

2.3.5 Gebäude

Das Gebäude wurde laut den eingesehenen Bauunterlagen etwa im Jahr 1962 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Für das Jahr 1971 ist in den Akten der Einbau einer Ölfeuerungsanlage dokumentiert.

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden

Größe: Die Wohn- und Nutzfläche beträgt im Erd- und Dachgeschoss zusammen rd. 107 m². Hiervon entfallen auf die Einheit im Erdgeschoss rd. 56 m² (ohne Windfang/Treppenhaus von rd. 3 m²) und die Einheit im Dachgeschoss rd. 48 m².

Die o.g. Angaben basieren auf den Berechnungen aus der Bauakte.

Raumaufteilung gemäß Zeichnungen:

Kellergeschoss:	Kellerflur, Waschküche, Heizungsraum, 2 Kellerräume, Garage
Erdgeschoss:	Windfang/Treppenhaus; Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer
Dachgeschoss:	Flur, Diele, Bad, Küche, 2 Zimmer
Spitzboden:	Abstellfläche

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände:	KG: Kalksandsteinmauerwerk d= ca. 30 cm; sonst: 11,5 cm Lecastein, 7 cm Luftschicht, 11,5 cm Vor- mauerziegel
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk d= ca. 11,5 cm
Unterer Abschluss:	Unterbeton, Estrichaufbau
Geschossdecken:	13 cm Stahlbetondecke, Dämmung, Holzdielung auf Lagerhölzern, Estrich oder Terrazzobelag
Dachform:	Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech Nordwestlich und südöstlich Schleppgaube mit Kunst- schieferverkleidung
Geschosstreppe:	Nicht bekannt geworden
Innentüren:	Nicht bekannt geworden
Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise Außenjalousien
Außentüren:	Eingangstür und Kellertür aus Holz Garagentor aus Sperrholzplatten
Sanitärinstallation:	Nicht bekannt geworden
Elektroinstallation:	Nicht bekannt geworden
Heizungsinstallation:	Nicht bekannt geworden
Beheizung:	Ölfeuerungsanlage gemäß Aktenlage

Raumbeschreibung: Eine detaillierte Beschreibung der Innenräume kann nicht erfolgen, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Aufgrund der resultierenden Unsicherheiten und Unwägbarkeiten erfolgt ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

Zustandseinstufung:

- Baumängel / -schäden: Gravierende Bauschäden oder Baumängel konnten bei der Außenbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Einstufung Zustand: Äußerlich vorwiegend mittlerer bzw. durchschnittlicher Gesamtzustand.
- Sonstiges: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.
Vereinzelte finden sich Ablagerungen (alte Autoreifen, Restbaustoffe, u.a.) in den Außenanlagen.

Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften

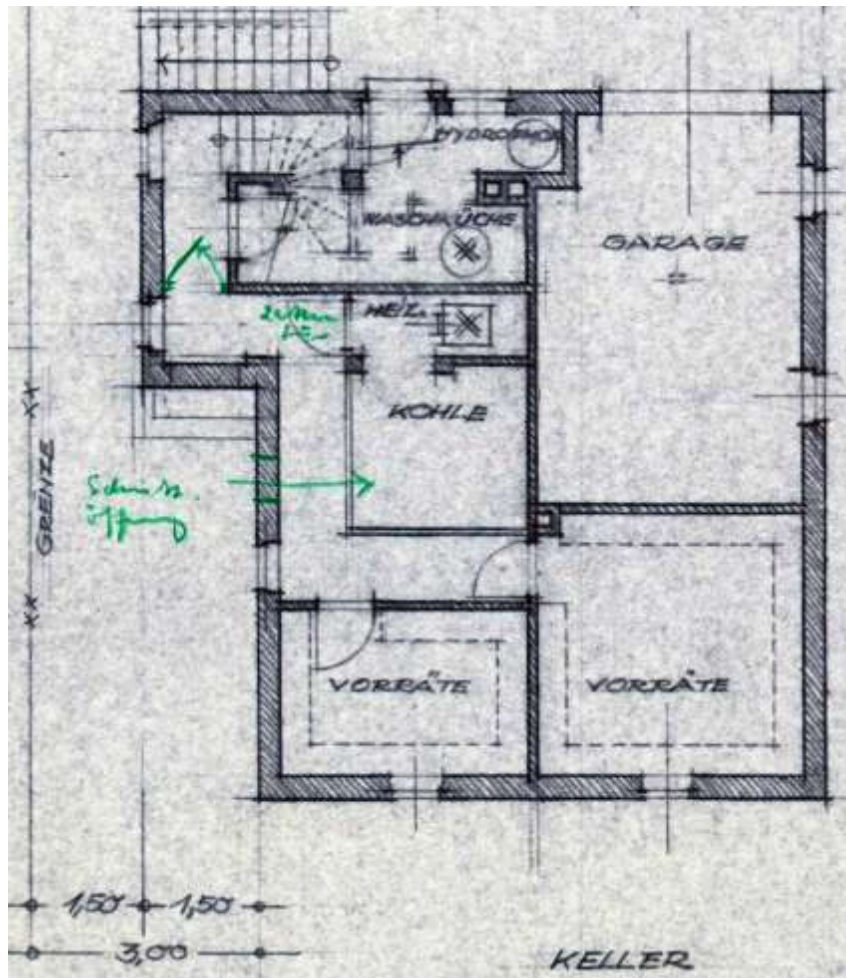
Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrstypischen Dämmung und des äußeren Erscheinungsbildes als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Diese entspricht wegen des Baujahres bzw. der vorhandenen Aufbauten und Dämmstärken nicht den heutigen Vorgaben. Da das Baujahr sowohl in das Sachwert- als auch in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2024) Nachrüstverpflichtungen in bestimmten Fällen erforderlich werden können. Hierunter fällt die Dämmung der obersten Geschossdecken oder des darüber liegenden Daches nach den Vorgaben des § 47. Weiterhin müssen bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeabgabe gedämmt werden (§ 71).

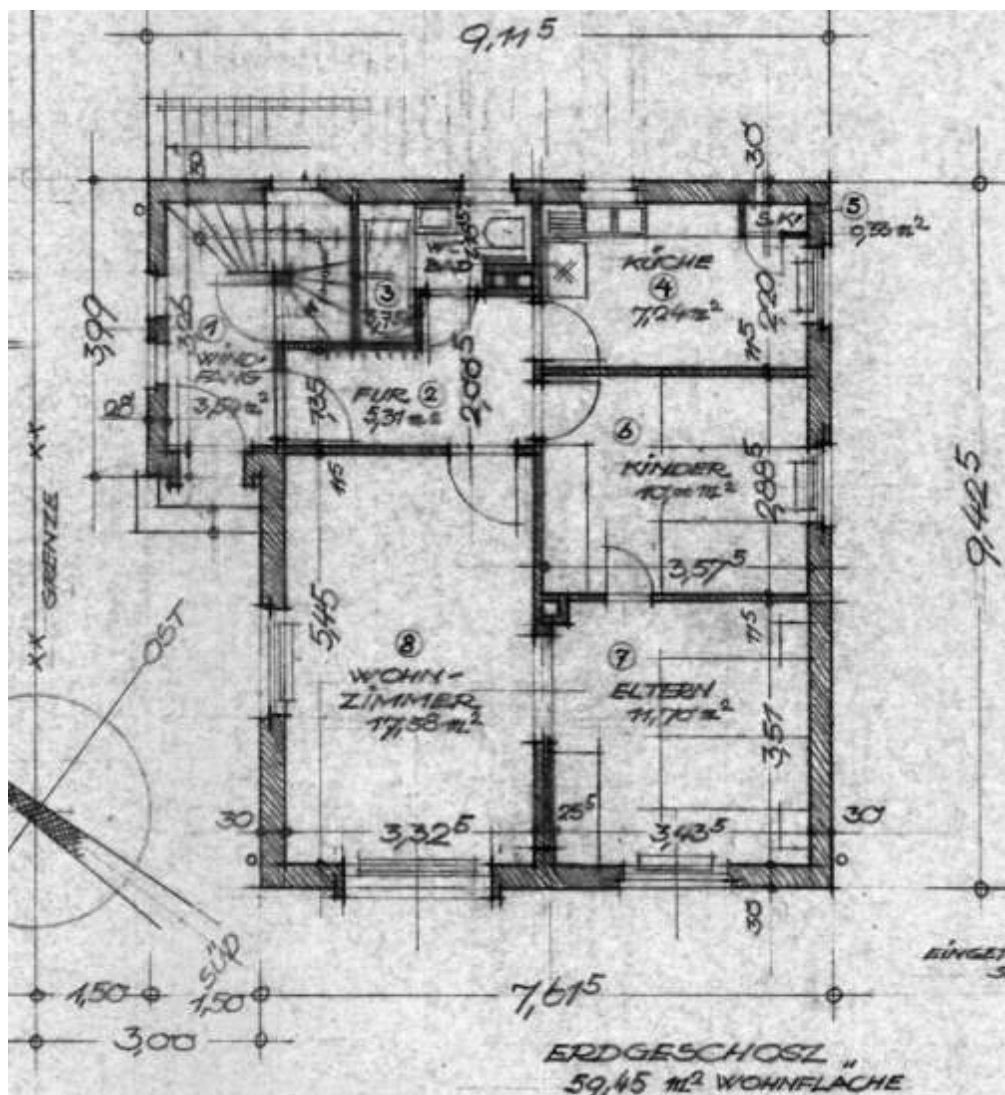
Alte Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und vor dem 01.01.1991 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden. Heizkessel, die nach dem 01.01.1991 aufgestellt wurden, sind nach Ablauf von 30 Jahren außer Betrieb zu nehmen. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt. Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31.12.2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72). Zudem wird für den Einbau von neuen Heizungsanlagen auf die Übergangsregelungen des Gebäudeenergiegesetzes verwiesen.

Zeichnungen aus der Bauakte

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

