

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 Orts-termins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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. Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Besichtigung konnte nur eingeschränkt durchgeführt werden, da die Besichtigung einzelner Räume von den Eigentümern untersagt wurde. Die durchgeführte Besichtigung des Objektes und der bei der Teilbesichtigung gewonnene Eindruck sind für die Bewertung und angenommenen Folgenutzung ausreichend.

#### 3.2 Einfamilienhaus

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Fachwerk und einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Innenwände als Ziegelmauerwerk, tlw. Fachwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzkonstruktionen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine und Biberschwanzziegel

### 3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	komplett modernisierungsbedürftig
Heizung:	Öfen (Nutzung aufgrund von Mängeln untersagt), komplett modernisierungsbedürftig

### 3.2.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Holzdielung und Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung im EG teilw. Jalousien
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Holztüren mit Glasausschnitten <u>Innentüren:</u> Holzkassettentüren
sanitäre Installation:	Das Wannenbad mit Kohlebadeofen wurde 1972 im Waschküchenanbau hergestellt (Nutzung aufgrund von Mängeln untersagt), konnte nicht besichtigt werden. Es ist eine Komplettmodernisierung notwendig.

### 3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Barrierefreiheit:	Die vertikale Erschließung erfolgt über eine interne Treppenanlage. Das Objekt ist nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Energetische Qualität:	Die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt zunehmend ein relevantes Preiskriterium dar und wird für das Wertermittlungsobjekt angemessen berücksichtigt, u. a. durch Ansätze für die Restnutzungsdauer, die Marktanpassung und ggf. durch Abschläge unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Bei älteren Bestandsgebäude sind beispielsweise zu berücksichtigen:

- bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte, z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten einzuhalten
- die meisten vor 1991 eingebauten Heizkessel dürfen nicht mehr betrieben werden.
- Wärmeverteilungs- u. Warmwasserleitungen, Armaturen von Heizungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- oberste Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen 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.

Energetische Anforderungen und daraus resultierende Kosten zum Objekt können durch Energieberater ermittelt werden. Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informativem Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein sehr hoher Energieverbrauch angenommen.

Da die erforderlichen Maßnahmen nach GEG im vorliegenden Bewertungsfall im Zusammenhang mit einer Kernsanierung für das Wohnhaus unwirtschaftlich sind, wird von einem Rückbau ausgegangen.

Bauschäden und Baumängel:

Mängel an sämtlichen Kohlefeuerstätten (Öfen, Kohlebadeofen, Herd). Die Nutzung wurde bauordnungsamtlich untersagt (siehe Anlage 6).

Dacheindeckung am Wohnhaus lose

Das Wohnhaus konnte nur eingeschränkt (Eingangsbau und Flur, Waschküche) besichtigt werden. Weitere Bauschäden/ Baumängel können nicht ausgeschlossen werden.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand sowie Unterhaltungszustand. Die Ausstattung ist sehr einfach und nicht mehr zeitgemäß. Die Deckenhöhe beträgt teilweise 2,18 m. Eine Kernsanierung ist für eine nachhaltige Folgenutzung erforderlich. Diese wird als unwirtschaftlich beurteilt.

### **3.3 Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Scheune/Stall, errichtet um 1920, geschätzt). Der Baukörper ist winklig angeordnet. Der Gebäudeteil, welcher an der östlichen Grundstücksgrenze steht, wurde im Bereich hinter dem Wohnhaus teilweise rückgebaut und hat keinen baulichen Abschluss (Wand). Der verbleibende Teil des östlichen Baukörpers ist im schlechten Zustand.

Eine offene Überdachung (Holzlager) wurde angebaut.

Der Zustand des südlichen Gebäudeteils (Stall mit Garage) ist dem Alter entsprechend. Eine weitere Nutzung wird als Lagerfläche/ Kellerersatz/ Garage) in dieser Bewertung angenommen.

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung mit Mauer, Bäume und Sträucher.

Das Grundstück stellt sich verwildert dar. Auf dem Grundstück lagern alte Holzpaletten.