

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 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, Elektrik, 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Wohnhaus

4.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert, tlw. Kriechkeller; tlw. ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten
Baujahr:	ca. 1910 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1910 Baujahr ca. 10/1957 Entfernung von 2 Deckenstützen / Umbau Kuhstall in Schweinestall (ohne Genehmigung) ca. 12/1957 Einbau von Dunstschloten im Schweinestall ca. 1958 Befall Dachbereich Holzschädlinge oder Schwamm ca. 3/1965 Selbstverbraucher – Tankanlage (1.000 Liter) ca. 8/1968 Errichtung einer Wohnbaracke (abgelehnt) ca. 5/1984 Dreikammer-Ausfallgrube ca. 6/1984 Einleitung geklärter häuslicher Abwässer in einen Graben ca. 1985 – 1991 Bepflanzung Wall ca. 09/1999 Trennung von Klärgrube / Anschluss an Schmutzwassersiel ca. 10/2018 Anfrage Bebaubarkeit Grundstück / Anfrage zurückgenommen ca. 05/2020 Bauvoranfrage "Umbau ungenutzter DG-Flächen zu Wohnraum (3 Wohnungen), 1 Gewerbeeinheit Außengebiet verträglich" ca. 09.2020 positiver Bauvorbescheid "Umbau DG in Wohnraum" ca. 07/2023 Eingang Baugesuch "Umbau DG in Wohnraum, hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre"

	<p>ca. 08/2023 Anforderung Stellungnahme Stadt Schenefeld "Umbau DG in Wohnraum, hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre ca. 08/2023 Rücknahme Antrag vom 05.07.2023 Umbau Dachgeschoss in Wohnraum; hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre; Verfahren wird eingestellt ca. 08/2023 Baugesuch Vorbescheid Eingang Bauamt ca. 08/2024 Anforderung Stellungnahme Stadt Schenefeld zum Antrag Bauvorbescheid ca. 11/2023 positiver Bauvorbescheid "Ausbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäudeteile als Wohn- und Gewerberäume</p>
Flächen und Rauminhalte	<p>die Wohnfläche beträgt rd. 180 m²; (EG / DG) die Nutzfläche beträgt rd. 447 m² (EG / DG) die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 685 m² (mit Zwischenbau, ohne Stallgebäude)</p>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezüglicher Bauvorbescheid liegt vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Verblendung o.ä.

4.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nur geringe Teilunterkellerung vorhanden; teilweise Kriechkellerbereiche; teilweise keine Unterkellerung

Erdgeschoss:

mit Diele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Küche, Tenne, Zwischenbau mit Heizungsraum und Abstellbereichen

Dachgeschoss:

mit Wohnung A (Zimmer, Küche, Bad), Heuboden, Flur, Innenflur, Abstellräumen, Heuboden, Wohnung B (2 Zimmer, Küche, Bad)

teilweise lichte Raumhöhen ca. 1,90 m, 2,45 m; Heuboden ca. 4,30 m / 6,10 m

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalken, tlw. Trägerkappendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion, ohne Handlauf oder untermauerte Blockstufen o.ä., Handlauf Holz
	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion; mit Anstrich Holzgeländer, Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang überwiegend gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; mit Dachrinnen und Regenfallrohren (teilweise abgängig oder nicht vorhanden)

4.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz / unter Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Dreh- und Kippicherungen

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2006; ältere Rippenheizkörper, überwiegend mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 1.000 Liter, Baujahr nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

4.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.8 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus / Resthof" zusammengefasst.

4.9 Wohnhaus / Resthof

Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen, Betonestrich, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), Fliesen Mauerwerk ohne Putz o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; tlw. Dachflächenfenster, mit Beschlägen; Fensterbänke innen aus Holz, mit Anstrich
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen, tlw. mit aufgebrachtener Abdeckung der Füllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte <u>Bad 1 Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer <u>Bad 2 Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	ältere Einbauküche, aus ca. 1985; ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	diverse Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Deckenbereichen, diverse Rissbildungen in Wand- und Deckenbereichen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume , (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

4.10 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	diverse Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen, wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, teilweise schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.11 Nebengebäude

ältere Stallgebäude, teilweise in massiver Bauweise, teilweise in Holzkonstruktion, mit Betonböden, Dach-
eindeckungen Welleternitplatten, Dachpappe o.ä.;

Hinweis:

Die Nebengebäude befinden sich in einem abrisssreifen Zustand; augenscheinlich besteht in Teilbereichen Einsturzgefahr; Teilbereiche sind eingestürzt; auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

4.12 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stellplatzfläche auf dem Hofgelände, tlw. Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Baumbestand, Standplatz für Mülltonnen, teilweise Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 13

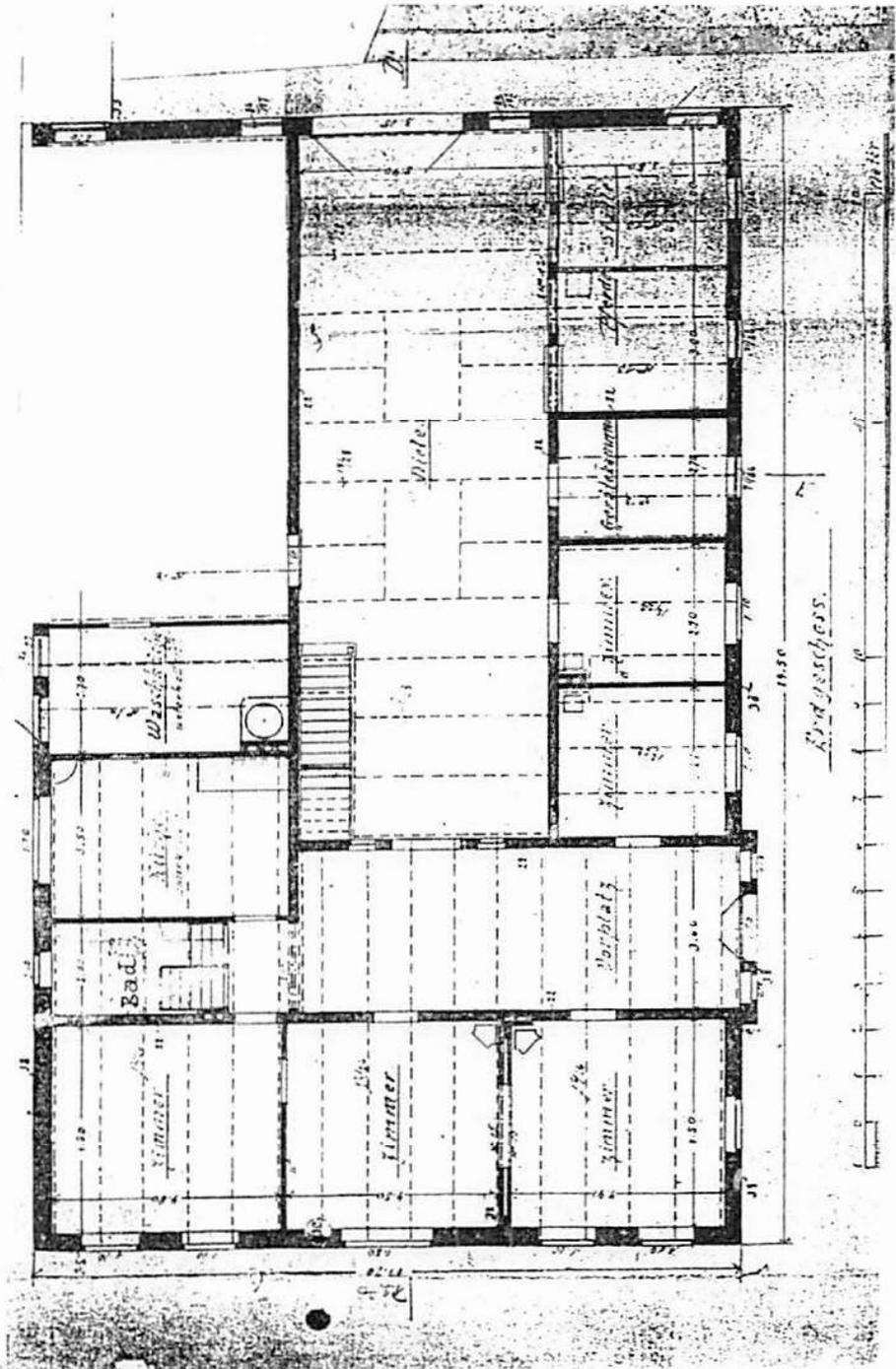


Bild 3: Grundriss Wohngebäude EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 13

Mit CamScanner gescannt

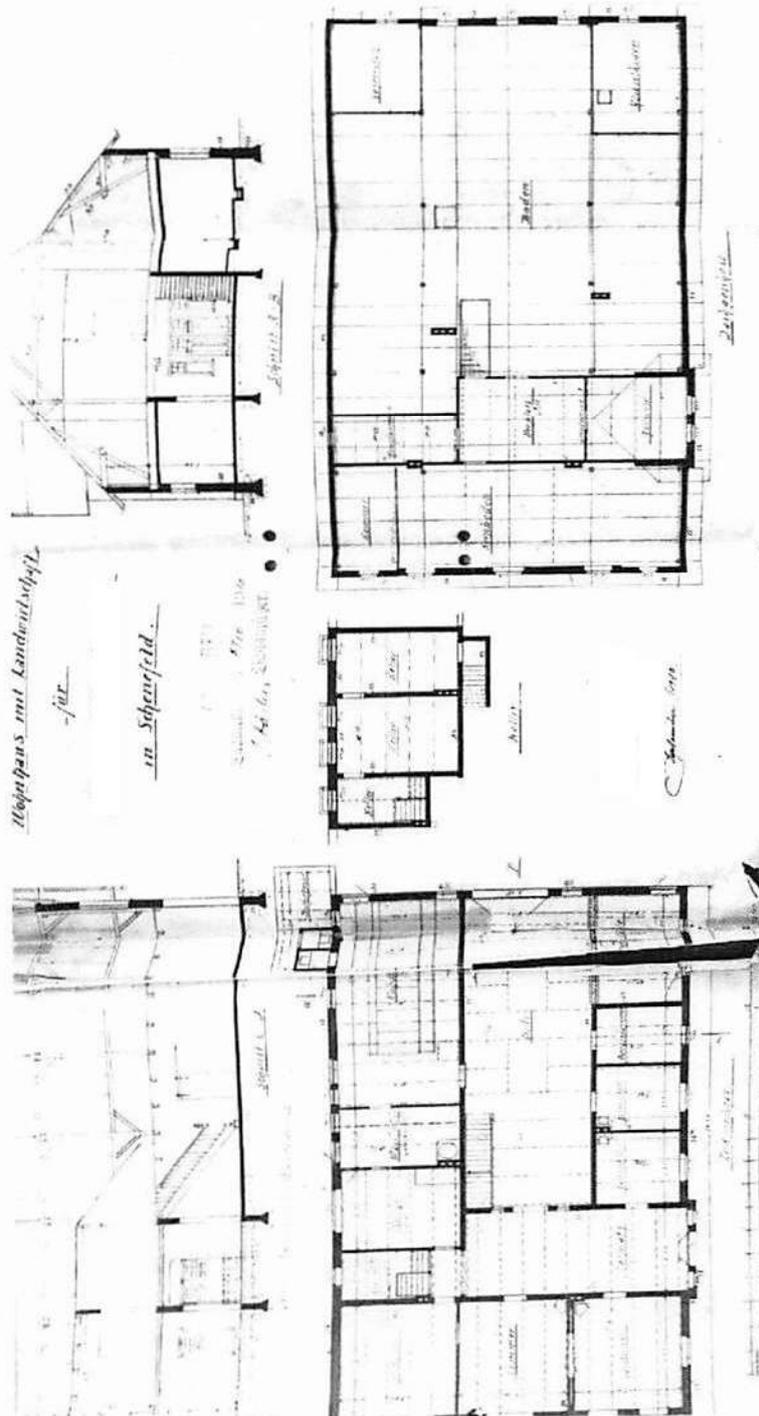
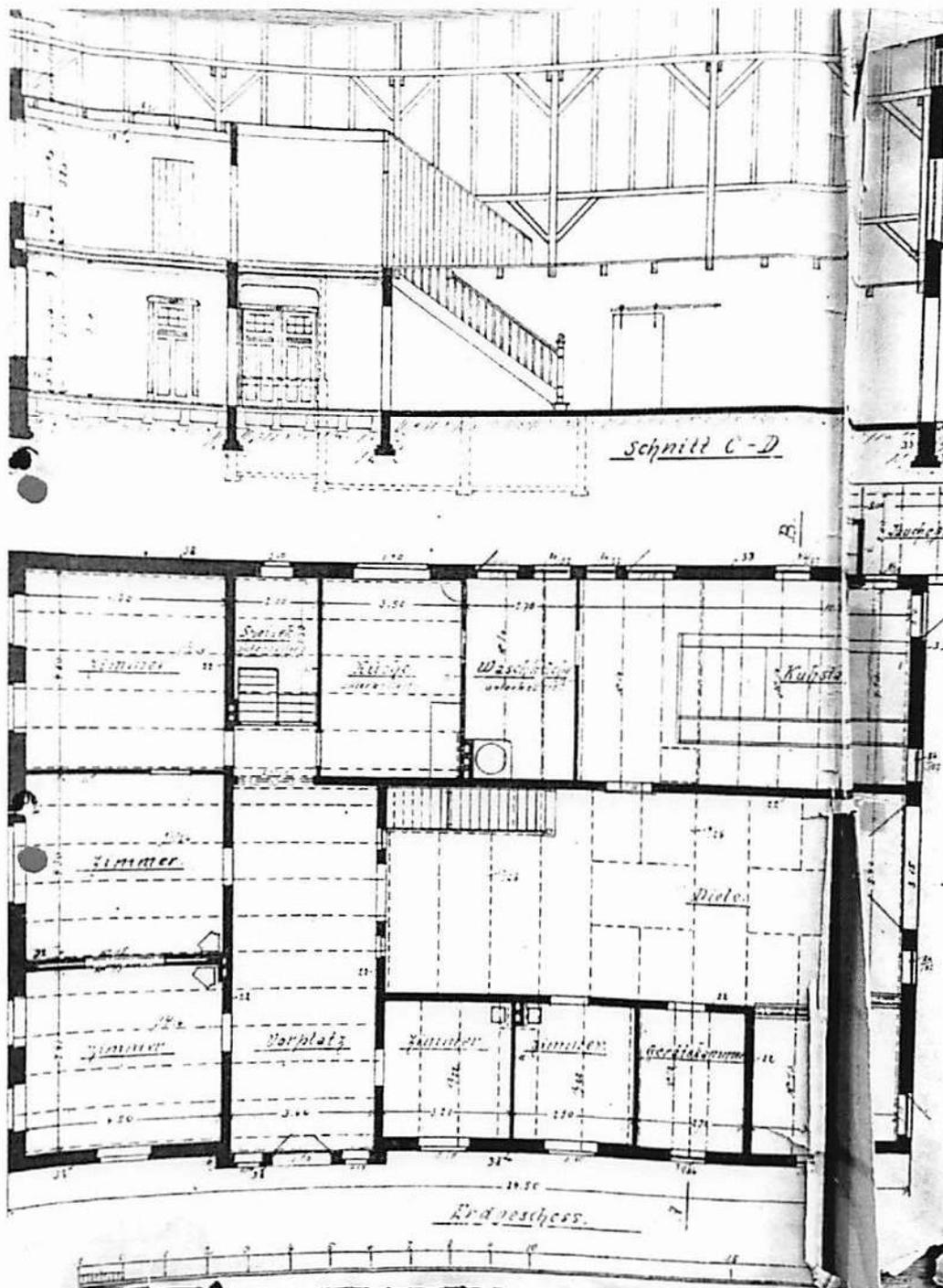


Bild 5: Grundrisse / Schnitte Wohngebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Grundriss / Schnitt Wohngebäude

