

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

### 5.2 Einfamilienhaus

#### 5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; mit westlichem Schuppenanbau

Baujahr: historisch

Für das Bewertungsobjekt sind keine Bauunterlagen vorhanden. Gemäß Auskunft des Finanzamtes Eckernförde-Schleswig lautet das Baujahr gemäß dortiger Aktenlage "vor 1895".

Modernisierung: Das Bewertungsobjekt wurde Ende 2010 vom jetzigen Eigentümer erworben. Danach wurden n. A. folgende Modernisierungen, überwiegend in Eigenleistung, durchgeführt:

- Sanitärausstattung
- Innenausstattung (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
- Dacheindeckung inkl. Dämmung der obersten Geschossdecke, teilweise auch Dachstuhl
- Rückbau des im Dachgeschoss vorhandenen Wohnraums und der Geschosstreppe
- Entfernung einer Zwischenwand im Flur und der Geschosstreppe zum Dachgeschoss, Einbau einer Bodeneinschubtreppe
- Fenster, Haustür
- Heizungsleitungen, Heizkörper, tlw. Fußbodenheizung
- elektrische Ausstattung

- Wasser- und Abwasserleitungen
- Gasheizung (Errichtung 2014/2015)
- Kaminofen (Errichtung 2023, AK ca. 2.600 €)

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit sehr großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	eingeschossiges Wohnhaus mit gelbem Sichtmauerwerk, grün/weißen Fenstern und Türen, einem schwarz gedeckten Satteldach ohne Aufbauten und mit holzverkleideten Giebeln

### 5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

Hauseingangsflur, Bad, 2 Zimmer, Küche, Wohnzimmer

(Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss und Heizungsraum im Schuppenanbau)

### 5.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Teilmassivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk  (Außenwandstärke im Bereich der Terrassentür im Wohnzimmer rd. 34 cm)
Innenwände:	tlw. massiv und tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Bodeneinschubtreppe im Hauseingangsflur zum Dachboden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff (grün/weiß) mit feststehendem Seitenelement und mit Lichtausschnitt (isolierverglast, mit Sprossen)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> schwarze Dachpfannen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;  Dachraum erreichbar über Bodeneinschubtreppe, nicht ausgedielt/begehbar; oberste Geschossdecke über dem Erdgeschoss gedämmt

#### 5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Gas-therme Junkers, ZSB14-3A23S, Errichtung 2015; Brenner Junkers ZSB 14, Errichtung 2014; Heizung mit BW tlw. Flachheizkörper, tlw. Fußbodenheizung (Bad, Wohnzimmer, Küche); Gastank oberirdisch;  zusätzlicher Kaminanschluss (Kaminofen Hark, 44, Einzelofen, Handbeschi- ckung, Scheitholz)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

#### 5.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fliesen (Hauseingangsflur, Bad, Küche tlw.)</li><li>• Teppichboden (Gästezimmer, Schlafzimmer)</li><li>• Laminat (Wohnzimmer, Küche tlw.)</li></ul>
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raufaser (Hauseingangsflur, Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer)</li><li>• Bad bis ca. 1,38 m hoch gefliest, darüber Raufaser, im Duschbereich decken- hoch gefliest</li><li>• Küche im Arbeitsbereich türhoch gefliest, darüber Raufaser, im Essbe- reich Raufaser</li></ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raufaser zwischen den Balken (Hauseingangsflur, Bad, Küche, Wohnzim- mer), im Flur mit Lichtspots</li><li>• Profilholzverkleidung zwischen den Balken (Gästezimmer, Schlafzimmer)</li></ul>
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff (grün/weiß) mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2011; im Wohnzimmer ein ebenso verglastes Terrassentürelement; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Klinker
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür (weiß/grün) mit feststehendem Seitenelement und mit Licht- ausschnitt (isolierverglast, Sprossen)  <u>Zimmertüren:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Massivholz-Landhaustüren mit Rosettenbeschlägen</li><li>• Schiebetür von der der Küche zum Abstellschuppen/HWR</li></ul>

sanitäre Installation:	<u>Vollbad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Eckdusche, (bodengleich), 1 wandhängendes WC, 1 Waschtisch; weiße Sanitärobjekte, Handtuchheizkörper, Entlüftung über Fenster  <u>HWR/Abstellraum:</u> Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	gemauerter Küchentresen mit Holzarbeitsplatte, Backofen Fa. Hanseatic, Unterschieb-Geschirrspüler Exquisit, Cerankochfeld, Edelstahlspüle mit Abtropffläche und Zweihandmischbatterie, Kühlschrank als Standgerät
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 5.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Kücheneinbauten Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Beim Ortstermin wurden Baumängel/-schäden festgestellt, u. a.:

#### Innen

- Hauseingangstür: Die dauerelastischen Fugen fehlen im Fußbodenbereich. Vor dem Bad sowie im Bereich der Badtür sind Fliesen gerissen (vgl. Innenfoto Nr. 3). Oberhalb des Sicherungskastens ist ein größeres Loch im Deckenbereich (vgl. Innenfoto Nr. 4).
- Gästezimmer:  
In der südlichen Fensterlaibung sind Risse und Abplatzungen vorhanden (vgl. Innenfotos Nr. 13 und 14).  
In der östlichen Fensterlaibung sind massive Stockflecken vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 11 und 12).  
Der Fußboden ist uneben.  
In einer Zimmerecke sind Stockflecken vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 15).  
Im Bereich der Zimmertür sind Abplatzungen im unteren Wandbereich vorhanden (vgl. Innenfoto Nr. 16). Hier fehlt auch eine Übergangsschiene im Fußbodenbereich.  
Die Tapete der Kammer ist faltig.
- Schlafzimmer: Es fehlt eine Übergangsschiene im Fußbodenbereich zum Flur hin (vgl. Innenfoto Nr. 19).
- Küche: Unter der Spüle sind dunkle Verfärbungen an der Außenwand sichtbar (vgl. Innenfoto Nr. 21)
- Wohnzimmer: Die Decke ist leicht abfallend nach Süden hin. Die Sturzhöhe der Terrassentür beträgt nur rd. 1,75 m.

#### Außen

- Klinkerfassaden mit massiven Verfugungsschäden (vgl. beispielhaft Fotos 11, 12, 25, 26, 27)

- Um die Fenster herum ist noch der Bauschaum sichtbar (vgl. beispielhaft Fotos 11, 26, 27).
  - Rissbildungen (vgl. Foto 11)
- wirtschaftliche Wertminderungen:
- mangelnde Raumhöhen (wird in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt)
  - mangelnde Wärmedämmung (wird in den allgemeinen Wertansätzen berücksichtigt)
- Allgemeinbeurteilung:
- Der bauliche Zustand ist differenziert (gut bis schlecht).  
Es sind Baumängel/-schäden vorhanden. Die Raumhöhen sind stark mangelhaft.

### 5.3 Nebengebäude

#### Holzschuppen (angebaut an das Wohnhaus)

- Eindeckung mit Profilblech u. a.
- Die Farbe blättert außen stark ab.

#### Holzgartenhaus

- Eindeckung mit Profilblech
- Innenwände mit OSB-Platten
- Deckenverkleidung innen mit Profilholz, Lichtspots
- einfach verglaste Holzfenster
- Die Farbe blättert außen teilweise ab.

#### Holzschuppen (südöstlicher Grundstücksbereich)

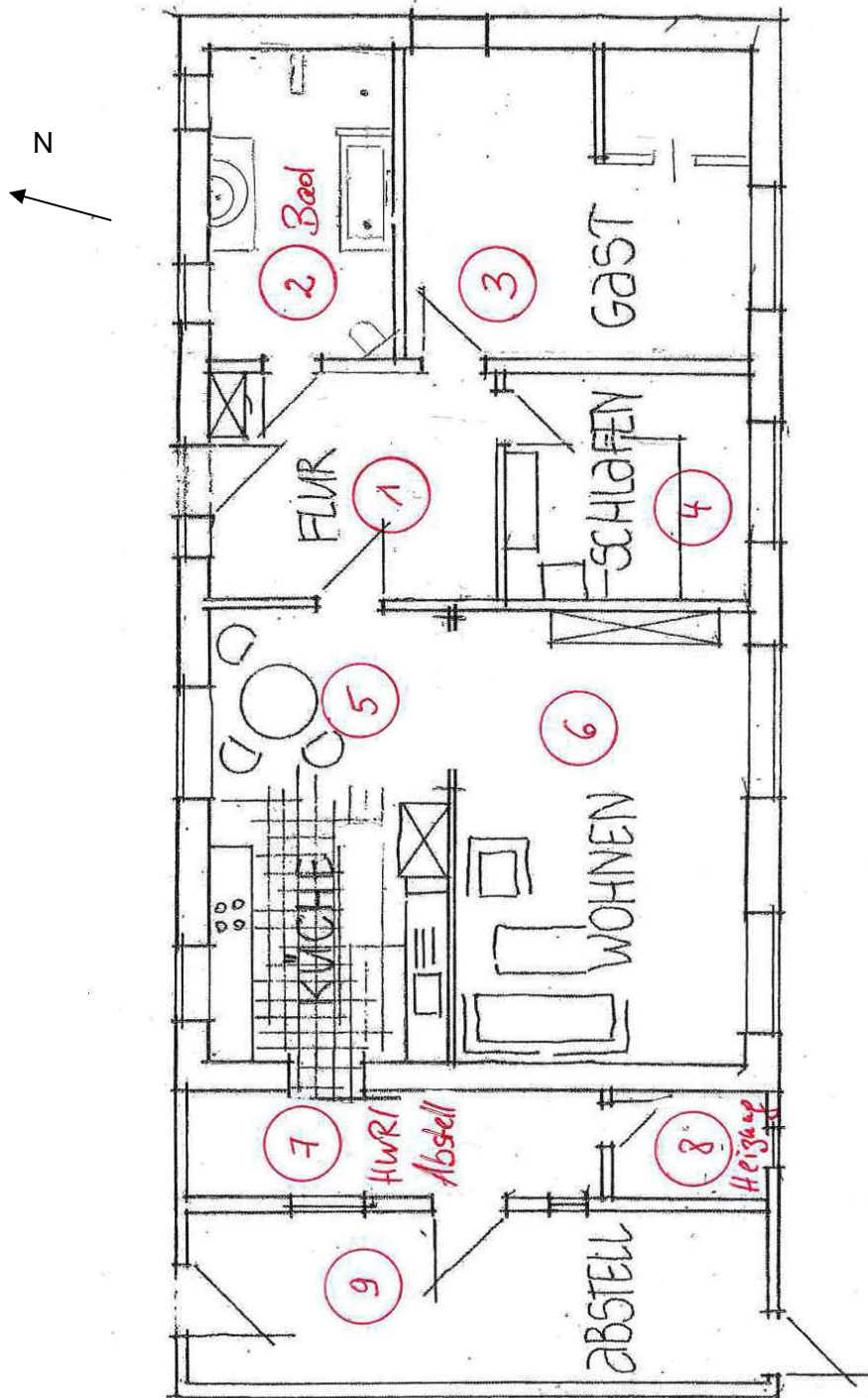
- teilweise abgängig, vgl. Foto Nr. 29

### 5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Auffahrt, befestigt mit Betonsteinpflaster
- Terrasse, befestigt mit Betonplatten,
- Wegebefestigung
- Gartenteich,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Mauer, Zaun, Sichtschutzelemente, Knick)

**Anlage 8: Grundriss**

Seite 1 von 1



**Grundriss EG**

übergeben vom Finanzamt Eckernförde-Schleswig  
Änderungen handschriftlich skizziert, nicht maßstabsgerecht