

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Nördlich schließt ein eingeschossiger Anbau an, der sich in Wohnräume und einen Lagerbereich unterteilt. Die Wohnräume werden vom Wohnhaus aus erschlossen; der Lagerbereich – soweit einsehbar – westlich, von der Freifläche aus. Das Dachgeschoss ist nach Angaben der Beteiligten zum Ortstermin nicht ausgebaut; dieses wurde nicht eingesehen. Das Wohnhaus wurde augenscheinlich vor 1900 errichtet.

Bauweise

Die Außenwände sind in Massivbauweise (Mauerwerk) hergestellt; die Fassaden überwiegend verputzt, teils verklankert. Den vertikalen Abschluss des Wohnhauses bildet ein Krüppelwalmdach sowie im Bereich des Anbaus ein Pultdach. Die Dacheindeckung des Krüppelwalmdaches besteht aus einer Betondachstein-, die des Pultdaches aus einer Bitumendachbahndeckung. Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoffrohre.

Es wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Holzfensterrahmen mit Einscheibenverglasung verbaut; Rollläden sind nicht vorhanden. Die Eingangstür ist aus Holz gefertigt.

Innenausbau

Die Wände des Wohnhauses sind teilweise mit Putz inkl. Anstrichen und/oder Tapeten versehen bzw. nicht verkleidet; die Decken teilweise mit Anstrichen bzw. Tapete mit Anstrichen. Die Deckenkonstruktion im Erd- und Obergeschoss besteht aus einer Holzkonstruktion. Die Fußböden im Kellerbereich sind unbefestigt, die im Erd- und Obergeschoss teils mit PVC-Belägen, Laminat oder Steinen versehen.

Die Geschosstreppe ist eine Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf, die Kellertreppe bildet eine Massivtreppe. Die Innentüren des Bewertungsobjektes sind aus Holzwerkstoffen gearbeitet.

Installationen

Die Beheizung des Bewertungsobjektes erfolgt mittels mehrerer dezentraler Öl- bzw. Festbrennstofföfen, wobei nicht alle Räume beheizt werden können. Die Warmwasseraufbereitung geschieht über Elektrodurchlauferhitzer bzw. -boiler sowie einem Festbrennstoff(bade)ofen.

Die Sanitäranlage im Erdgeschoss besteht aus einem WC, ausgestattet mit – soweit einsehbar – einem WC und Waschtisch. Im Obergeschoss sind zwei Bäder vorhanden (vgl. Anlage 6). Bad 1 ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem WC ausgestattet; das Bad 2 mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem WC. Vorliegend wird unterstellt, dass die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen nur zum Teil den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an deren Nutzung entsprechen.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Am Wohnhaus ist eine Eingangsüberdachung vorhanden.

Nebengelass 1

Das Nebengelass 1 ist in Massivbauweise hergestellt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Walmdach aus einer Holzkonstruktion. Eine Dacheindeckung ist nicht mehr vorhanden. Es erfolgte keine Innenbesichtigung.

Nebengelass 2

Das Nebengelass 2 des Bewertungsobjektes ist ebenfalls in Massivbauweise erstellt. Das Dach besteht aus einer Holzkonstruktion und ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fenster und Türen sind aus Holz gefertigt. Es erfolgte ebenfalls keine Innenbesichtigung.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen bzw. werden folgende Außenanlagen unterstellt:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür und zweiflügeligem Metalltor
- Befestigte Flächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen²²
- Erheblicher Wildwuchs

²² vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Baumängel, Schäden und Restarbeiten sowie ein allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungsstau erkennbar:

Wohnhaus

- Massive Fassadenputzabplatzungen
- Überalterung der Dachkonstruktion und -eindeckung (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Fenster
- Instandhaltungs- und Modernisierungsstau des Innenausbau
- Instandhaltungs- und Modernisierungsstau der Installationen
- Massive Feuchteschäden im Bereich des Anbaus

Nebengelass 1

- Überalterung der Fassaden, Dachkonstruktion, fehlende Dacheindeckung etc.
- Überalterung der Deckenkonstruktionen
- Überalterung des Innenausbau
- Überalterung der (soweit vorhanden) Fenster und Türen/Tore
- Standsicherheit ist nicht mehr vollständig gegeben

Vorliegend wird der Rückbau des Nebengelasses 1 unterstellt.

Nebengelass 2

- Überalterung der Fassaden
- Überalterung der Dachkonstruktion und -eindeckung
- Überalterung der Fenster und Türen
- Instandhaltungs- und Modernisierungsstau am Innenausbau (unterstellt)

Außenanlagen

- Erheblicher Wildwuchs



