangebot siehe Anlagen 3 und 4	
Baujahr:	um 2000	
Modernisierungen, Instandsetzungen:	vermutlich ohne/ ohne Wert beeinflussende	

Bauweise:	Reihenmittelhaus	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Fundamentplatte, Stahlbeton, auf Streifenfundamenten	
Außen- und Innenwände:	vermutlich	17,5 cm Porotonsteinmauerwerk
Geschossdecken:	EG	Stahlbetondecke (Filigrandecke)
	DG	Holzdecke, Sparschalung (begehbar hergestellt)
Dachform/ -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion und Dachüberstand; ohne Drempe; Eingangsbereich durch die Dachfläche überdeckt	
Dacheindeckung:	Betondachsteine	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, Netzanschluss	
Schornstein/ Abzug:	vorhanden	
Fassade:	Außenputz	

Treppen:	EG – DG	einläufige Holzterappe, bestehend aus Wangen und Trittstufen, mit Holzgeländer
	DG - SPBO	Raumspartterappe aus Holz
Fußböden:	Oberbeläge vermutlich im mittleren Standard	
	Laminatböden; Sanitäräume und Küche mit Bodenfliesen	
Innenansichten (Wände, Decken):	Wandbehandlungen vermutlich im mittleren Standard	
	überwiegend	vermutlich Anstrich an Innenputz/ Tapete
	Bäder, WC	Wandfliesen
Fenster/ Verglasungen:	Kunststoff, Wärmedämmverglasung; Rollläden; im DG liegende Dachflächenfenster	
Türen:	außen	Hauseingangstür: Kunststoff, Wärmedämmverglasung; vermutlich mehrfache Verriegelung
		Terrasse: Wärmedämmverglasung im Kunststoffrahmen
	innen	Zimmertüren: vermutlich Futtertüren mit Vollblatt, teilweise mit Verglasungen
Elektroinstallation:	vermutlich Unterputzleitungen in durchschnittlicher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	HWR EG	vermutlich Waschmaschinenanschluss
	Gäste-WC EG	Waschbecken, WC
	Bad DG	Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung/ Warmwasser	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Standort HWR EG; zentrale Warmwasserversorgung
	Wärme- verteilung	Flächenheizkörper, Thermostatventile
Solarthermie/ Photovoltaik:	vermutlich	ohne
Belichtung/ Belüftung:	vermutlich	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen
		Belichtung über Einzelleuchten
		Klimatisierung: ohne
Besondere Einrichtungen/ Bauteile; Zubehör nach § 97 BGB:	vermutlich	ohne
Blitzschutz:	vermutlich	Fundamenterder
Rauchwarnmelder:	vermutlich	vorhanden

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Zuwegungen mit Betonpflaster
Carport:	Straßenfront; 2 PKW-Stellplätze; Baujahr vermutlich um 2000
	Holzkonstruktion; Flachdach mit Profilblecheindeckung
	Befestigung mit Betonwabenpflaster
Containerstellplatz:	Straßenfront; Befestigung mit Betonpflaster; Überdeckung in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen (ab Hausdach)
Freisitz/ Terrasse:	gemäß vorliegender Unterlagen zur Hinterfront; Befestigung mit Betonpflaster

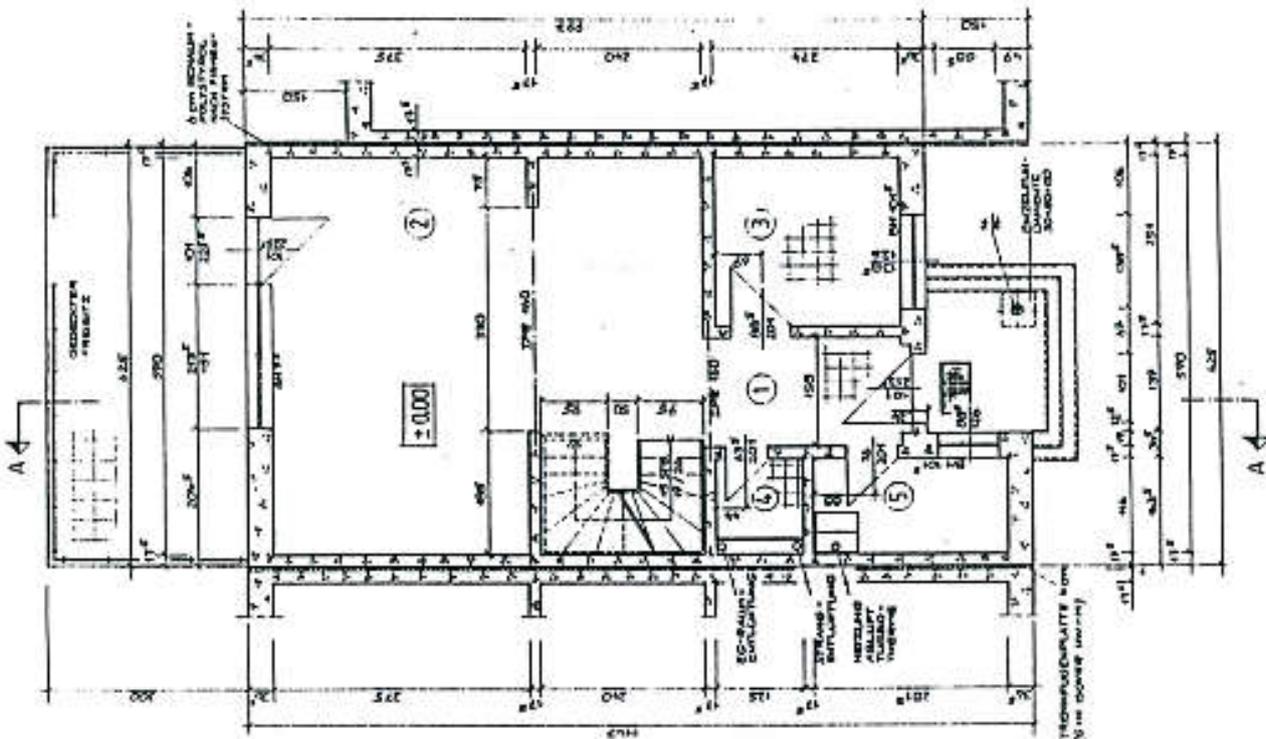
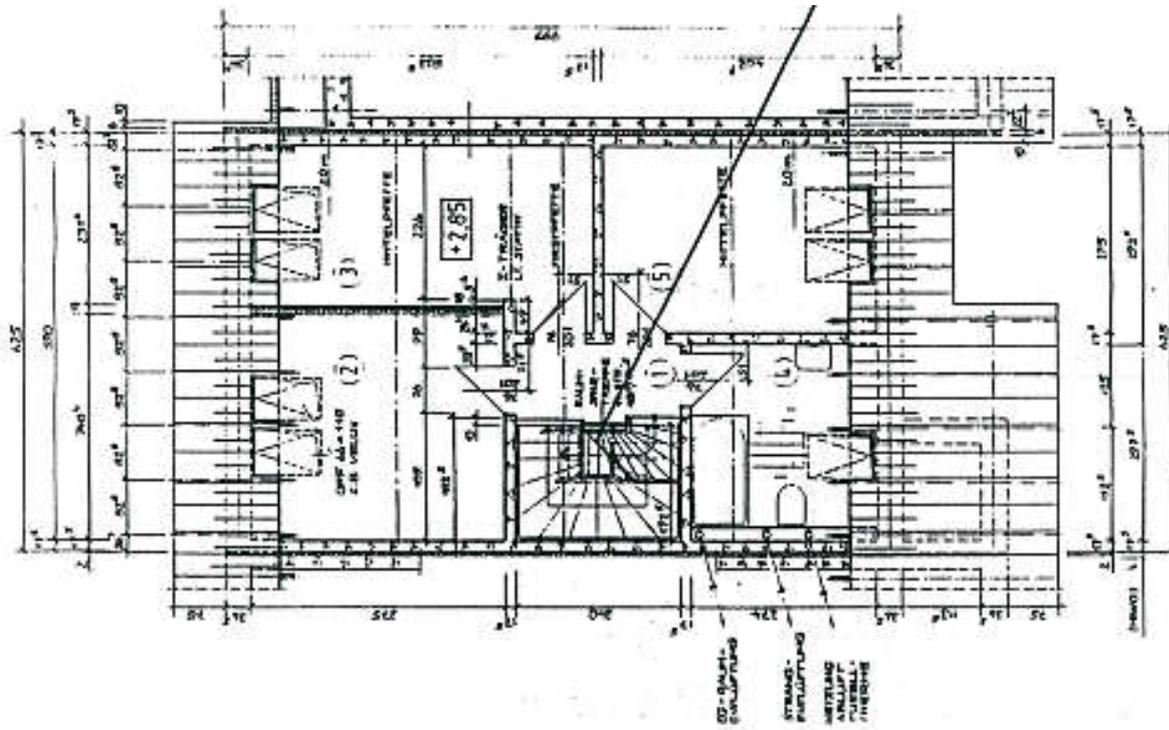
3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand

Beeinträchtigungen (so weit von außen erkennbar) ¹⁵ :	vermutlich baujahrestypischer Zustand, vermutlich Spuren von Gebrauch, Abnutzung und Alterung sowie Modernisierungsrückstau
	Ausstattungsqualität – vermutlich Stand zum Baujahr 2000 – nicht zeitgemäß
	energetische Qualität vermutlich nicht zeitgemäß – siehe Punkt 3.4
	Sockel mit Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen
	Dacheindeckung mit Witterungsschäden
Baulicher Zustand:	vermutlich mittel
Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf:	vermutlich mittel
Wohnwert:	vermutlich mittel
Wirtschaftlichkeit:	wirtschaftlicher Nutzungszweck: vorhanden als Einfamilienhaus - sowohl für die Eigennutzung als auch die Vermietung geeignet; Grundrisslösung und Ausstattung – vermutlich zum Stand 2000 – entsprechen nicht vollumfänglich den aktuellen Anforderungen
	Marktakzeptanz: mittel

¹⁵ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung⁶²

Grundriss DG



Grundriss EG

⁶² Quelle: Gläubigerin.