

5. Gebäudebeschreibung⁵

Die Baubeschreibung beruht auf zerstörungsfreien Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und aus dem Bauantrag. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilen können Abweichungen vorliegen, die aber im Bezug auf das Gesamtobjekt keinen wertrelevanten Einfluss haben. Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen (z. B. Fenster und Türen), der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektroanlagen, Wasser, Abwasser) wurden nicht geprüft. Der Gutachter unterstellt hier -so weit nicht anders beschrieben- die Funktionsfähigkeit. Baumängel und Bauschäden werden so weit aufgenommen, wie sie ohne eine Öffnung von Bauteilen augenscheinlich erkennbar sind.

Der Gutachter weist darauf hin, dass es sich um ein Verkehrswertgutachten zur Wertermittlung und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Entsprechend wurde auch keine Untersuchung bezüglich des Schallschutzes, des Brandschutzes, auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, gesundheitsgefährdende Bauteile und des Wärmeschutzes vorgenommen.

Es wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes vorgenommen. Zudem wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grund und Bodens sowie des Grundwasserstands durchgeführt.

Es werden ohne Nachweis ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen wurde nicht vorgenommen.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd, ...) und der Boden nicht nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten, s.o.) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes werden Auswertungen dort vorhandener Unterlagen nur bei Baumaßnahmen, nicht aber bei einem Eigentümerwechsel vorgenommen.

⁵ Die Baubeschreibung beruht auf zerstörungsfreien Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung aus dem Bauantrag. In Teilen können Abweichungen vorliegen, die aber im Bezug auf das Gesamtobjekt keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Aufgrund der Energie-Einsparverordnungen (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Notwendige Maßnahmen zur Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Instandsetzungs- und ggf. Restfertigstellungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets als Abschlag in der Höhe angesetzt, die dem Wertansatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes gemäßen Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei werden disponible und indisponible Maßnahmen unterschieden.

Es ist zu beachten, dass der Ansatz der disponiblen Maßnahmen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist. Dieser Werteeinfluss kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers. Der Werteeinfluss indisponibler Maßnahmen orientiert sich an grob überschlägig geschätzten Kosten. Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung vorgenommen.

Die Wertansätze für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- bzw. Restfertigstellungsbedarf sind also keinesfalls im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren, hierzu wären eine weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sein kann. Gleiches gilt sinngemäß für gegebenenfalls zu betrachtende Modernisierungsmaßnahmen oder sonstige zu verändernde Bauausführungen.

5.1 Beschreibung der baulichen Anlage

Das Gebäude wurde 1978 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Das Objekt verfügt über Keller, Erdgeschoss und ein ausgebautes Satteldach.

- Bauweise: Massivbauweise
- Fundamente: Streifenfundamente, Betonsohle
- Decken: Omnia-Fertigteildecke mit schwimmendem Estrich
- Außenwände: massiv: ausbetonierte Leichtbetonschalungssteine bzw. Holzspanschalungssteine
Giebelwände verklindert
Traufwände verputzt
- Innenwände: überwiegend massiv, teilweise aus Gasbeton
- Dacheindeckung: Satteldach mit Pfanneneindeckung
- Treppe DG: offene Holztreppe mit Trittstufen aus Holz
- Treppe KG: Betontreppe (gefließt)
- Treppe Spitzboden: Einschubtreppe (außen auf der Terrasse)

5.2 Ausbau

Innenwände:	überwiegend massiv	
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster vereinzelt bereits durch Kunststofffenster ausgetauscht überwiegend mit Außenrollläden	
	Anbau überwiegend mit Außenrollläden	
Türen:	Holztüren mit Stahlzargen	
Bodenbeläge Einliegerwohnung:		
	Bad:	Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Flur:	Fliesen
	Wohnräume:	PVC
Bodenbeläge Hauptwohnung:		
	Bad:	Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Flur:	Fliesen
	Essdiele:	Fliesen
	Wohnzimmer:	Teppich
	Wohnräume:	Teppich
	Keller überwiegend:	Fliesen
Sanitärausstattung:		
	Erdgeschoss ELW	Duschbad, gefliest
	Erdgeschoss	Duschbad, gefliest
	Dachgeschoss	Vollbad, gefliest
Wasserversorgung:	zentral	
Heizung:	Gaszentralheizung aus dem Jahr 2004 Heizkörper – auch im Keller Ofen im Keller (noch bis 2024 zugelassen)	
Elektrik:	mittlere Ausstattung	
Sonstige Bauteile:	ältere Einbauküchen große Doppelgarage in Ständerbauweise mit Grube -vermutlich teilweise aus asbesthaltigen Platten errichtet-	

5.3 Außenanlagen

Die Wege zum Haus, um das Haus, zur Garage und die Terrassen sind befestigt. Das Grundstück ist einfach angelegt, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Grundstück leicht verwildert.

5.4 Bauschäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Bauschäden erkennbar.

5.5 Instandhaltungsstau

Das Objekt ist gepflegt und wurde instandgehalten.

Die Ausstattung des Objektes entspricht in einigen Bereichen aber baujahrbedingt nicht mehr dem Zeitgeist. Hier wurden bisher kaum Anpassungen vorgenommen.

5.6 Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor. Baujahrbedingt ist hier von einem relativ hohem Energieverbrauch auszugehen.

6. Beurteilung

6.1 Lage

Die Lage des Objektes ist durch die Lage an einer Hauptzufahrtsstraße als einfache bis mittlere Wohnlage einzustufen.

6.2 Gebäudesubstanz

Die Gebäudegrundsubstanz ist unter Berücksichtigung des Alters als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Es wurden im Laufe der Jahre nur wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung entspricht in vielen Bereichen nicht mehr dem Zeitgeist.

6.3 Ausstattung

Die Ausstattung des Objektes ist als mittel einzustufen.

6.4 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baujahrbedingt ist hier von einem relativ hohem Energieverbrauch auszugehen.

6.5 Grundriss / Grundstücksausnutzung

Die Wohnfläche ist für ein Objekt dieser Größe angemessen. Die Raumaufteilung der Hauptwohnung ist durch das Wohnzimmer im Dachgeschoss nicht alltäglich.

Erdgeschoss Einliegerwohnung:

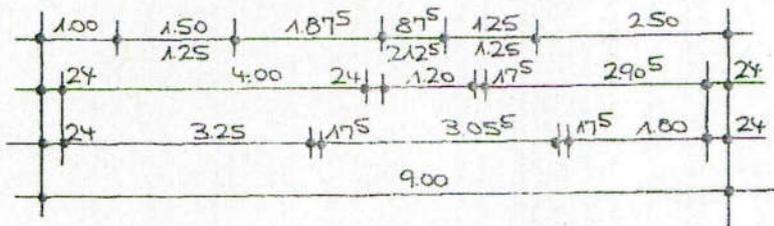
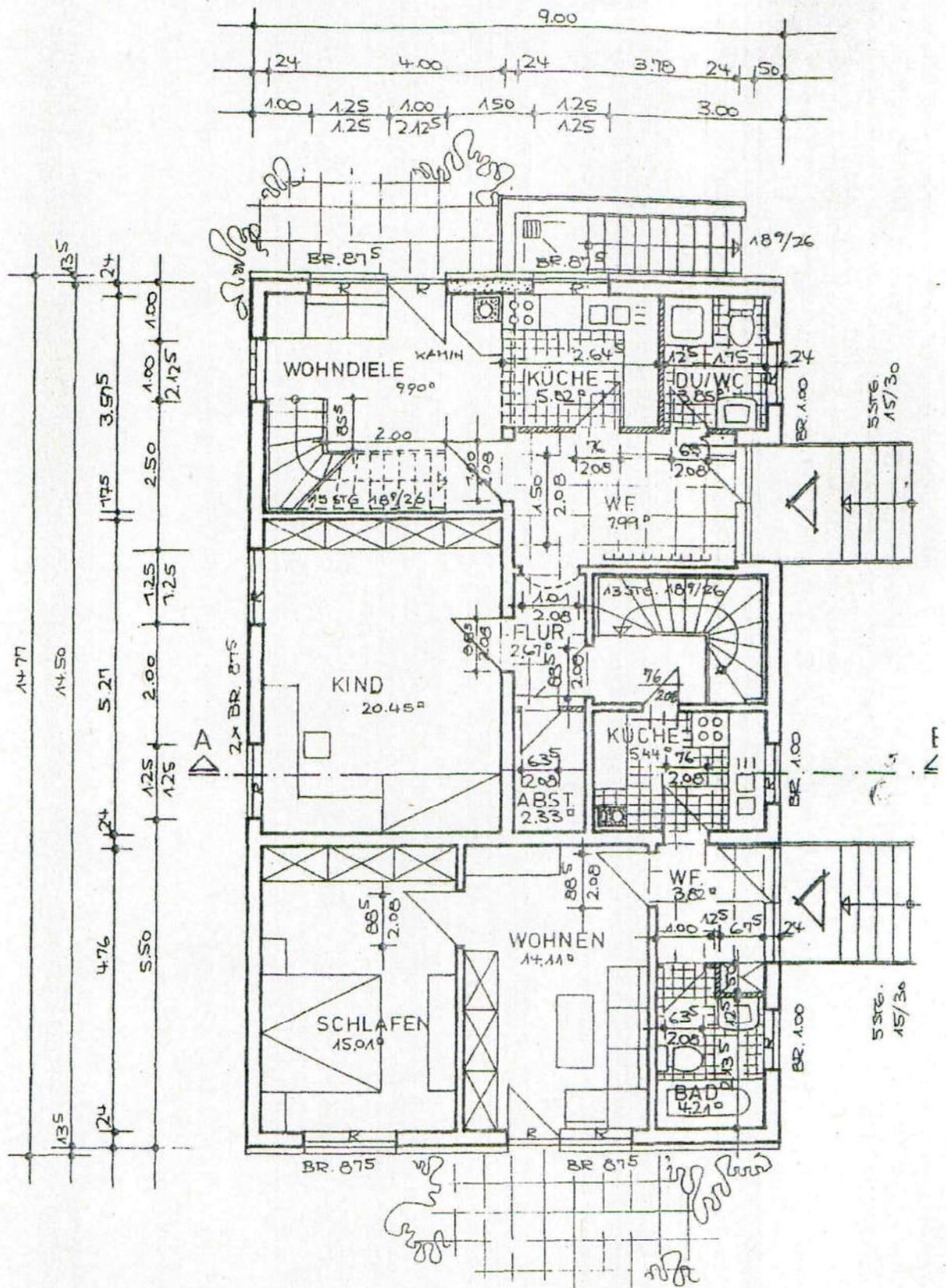
- Flur
- Küche
- Wohnzimmer mit Terrasse
- Schlafzimmer
- Duschbad

Erdgeschoss Hauptwohnung:

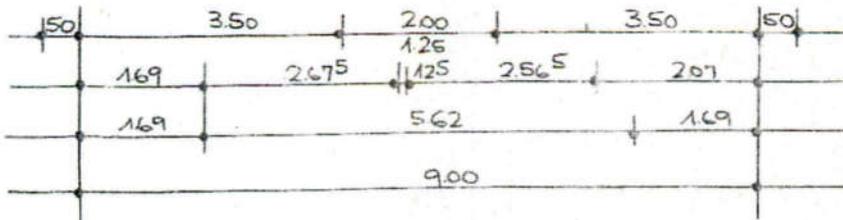
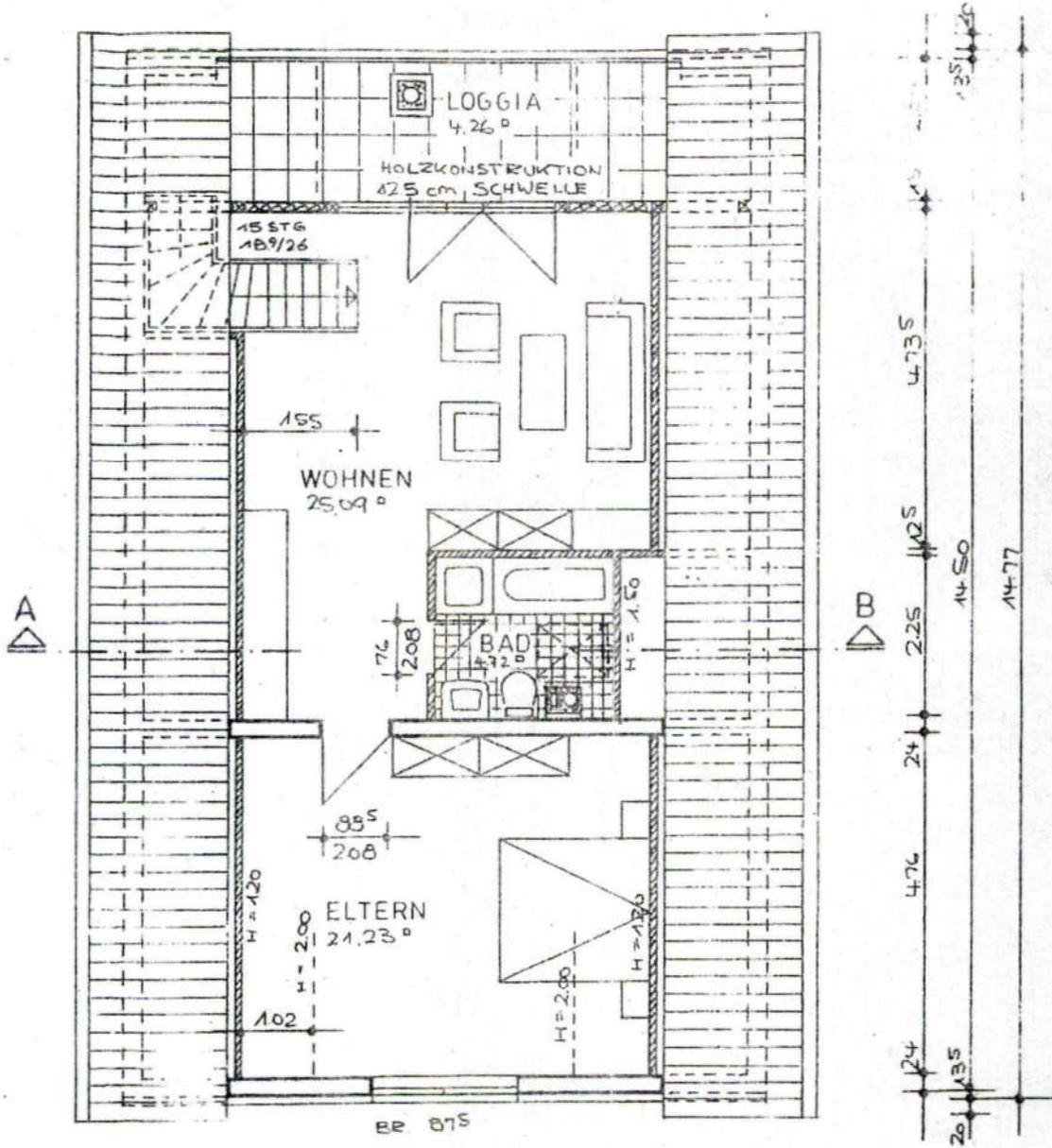
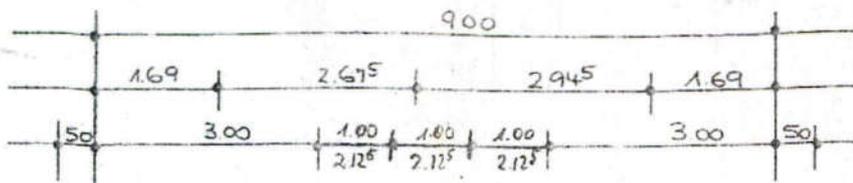
- Flur
- Duschbad
- Küche
- Abstellraum
- Kinderzimmer
- Wohndiele mit Terrasse und Treppe ins Dachgeschoss

Dachgeschoss Hauptwohnung:

- Wohnzimmer
- Vollbad
- Schlafzimmer



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

SÄMTLICHE OFF ZWISCHEN DEN WERK GEMESS

a		NORMA SCHAL
b		HOLZSCHAL
c		HOLZSCHAL
d		LEICH
e		VORGES VERBL
f		ROLL
g		HEIZK

