

### 3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

#### Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine bauarchivarische Dokumentation zur Legitimierung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlage liegt nicht vor.

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen Merkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei wird der offensichtliche und vorherrschende Bestand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht einsehbare Grundstücksbereiche beruhen auf Annahmen.

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

### 3.6 Beschreibung des Wohngebäudes

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilweise unterkellertes Einfamilien-Reihenendhaus mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Dieses wurde – nach Angaben der Eigentümerin zum Ortstermin – um das Jahr 1890 erbaut und um das Jahr 1905 zu einem Wohnhaus umgebaut; nach 1997 erfolgte eine bauliche Erweiterung.

#### Bauweise

Die aufgehenden Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt, die Fassade teilweise verputzt oder unverputzt (siehe Anlage 5). Das Dach des Wohnhauses ist – soweit einsehbar – in Holzbauweise als Satteldach errichtet; der südlich anschließende Anbau (Windfang) mit einem Pultdach versehen. Als Dacheindeckung wurden Dachsteine – vermutlich Baujahr um 1990 – verwendet. Im Bereich des Windfangs ist ein Kunststoffdach – ohne wesentliche Wärmedämmeigenschaften. Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoffrinnen und -rohre.

Die in den Windfang führende Gebäudeeingangstür besteht als Aluminiumtür mit Glaselementen und die ins Wohnhaus führende Tür aus Holz mit Lichtausschnitten. Im Wohnhaus wurden Holz-, Kunststoff- und Aluminiumfenster mit Isolierschutzverglasung, aber auch teils mit Einscheibenverglasung verbaut. Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

#### Innenausbau

Die Wände sind – soweit einsehbar – verputzt, mit Anstrich und/oder Tapeten versehen; im Bad des Erdgeschosses teilweise raumhoch gefliest.

Die Decken wurden mit Putz und/oder Tapeten oder Holzpaneele bekleidet; die Fußböden mit Laminat, PVC- und textilen Beläge oder Fliesen. Die Innentüren bestehen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen teilweise mit Lichtausschnitten. Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss soll als Massivtreppe ausgeführt sein. Zugänglich ist diese über eine Bodenluke. Zum nicht ausgebauten Dachgeschoss führt eine Klappleiter aus Holz.

### Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis zweier Festbrennstofföfen (im Raum 1 und 4); die Warmwasseraufbereitung über einen Elektrodurchlauferhitzer (Bad) und einen Elektroboiler (Raum 4)<sup>22</sup>. Nicht alle Räume des Wohnhauses sind beheizbar.

Die Trink-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen entsprechen – augenscheinlich – überwiegend den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung.

Es ist ein Bad vorhanden. Dieses wurde mit einem WC, einem Handwaschbecken, einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis<sup>23</sup> zugrunde.

### 3.7 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende Nebengelasse:

- Nebengelass 1 – Schuppen/Lager
- Nebengelass 2 – Lager

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich das Nebengelass 1. Dieses wurde in Massivbauweise errichtet; die Fassade ist teils verputzt bzw. unverputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach in einer Holzkonstruktion, belegt mit Wellasbestplatten, welche – soweit erkennbar – mit dem Gebäude nicht statisch verbunden sind. Als Zugangstür ist eine zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitt und Holzbrettertüren vorhanden; zur Belichtung wurden Holzfenster verbaut. Eine Innenbesichtigung wurde nur zum Teil vorgenommen werden.

Das Nebengelass 2 schließt direkt westlich an das Einfamilien-Reihenendhaus an. Soweit einsehbar wurde in Massivbauweise errichtet, teils wird die Einfriedung sowie das Wohnhaus als statisch tragende Wände genutzt. Die Fassade ist unverputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach in einer Holzkonstruktion, belegt mit Betondachsteinen. Zugangstüren und Fenster sind augenscheinlich nicht vorhanden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht vorgenommen werden.

22 Diese Angabe wird unterstellt.

23 §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – in diesem Zusammenhang sind auch Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gemeint

### 3.8 Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

### 3.9 Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

### 3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Gartenanlage inkl. Bewuchs, Pool und Gartenteich
- Grundstücksbezogene Einfriedung
- Befestigte Flächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz)

### 3.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen:

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten erkennbar, welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen:

#### Einfamilien-Reihenendhaus

##### Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Teilweise Überalterung der Fenster und Außentür(en)
- Teilweise überalterter bzw. nicht fertiggestellter Innenausbau (dies schließt auch die Innentüren mit ein)
- Fehlende zentrale Heizungsanlage zur Beheizung aller Räume

##### Instandsetzungen

- Instandsetzung der Fassade

### Nebengelass 1

#### Instandsetzungen

- Instandsetzung bzw. Fertigstellung der Fassade
- Überalterung der Türen und Fenster
- Überalterung der Dacheindeckung, inkl. deren Befestigung

### Nebengelass 2

#### Instandsetzungen

- Instandsetzung bzw. Fertigstellung der Putzfassade
- Überalterung der Dacheindeckung

### Außenanlagen

#### Instandsetzungen

- Überalterung der Einfriedung
- Überalterung der befestigten Flächen
- Wildwuchs

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt

