

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 Einfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus, einseitig angebaut, 1 Vollgeschoss teil unterkellert (ca. 75%) ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Doppelhaushälfte 1925, 1991-92 wurde das Objekt baulich erheblich erweitert
Modernisierungen:	keine
Außenansicht:	Putzfassade

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Räume, Flure und Heizungskeller
Erdgeschoss:	Eingangsbereich (Veranda), Diele mit Treppe, Wohnzimmer, Küche, Flur und zwei Zimmer, Gäste- WC
Dachgeschoss:	4 Zimmer, „begehbarer Kleiderschrank“, zwei Badezimmer, Flure

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	gewendelte Holztreppe vom Keller bis zum Dachgeschoss
Dach:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel Regenrinne und Fallrohre aus Zink
Dachdämmung:	entsprechend baujahrestypischer Ausführung 1991/92

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Warmwasserversorgung:	zentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen, Teppichboden
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. Paneele
Deckenbekleidungen:	Putz, gestrichen, tlw. Paneele
Fenster:	Holzisolierglasfenster, Jalousien
Zimmertüren:	Holz furnierte Türen mit Umfassungszarge, tlw. Glasausschnitte
sanitäre Installation:	EG: Gäste-WC (im Altbau) DG: Ein Dusch- und Wannenbad sowie ein Duschbad

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kamin
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch
Bauschäden und Baumängel:	Der Bodenbelag (Fliesen) im Bereich der Diele und des Wohnzimmers war teilweise lose, etliche Fliesen waren gesprungen. Gravierende Baumängel waren augenscheinlich nicht ersichtlich, allerdings war das gesamte Objekt möbliert und nicht alle Bereiche einsehbar.
Energetische Qualität, Energieausweis:	Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO ₂ -Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Allgemeinbeurteilung

Der Energieausweis dokumentiert den energetischen Ist-Zustand des Gebäudes und gibt Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Eigenschaften. Die Umsetzung dieser Vorschläge ist nicht verpflichtend.

Nach dem vorliegenden Energieausweis beträgt der Endenergiebedarf rd. 176 kWh/(m²a). Dies entspricht auf einer Skala von A+ bis H einer Effizienzklasse F. Demnach ist von einem leicht überdurchschnittlichen Energiebedarf auszugehen. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.

Das Ursprungsgebäude (eine kleine DHH) wurde um 1925 errichtet. An das Gebäude wurde um 1991/92 ein großer Anbau errichtet und in diesem Zusammenhang das Bestandsgebäude ebenfalls modernisiert. Einige Gewerke wurden in Eigenleitung (Heimwerkerqualität) erbracht.

Das Gebäude ist nicht barrierefrei, im Gebäude befinden sich neben der (unwirtschaftlichen) Wendeltreppe auch einige Stufen zur Überbrückung der unterschiedlichen Fußbodenhöhen zwischen Alt- und Neubau.

Erneute Modernisierungen wurden bisher noch nicht durchgeführt. Die Ausstattung ist einfach bis durchschnittlich.

Es besteht Renovierungs- und Instandhaltungsstau. Die Wertbeeinflussung aufgrund der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in geschätzter Höhe berücksichtigt.

Ein Erwerber wird die Heizungsanlage nach GEG-Gesetz modernisieren müssen und dieses ebenfalls bei seiner Kaufpreiskalkulation berücksichtigen.

Der Bauzustand insgesamt wird insgesamt mit „mittel“ beurteilt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude, in dem im vorderen Teil eine Garage integriert ist. Es handelt sich um ein massives Gebäude mit Asbestdach im hinteren Gebäudeteil.

Im hinteren Teil (allgemeine Abstellfläche) gab es einen Sturmschaden, der bisher nicht behoben wurde (siehe Foto in der Anlage des Gutachtens). Während der Zustand des vorderen Teilbereiches mit durchschnittlich (dem Alter entsprechend) beurteilt wird, ist der Zustand des hinteren Gebäudeteils mit ungenügend (da nicht nutzbar) zu beurteilen.

Ferner befindet sich noch eine gemauerte Unterstellmöglichkeit (Front offen) für Gartengeräte.

3.3 Außenanlagen

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

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