

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht erfolgen, es fand nur **eine eingeschränkte Außenbesichtigung (von der Straße aus)** statt. Demzufolge sind der Fotodokumentation nur Außenaufnahmen des Bewertungsobjektes beigefügt.

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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Das Grundstück konnte nur von außen besichtigt werden. Angaben durch den Eigentümer wurden nicht gemacht. Die folgenden Angaben beruhen auf Einschätzung/Annahmen der Sachverständigen. Eine Garantie kann hierfür nicht übernommen werden.

Art des Gebäudes:	Wohnhaus, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte) nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (Annahme) eingeschossiger Anbau mit Flachdach
Baujahr:	ca. 1935 (geschätzt)
Außenansicht:	tlw. Putzfassade; Giebel ohne Putz Klinkersockel
Modernisierungen	Dach (unfertig und mit Mängeln), Fenster Heizung, Bad, Innenausbau (Annahme)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Das Einfamilienhaus ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) 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.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Grundriss ist nicht bekannt. Trotz intensiver Bemühungen konnten keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt werden.

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. Fachwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über EG
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür nicht einsehbar
Treppen:	Treppe EG bis DG Holzkonstruktion
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dachform:	Satteldach (Haupthaus), Flachdach (Anbau)
Dacheindeckung:	engobierte Dachziegel (Haupthaus), Flachdach (Asbest) Regenrinne und Fallrohre fehlen bzw. nicht angeschlossen
Dachdämmung:	baujahrestypische Ausführung im Jahr der Modernisierung (geschätzt 2019/2020)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Fliesen, Laminat
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster (2019/2020)
Zimmertüren:	unbekannt, (durchschnittliche Ausstattung wird unterstellt)
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne oder Dusche, WC und Handwaschbecken , durchschnittliche Ausstattung unterstellt

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine An das Vorderhaus ist ein Seitenflügel angebaut (siehe Liegenschaftskarte in der Anlage 3). Es wird in dieser Bewertung angenommen, dass hier wohnwirtschaftlich ausgebaute Flächen vorhanden sind bzw. geplant sind.
Belichtung und Besonnung:	durchschnittlich
Grundrissgestaltung:	ursprünglich baujahrestypisch, aktueller Stand nicht bekannt
Bauschäden/ Baumängel	<p>Das Bewertungsobjekt wurde seit 2019 modernisiert. Die ursprünglich geplante umfassende Modernisierung wurde offensichtlich nicht fertig gestellt. Inwieweit die Modernisierung im Gebäudeinneren vollzogen wurde, ist nicht ersichtlich. Das Objekt ist jedoch augenscheinlich bezogen und nutzbar.</p> <p>Gegebenenfalls wurden Leistungen in Eigenleistung (Heimwerkerqualität) ausgeführt. Dies erscheint insbesondere bei der Ausführung des Daches der Fall zu sein (Annahme). Das Dach ist nicht fertiggestellt (Dachentwässerung fehlt). Zudem ist am First die Dachhaut nicht geschlossen.</p> <p>Im Dachgeschoss wurde der Giebel im Zuge der Modernisierung neu gemauert, der Putz fehlt hier. Im Bereich der Straßenfassade wurde nach Einbau der neuen Fenster der Wandanschluss noch nicht hergestellt.</p> <p>Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weitere Baumängel/ Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.</p>

Allgemeinbeurteilung

Die Ausstattung wird insgesamt mit „durchschnittlich“ angenommen (entspricht einem Ausstattungsstandard von 3,0 nach NHK 2010).

Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses wird aufgrund der Außenbesichtigung und der fehlenden Fertigstellung insgesamt mit mäßig eingeschätzt.

3.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiver Schuppen.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun).