

3 Beschreibung der Gebäude

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen 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.

3.2 Gebäude Zweifamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut, zwei Vollgeschosse voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1912
Modernisierungen:	Mitte der 1990er Jahre (geschätzt): Dach, Fenster, Bäder, Installationsleitungen, Innenausbau um 2020 Infrarotheizungen und Innenausbau
Außenansicht:	Putzfassade, gestaltet

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Vorratsräume, Flure
Erdgeschoss:	eine WE mit 3,5 Zimmer, offene Küche, Flur und Bad überdachte Terrasse
Obergeschoss:	eine WE mit 3,5 Zimmer, offene Küche, Flur und Bad
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------

Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massive Decken über KG, Holzbalkendecke über EG
Treppen	Holztreppe
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	Kaltdach, oberste Geschossdecke nicht gedämmt

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Infrarotheizungen (in einigen Zimmern sind diese nicht mehr vorhanden)
Warmwasserversorgung:	dezentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, OSB-Platten
Wandbekleidungen:	glatter Wandputz und Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen
Fenster:	Holzisoliertglasfenster, Jalousien
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge
sanitäre Installation:	EG: Dusch- und Wannenbad mit WC OG: Dusch- und Wannenbad mit WC

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	je WE ein Kaminofen
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	je Etage ein zentraler Flur mit davon abgehenden Zimmern

Bauschäden und Baumängel:	In der Fassade zeigen sich Setzungsrisse, es wird davon ausgegangen, dass diese schon länger bestehen und die Setzung mittlerweile abgeschlossen ist. Der Keller ist baujahres- und lagetypisch feucht
Energetische Qualität, Energieausweis:	Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein erhöhter Energieverbrauch zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus wurde 1912 errichtet. Das Zweifamilienhaus wurde Mitte der 1990er Jahre modernisiert (mittlerer Modernisierungsgrad). Um 2020 erfolgten erneut Modernisierungen und Instandsetzungen. Das Gebäude ist nicht barrierefrei, die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Treppen. Die Ausstattung ist insgesamt einfach bis durchschnittlich. Es fehlen einige Infrarotheizkörper. Es besteht Renovierungs- und Instandhaltungsstau. Die Fenster sind verwittert (Farbabplatzungen). Die Wertbeeinflussung aufgrund der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in geschätzter Höhe berücksichtigt, wobei die allgemeine Renovierung üblicherweise nicht in Abzug gebracht wird. Der Bauzustand wird insgesamt mit „mittel“ beurteilt.

Nebengebäude

An das Wohnhaus ist eine überdachte Terrasse auf Erdgeschossniveau angebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich ein Stallgebäude (1910). Das Dach wurde mit Dachplatten aus Blech belegt. Die Dachentwässerung ist defekt. Insgesamt ist der Zustand dem Alter entsprechend.

Ferner befindet sich an der Straße eine massive Garage mit Satteldach. Das Baujahr wird auf Mitte der 1990er Jahre geschätzt. Der Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Einfriedung durch Zaun, angelegter Garten mit Teich, Pflanzen, Bäumen und Sträuchern. Die Terrasse, Gehwege und die Zufahrt sind gepflastert.