

## Beschreibung der Baulichkeiten

### Vorbemerkung:

Der zum Qualitätsstichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung der Baulichkeiten.

Die Baubeschreibung wird vom Sachverständigen im allgemeinen anhand der gegebenen Erklärungen, der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen (sofern vorhanden) und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.

Sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewertenden Objektes ist im Sinne des Gesetzes.

Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Sachverständige dies einsehen konnte.

Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw..

Die Dachkonstruktion war nur bedingt einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel und Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier (falls vorhanden) aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurde nicht vorgenommen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro- und Sanitärinstallationen, etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass diese Anlagen sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln aus einer Instandhaltungsrücklage in funktionsfähigem Zustand versetzt werden können.

### Allgemein:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Objektart:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfamilienwohnhaus auf eigenem Grundstück.<br/>Länglich, rechteckförmig und winkelförmig durch eine rückwärtige Erweiterung. Massivbauweise.</li> </ul>   |
| Geschosse:        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erd- und Dachgeschoss teilweise ausgebaut. geringfügig unterkellert.<br/>Somit: 1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss.</li> </ul>  |
| Nutzeinheiten:    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Wohneinheit im Erd- und Dachgeschoss.<br/>Nebenflächen im Erd- und Dachgeschoss (Rohbau, noch nicht ausgebaut)</li> </ul>  |
| Raumaufteilung:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erdgeschoss:<br/>3 Flure, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche, 1 Duschbad (ausgeb. Teil)<br/>1 Stall, 2 Abstellräume (nicht ausgeb. Teil)</li> <li>• Dachgeschoss:<br/>1 Flur, 1 Zimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Abstellraum</li> <li>• Kellergeschoss:<br/>1 Kellerraum</li> </ul> |
| Konstruktionsart: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivbauweise</li> </ul>  |

### Rohbau:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Gründung:       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht einsehbar, vermutet werden:<br/>Betonstreifenfundamente und Betonsohle.</li> </ul>  |
| Außenmauerwerk: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivwände, 2-schalig<br/>Hintermauerwerk, (vermutlich, nicht einsehbar:) Dämmung, außen Verblendmauerwerk, Farbe: rot<br/>Giebelwände im Dachgeschoss mit gleichem Aufbau.</li> </ul> |
| Innenwände:     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivmauerwerk verputzt.</li> </ul>  |
| Geschossdecken: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stahlbetondecken (KG-EG)<br/>vermutlich, nicht einsehbar: Holzbalkendecke (EG-DG)</li> </ul>  |

- Dachkonstruktion:
  - Satteldachkonstruktion als Sparrenkehlbalkendach (Holzdachstuhl). Eine Dämmung ist (vermutlich) eingebaut (nicht einsehbar)
  - 1 Dachflächenfenster auf der Rückseite.
  - 1 Dachgaube auf der Vorderseite.
- Dacheindeckung:
  - Dachpfannen,  
Farbe: anthrazit
  - Unterkonstruktion mit Lattung.
  - Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.
  - Dachüberstände aus Holz / Schichtstoffplatten, Farbe: weiß.
- Fenster:
  - Soweit ersichtlich:  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung.  
Farbe: außen braun / innen weiß
  - Die Fenster waren, soweit ersichtlich mit Rollläden ausgestattet.
  - Teilweise sind auch Öffnungen mit Glasbausteinen vorhanden.
- Haustüren:
  - Haustür aus Kunststoff mit geschlossenem Türblatt
  - Nebeneingangstür aus Kunststoff (zur Garage).
  - Farbe: weiß

### Ausbau:

- Innentüren:
  - Einfache Röhrenspannentüren (soweit eingebaut; s. Grundrisse) mit holzähnlicher Beschichtung und Glasfeldern.
- Innentreppe:
  - KG/EG:  
Einfache, geradlinige Holztreppe mit Wangen, Trittstufen (offene Treppe) und Handlauf.
  - EG-DG:  
einfache, geradlinige Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen (geschlossene Form), Holzgeländer und Holzhandlauf.
  - Keine Treppe zum Dachboden.
- Fußböden:
  - Teilweise sind Zementestrichböden (ausgeb. Teil im EG) oder Trockenestrichböden (ausgeb. Teil im DG).
  - Teilweise sind auch nur Betonböden (Rohfußböden) in den nicht ausgeb. Teilen ersichtlich.
- Bodenbeläge:
  - Es sind unterschiedliche Bodenbeläge eingebaut.
  - Überwiegend: Fliesen, Laminat, Holzböden.
  - Siehe hierzu die Angaben in den Grundrissplänen.
- Wandbeläge:
  - Es sind unterschiedliche Wandbeläge eingebaut.
  - Überwiegend: Tapeten und Fliesen
  - Siehe hierzu die Angaben in den Grundrissplänen.
- Deckenbeläge:
  - Die Unterseiten der Decken sind tapeziert und gestrichen.

### Technischer Ausbau:

- Elektroinstallation:
  - Ausstattungsumfang vermutlich in minderer Qualität und Quantität. (Bedingt durch das Gebäudealter von über 50 Jahren)
- Sanitärinstallation:
  - Erdgeschoss:  
Duschbad (alt, klein, unvollständig) mit WC-Anlage und Dusche.  
Ausstattungsqualität: Einfach  
Farbe: weiß
  - Dachgeschoss:  
Badezimmer mit WC-Anlage, Waschbecken und Badewanne.  
Ausstattungsqualität: Einfach  
Farbe: weiß
  - Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (EG).

- Heizungsinstallation:
- Heizungsart:  
Gaszentralheizung
  - Versorgungsart:  
Flüssiggas (Gastank im rückwärtigen Gartenbereich).
  - Wärmeverteilung:  
Plattenheizkörper.
  - Warmwasserversorgung:  
Über die Gasheizung

### Sonstige Bauteile:

- Kücheninstallation:
- Erdgeschoss:  
Es ist keine Einbauküche eingebaut; nur Herd und Spüle als Einzelelemente.
- Schornsteine:
- Es sind 2 Schornsteine eingebaut.  
Ein Schornstein dient als Anschluss eines Kamins im Wohnzimmer (EG).  
Der andere Schornstein dient als Abzug für die Heizungsanlage.
- Lifteranlage:
- Vom Erd- zum Dachgeschoss ist eine „Lifteranlage“ (Fahrstuhlersatz) eingebaut.
- Balkon
- Es sind 2 Balkone vorhanden:  
Ein Balkon auf der Vorderseite auf dem vorgesetzten Erker.  
Ein Balkon auf dem Dach des rückwärtigen Anbaues.  
Die Dachflächen (Flachdächer) sind mit Schalungen und Bitumenabklebungen versehen.

### Gebäudezustand:

- Grundriss /Raum-  
anordnung:
- Zufriedenstellend  
Sämtliche Räume gehen von zentralen Fluren ab; keine verschachtelten Räume.
- Belichtung /Besonnung:
- ausreichend

### Allgemeinbeurteilung:

- Schallschutz:
- Ausreichend  
(Untergeordnete Bedeutung für freistehende Gebäude)
- Wärmeschutz:
- Mangelhaft, unzureichend  
(in Relation zu den heutigen Bauweisen)
- Energieausweis:
- Lag nicht vor und ist vermutlich nicht vorhanden.
- Ausstattungsqualität:
- Mindere bis mittlere Qualität
- Bauunterhaltung:
- Wird derzeit nicht betrieben.
- Instandhaltungsrückstau:
- Ersichtlich.
- Baumängel / Bauschäden:
- In mittlerem Maße vorhanden.
- Renovierungsbedarf:
- Augenscheinlich in mittlerem Maße erforderlich.

### Nebengebäude (Kurzbeschreibung):

- Objektart:
- Garage
- Nutzeinheiten:
- 1 PKW-Stellplatzfläche
- Bauweise / Konstruktion:
- Garage als rückwärtiger Anbau an das Wohnhaus  
Vermutlich mit Fundamenten. Betonsohle.  
Außenwände als ungedämmtes Ziegelmauerwerk (rot).  
Dachstuhl als Abschleppung vom Hauptdach des Wohnhauses mit Holzbalken. Eindeckung mit Wellblechplatten.  
Holztür als Ausgangstür; Stahlblech-Schwingtor als Öffnung für PKW.  
Vorhandene Öffnungen waren mit Holz verschalt.  
Kein weiterer Ausbau.

## Mängel und Schäden:

Weist das Objekt innerhalb und außerhalb wertmindernde Baumängel und Bauschäden auf, so sind diese in den nachfolgenden Wertermittlungen wertmindernd zu berücksichtigen.

Da dieses Gutachten eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten ist, werden Mängel und Schäden, falls vorhanden, nur in ihrer Wertigkeit und nicht in ihrem vollen Umfang / oder Inhalt erwähnt.

Die Mängel und Schäden sind in der nachfolgenden Tabelle, analog zur Auflistung in der Baubeschreibung dargestellt und entsprechend ihrer Wertigkeit qualifiziert:

	Allgemeine Angaben	Mängel- und Schäden	Wertigkeit
	Rohbau:		
1.	Gründung:	• visuell nicht ersichtlich	
2.	Außenmauerwerk:	• visuell nicht ersichtlich	
3.	Innenwände:	• visuell ersichtlich	Teilw. geflickt, rissig
4.	Geschossdecke:	• visuell nicht ersichtlich	
5.	Dachkonstruktion:	• visuell nicht ersichtlich	
6.	Dacheindeckung:	• visuell vorhanden	alte Dacheindeckung
7.	Fenster / Haustüren	• visuell nicht ersichtlich	
	Ausbau:		
8.	Innentüren:	• visuell ersichtlich	Teilw. alt, defekt
9.	Innentreppe:	• visuell ersichtlich	Entspricht nicht der LBO
10.	Fußböden:	• visuell nicht ersichtlich	
11.	Bodenbeläge:	• visuell ersichtlich	teilweise ältere Beläge, aufgebrauchter Zustand
12.	Wandbeläge:	• visuell ersichtlich	teilweise ältere Beläge, aufgebrauchter Zustand
13.	Deckenbeläge:	• visuell ersichtlich	Farbanstriche alt
	Technischer Ausbau:		
14.	Elektroinstallation:	• visuell ersichtlich	Teilw. nicht regelkonform
15.	Sanitärinstallation:	• visuell ersichtlich	Duschelement fehlt
16.	Heizungsinstallation:	• visuell vorhanden	ältere Heizungsanlage
	Sonstige Bauteile (allgemein):		
17.	Küchen, Schornsteine, etc.	• visuell nicht ersichtlich	
	Nebengebäude:		
18.	(allgemein)	• visuell vorhanden	fehlender Holzschutz
	Außenanlagen:		
19.	(allgemein)	• visuell ersichtlich	Erhöhter Wildwuchs

Anm.:

Mängel- und Schäden waren visuell in erhöhtem Umfang vorhanden.

Insgesamt und allgemein ist festzuhalten:

Es ist begonnen worden, dass ältere Wohnhaus kernzusaniert. Die Sanierung ist aber nicht zuende geführt worden. So sind die rückwärtigen Räume und der Stallbereich (siehe Grundriss) noch in einem nicht ausgebauten Rohbauzustand vorhanden, dessen Zustand insgesamt als fragwürdig und leicht marode zu beziffern ist.

Eine Wertminderung in den nachfolgenden Berechnungen wird aber für diesen Zustand nicht eingebracht, da diese Flächen von vornherein als Rohbauflächen, bzw. nicht ausgebauten Flächen in Ansatz gebracht werden, bzw. nicht als Wohnbauflächen sondern als Lagerflächen eingerechnet werden.

Zu erwähnen ist weiterhin, dass die Boden- und Wandbeläge zum Teil abgenutzt sind. Es ist davon auszugehen, dass ein zukünftiger Erwerber einige Bodenbeläge auswechseln wird.

Weiter ist zu erwähnen, dass im Badezimmer EG von „komplett auf“ saniert werden muss.

Die Dacheindeckung ist sehr alt und abgenutzt. Es ist davon auszugehen, dass diese in absehbarer Zeit erneuert werden muss.

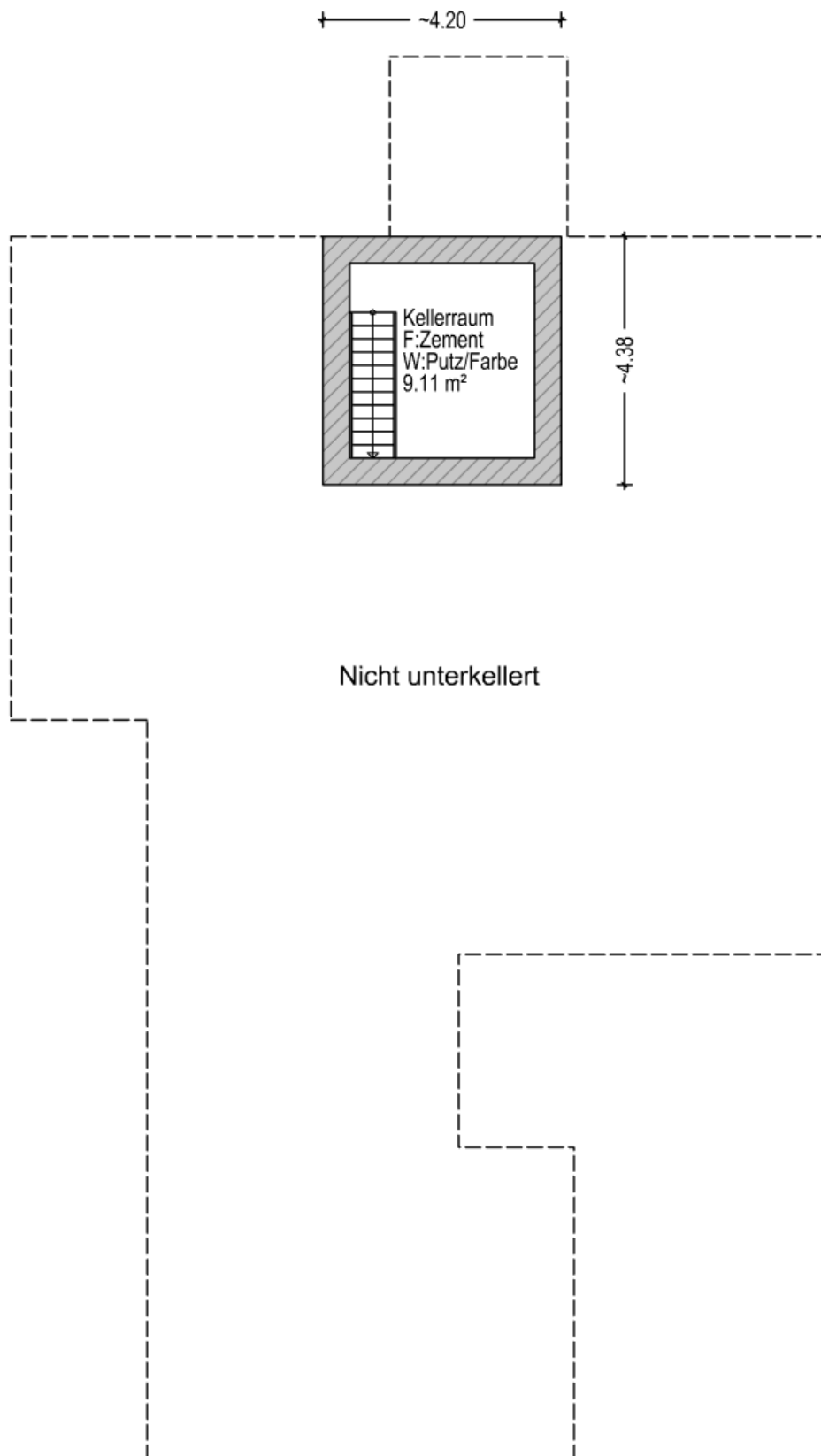
Die sanitären Gegenstände sind alt und entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist.

Hier nicht erwähnte Mängel und Schäden, bzw. Schönheitsreparaturen im geringfügigen Umfang, erfahren durch die so genannte "Alterswertminderung" in den nachfolgenden Ermittlungen (siehe auch Sachwertermittlung) genügend Berücksichtigung.

## Raumbuch:

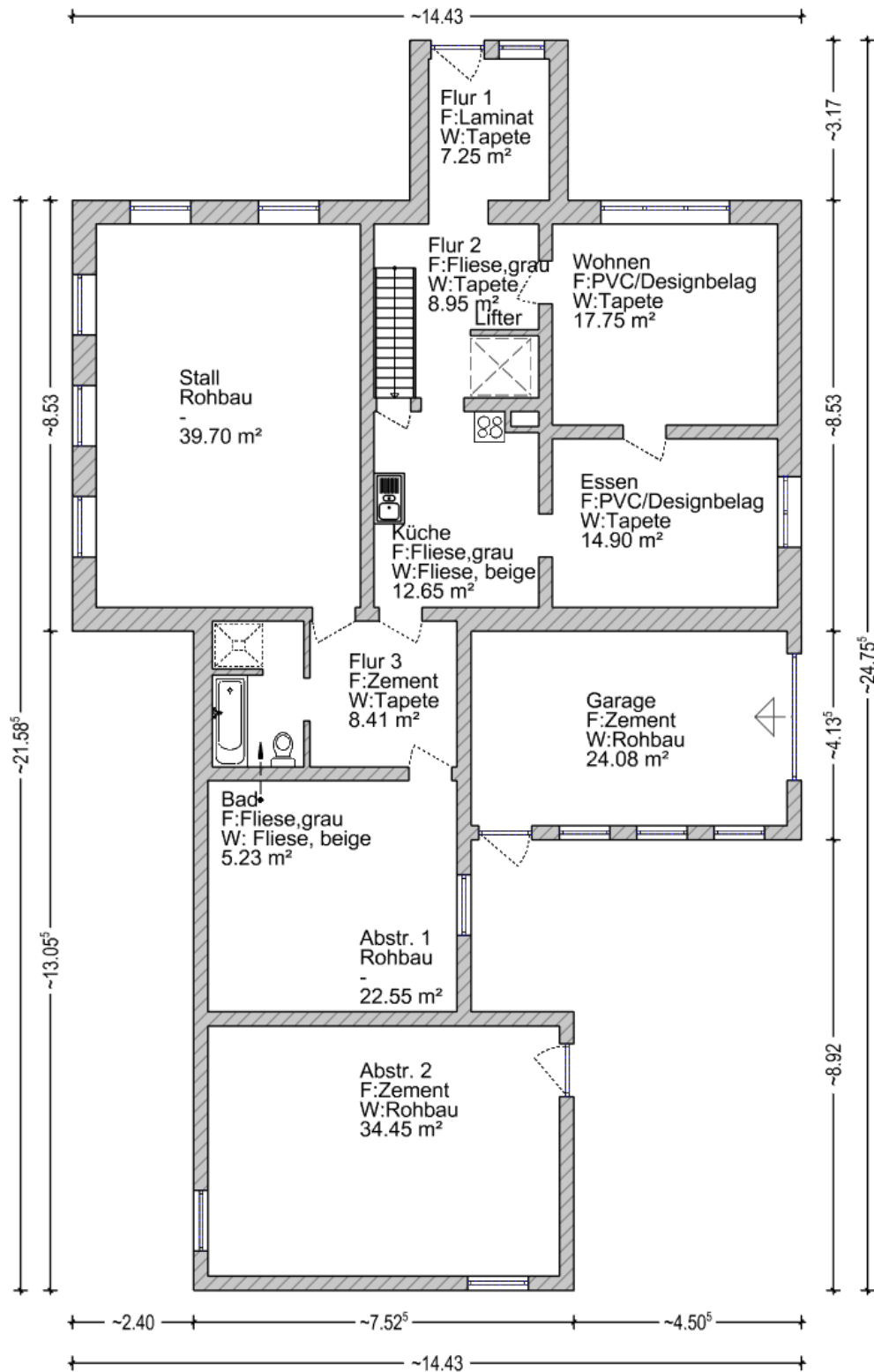
Grundriss Kellergeschoss:

F= Fußbodenbelag / W= Wandbelag



Grundriss Erdgeschoss:

F= Fußbodenbelag / W= Wandbelag



Grundriss Dachgeschoss:

F= Fußbodenbelag / W= Wandbelag

