

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.

Das Grundstück und die Gebäude waren beim Ortstermin nicht begehbar. Das vorliegende Gutachten ist daher allein nach dem äußeren Anschein erstellt (Außenbesichtigung von der Straße aus).

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.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: eingeschossiges, teilweise unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem Anbau

Baujahr: Das Ursprungs-Baujahr ist unbekannt.

In der Bauakte sind folgende Unterlagen enthalten:

- Bauunterlagen Wohnhaus (Zeichnungen ohne Datum, Berechnung des umbauten Raumes und der Flächen mit Eingangsstempel vom 6.2.1978)
- Bauschein 631/77: Neubau einer Garage (wurde nach Aktenlage und Luftbild nicht gebaut)
- Bauschein 19/86: Schornsteinausfütterung
- Bauschein 89/03: Einbau einer Dachgaube für Abstellraum und Ankleide (gem. Akte kein Raum für dauerhaften Aufenthalt)

Nach dem äußeren Anschein und der Bauunterlagen (Feldsteinsockel, Dachgesims, Holzbalkendecke über dem EG, ursprünglicher Stallanbau) ist es möglich, dass das Ursprungsbaujahr wesentlich älter ist, als der Eingangsstempel in der Bauakte, z. B. 1930er Jahre. In der Wertermittlung wird zunächst mit einem Baujahr 1978 gerechnet, zusätzlich wird ein pauschaler Wertabschlag für die Unsicherheit hinsichtlich des Ursprungsbaujahres vorgenommen.

Modernisierung: 2002: Erneuerung der Heizung

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund reinen Außenbesichtigung von der Straße aus ist hier keine weitere Aussage möglich.
Außenansicht:	grau verputzte Doppelhaushälfte mit einfachem, weißem Dachgesims, weißen Fenstern, rot gedecktem Satteldach und Feldsteinsockel

5.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	teilmassiv (gem. Längsschnitt Holzbalkendecke über dem EG)
Umfassungswände:	k. A. möglich
Innenwände:	k. A. möglich
Geschossdecken:	k. A. möglich (gem. Längsschnitt Holzbalkendecken über dem EG und DG)
Treppen:	k. A. möglich (gem. Bauzeichnungen: geradläufige Treppe zum DG)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus weißem Kunststoff, mit Strukturverglasung 5 Stufen zum Hauseingang
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach rückwärtiger Anbau mit Gaube <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> rote Dachpfannen

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	k. A. möglich

Heizung: Brennwert-Gastherme Fa. Brötje, WGB 215, 15 kW aus 2002
(lt. Auskunft des Schornsteinfegers hat die Heizung die Prüfung am 20.01.23 bestanden, ein Effizienzcheck war jedoch nicht durchführbar)

Lüftung: k. A. möglich

5.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: k. A. möglich

Wandbekleidungen: k. A. möglich

Deckenbekleidungen: k. A. möglich

Fenster: ältere weiße Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung (dem äußeren Eindruck nach, sofern von der Straße aus sichtbar)

Türen: Eingangstür:
ältere, weiße Kunststofftür mit Strukturverglasung

Zimmertüren:
k. A. möglich

sanitäre Installation: k. A. möglich

Küchenausstattung: k. A. möglich

Grundrissgestaltung: (gem. der vorliegenden Bauunterlagen)

i. W. zweckmäßig, im Dachgeschoss "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

5.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

- Eingangstreppe
- Dachgaube rückwärtiger Anbau

besondere Einrichtungen: k. A. möglich

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel: Beim Ortstermin wurden Baumängel/-schäden festgestellt, u. a.:

- verschiedene Rissbildungen im Außenputz (vgl. Fotos 8, 9, 10)
- Die Auffahrt ist wellig.

wirtschaftliche Wertminderungen:

- Die Bauunterlagen sind unvollständig (z. B. keine Baubeschreibung) und nicht datiert. Es ist lediglich ein Eingangsstempel auf den Bauzeichnungen vorhanden. Es ist ungewiss, ob der Eingangsstempel dem Baujahr entspricht.

- gem. Grundriss der Bauakte "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
- gem. Schnitt in der Bauakte mangelnde Raumhöhen im Anbau (ehem. Stall) im EG
- Da eine Innenbesichtigung des Objektes nicht möglich war, wurde das Gutachten allein nach dem äußeren Anschein erstellt. Es besteht daher das Risiko, dass der in der Bewertung unterstellte Objektzustand nicht den Gegebenheiten entspricht und / oder weitere Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vorhanden sind, die durch eine reine Außenbesichtigung von der Straße aus nicht erkennbar sind. Im Rahmen der Wertermittlung wurde daher ein pauschaler Risikoabschlag an den vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerten in Höhe von rd. 10.000,00 € vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach noch befriedigend.

5.3 Nebengebäude

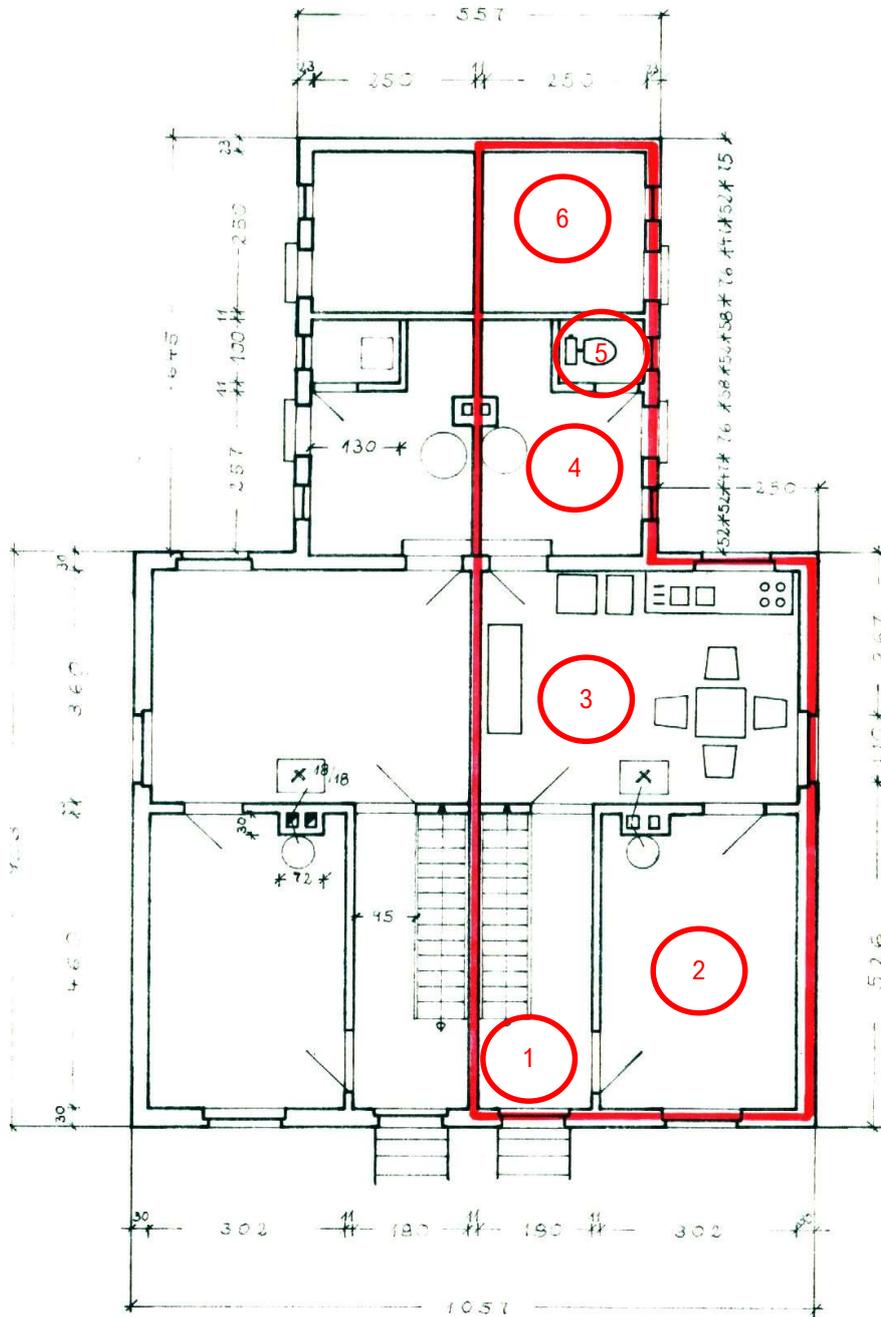
Gemäß Flurkarte und Luftbild befindet sich westlich des rückwärtigen Anbaus ein Nebengebäude mit Unterstand mit einer Gesamtgröße von rd. 6,5 m x 2,8 m (vgl. auch Bild 5 in Anlage 12).

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung,
- befestigte Stellplatzfläche,
- Einfriedung (Hecken, Holzschutzelemente)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8



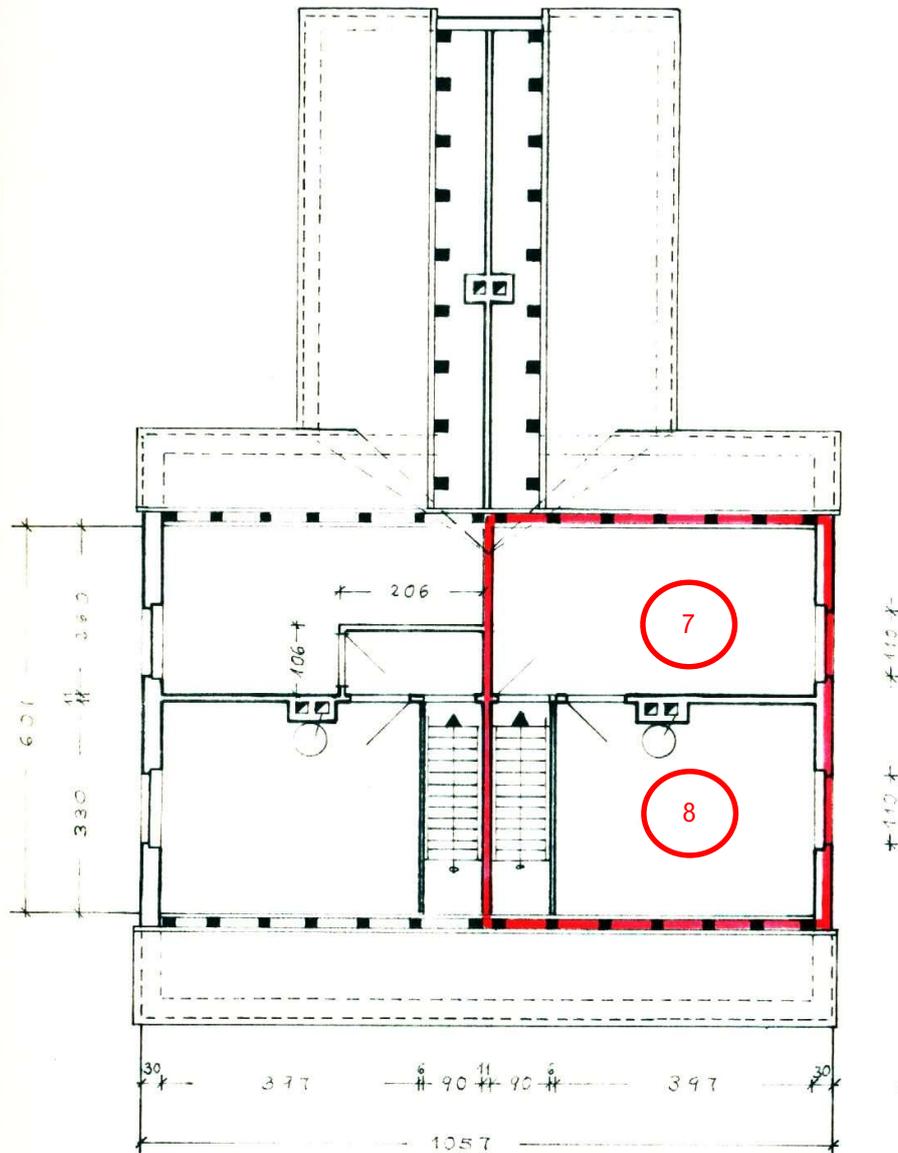
ERDGESCHOSS

Grundriss EG

(aus der Bauakte, ohne Baujahresangabe)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 8



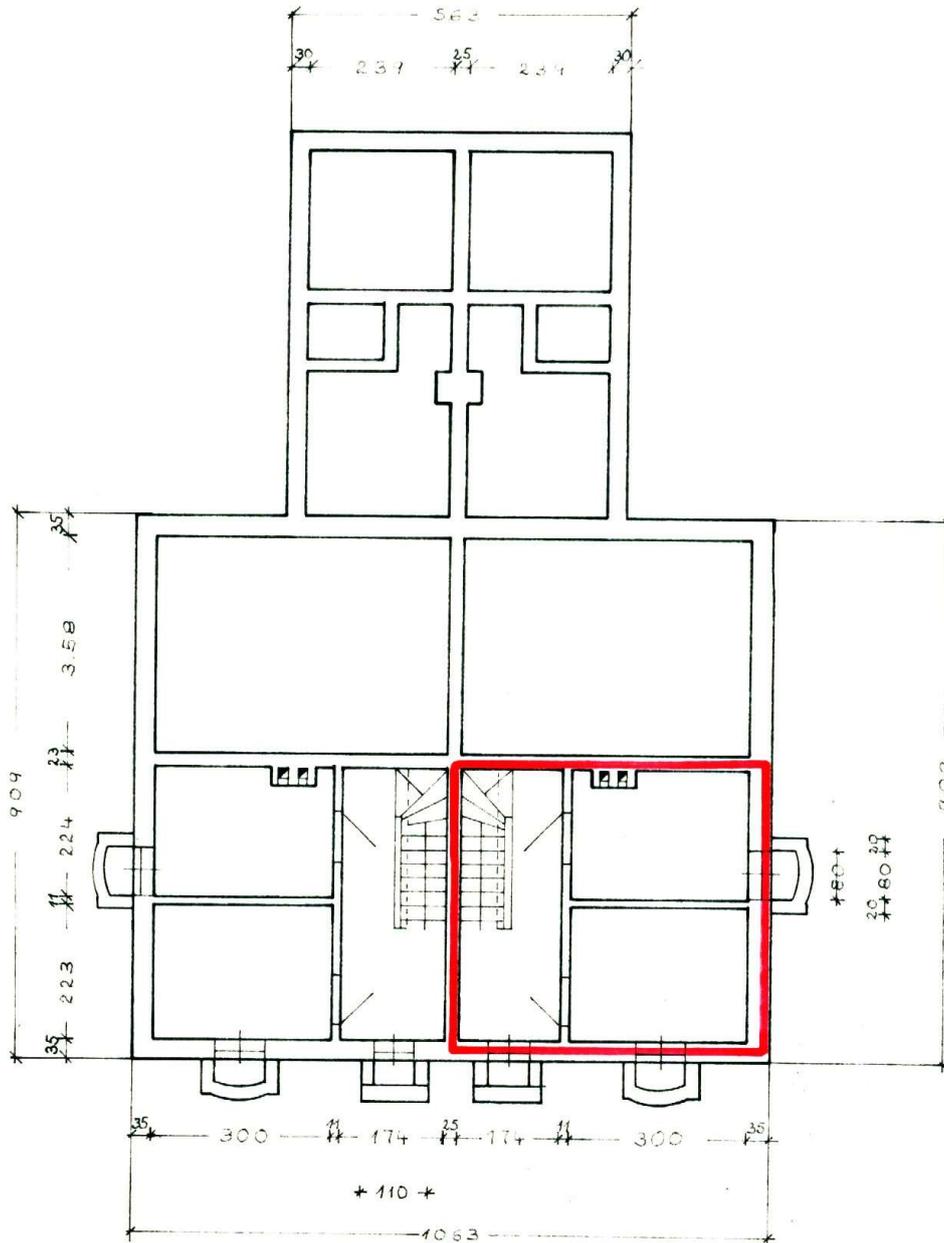
DACHGESCHOSS

Grundriss DG

(aus der Bauakte, ohne Baujahresangabe)

Anlage 8: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8



KELLERGESCHOSS

Grundriss KG

(aus der Bauakte, ohne Baujahresangabe)