

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Art des Gebäudes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in Massivbauweise. Es verfügt über eine innenliegende Garage. Das Reihenmittelhaus ist Teil einer kleinen Reihenanlage bestehend aus zwei Reihenhäusern mit je drei Einheiten. Das bewertungsgegenständliche Reihenmittelhaus ist entsprechend beidseitig an die Nachbargebäude angebaut und bildet mit diesen eine optisch und baulich einheitliche Hauszeile.

Der Zugang zum Objekt befindet sich im Erdgeschoss. Hier befinden sich außerdem die innenliegende Garage, der Hausanschlussraum, ein Vorratsraum und ein Gäste WC. Im Erdgeschoss befindet sich auch der Zugang zum Garten. Im Obergeschoss sind das Wohnzimmer, die Küche sowie das Hauptbadezimmer vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich neben zwei Schlafräumen ein weiteres WC. Aus einem der Schlafzimmer führt eine Raumpartreppe auf den Spitzboden, der als Abstellfläche dient und in der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen ist. Bei dem Schlafzimmer, über das die Treppe in den Spitzboden führt, handelte es sich ursprünglich um zwei separate Zimmer, die baulich miteinander verbunden wurden. Die ehemalige zweite Tür ist in dem Zuge geschlossen worden.

5.1.2 Baujahr und Modernisierungen

Die Baugenehmigung wurde am 19.12.2002 erteilt, sodass ein Fertigstellungsjahr von 2003 als realistisch unterstellt werden kann. Dies deckt sich mit den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Modernisierungen, Instandsetzungen:

Das Wohnhaus wurde 2013 durch die Antragsstellerin und Antragsgegnerin erworben. In diesem Zusammenhang wurde der Laminatboden neu verlegt und einige Wände neu tapeziert. Ansonsten sind seit Errichtung des Gebäudes keine wesentlichen Modernisierungen vorgenommen worden, die über das übliche Maß an Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehen. Hierbei handelt es sich um die beim Ortstermin augenscheinlich bzw. mitgeteilten Merkmale. Sie erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen oder beruhen auf Befragungen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen

Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechende qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben, die seitens des Auftraggebers mitgeteilt oder bei der Besichtigung festgestellt wurden. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bau- bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind – mit Ausnahme der Küche – nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2.2 Rohbau

Boden, Wände und Decken sind massiv errichtet. Das Pfettendach ist als Satteldach in Holzkonstruktion ausgeführt. Es hat eine Neigung von 40° und ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt.

5.2.3 Ausbau

Wandbekleidungen:	Tapeziert, tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen, Strukturputz. In den Bädern sind die Wände halbhoch, bzw. teilweise raumhoch, gefliest.
Deckenbekleidungen:	Tapeziert und gestrichen sowie verputzt und gestrichen.
Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Teppich, im Spitzboden OSB-Platten mit Bootslack gestrichen.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen, im EG-Gäste-WC und OG-Bad mit Ornamentglas zwecks Sichtschutz. Im Dachgeschoss und Spitzboden sind Dachflächenfenster in Kunststoffrahmen, ebenfalls mit Isolierverglasung, verbaut. Es sind größtenteils fest verbaute Insektenschutzgitter vorhanden.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> Naturstein, im DG aus Kunststoff. <u>Außen:</u> Bleche.

- Außenliegende Verschattung:** Im Erdgeschoss sowie dem Wohnzimmer im Obergeschoss sind manuell bedienbare Rollläden vorhanden.
- Türen:** Hauseingangstür: Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten und Dreifachschließung.
Terrassentür: Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitt.
Zimmertüren: Holztüren in Holzumfassungszargen, die Küche verfügt über einen offenen Rundbogeneingang.
Garage: Vom Flur führt eine Stahltür in Stahlumfassungszarge in die innenliegende Garage.
- Treppen:** EG-DG: Eine ½ gewendelte Holzwagentreppe mit offenen Stufen führt sowohl vom EG ins OG als auch vom OG ins DG. Auf den Stufen befinden sich jeweils Teppichmatten. An der Wand ist jeweils ein Holzhandlauf als Gehhilfe vorhanden, im Treppenauge dient ein Holzgeländer als Absturzsicherung und Gehhilfe.
DG-Spitzboden: Wechselstufentreppe aus Holz mit beidseitigem Holzhandlauf.
- Garage:** In die Garage führt ein manuell bedienbares Sektionaltor. Der Boden ist gefliest, die Decke ist mit Styroporplatten abgehängt, die Wände sind teils mit Holzpaneelen verkleidet und teils verputzt und gestrichen. Zwei Blechheizkörper mit Thermostatventilen dienen der Erwärmung.
- Einbauküche:** In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit Kühlschrank, Herd, Ofen, Dunstabzug mit Abluft, Spülmaschine und üblicher sonstiger Ausstattung.

5.2.4 Haustechnik

- Heizungsinstallation:** Gastherme, Fabrikat Buderus, aus der Bauzeit. Der Gasanschluss kommt im Hauswirtschaftsraum ins Haus. Hier befinden sich auch das Hauptabsperrenteil und die Gasuhr.
- Die Räume werden über Blechheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt. Im Bad im DG ist ein Handtuchheizkörper mit elektrischem Anschluss vorhanden.
- Sanitärinstallation:** Der Wasseranschluss wird im Hauswirtschaftsraum ins Haus geführt. Dort befinden sich auch die Wasseruhr,

das Hauptabsperrventil und ein Warmwasserspeicher. Zudem ist im Hauswirtschaftsraum ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Das WC im Erdgeschoss ist ausgestattet mit einem Handwaschtisch mit Einhebelmischgarnitur und wandhängendem WC mit Unterputz-Spülkasten.

Das Bad im OG ist ausgestattet mit einem Einbauwaschtisch mit Einhebelmischer, einem wandhängenden WC mit Unterputz-Spülkasten, einer Badewanne mit Brausearmatur und Handbrause sowie einer Eckdusche mit Überkopfbrause und Einhebelmischer.

Das WC im DG verfügt über ein wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten und einen Handwaschtisch mit Einhebelmischer.

Elektroinstallation:

Der Stromanschluss wird im Hauswirtschaftsraum ins Haus geführt. Hier befinden sich auch der Zählerkasten und die Unterverteilung.

5.2.5 Außenanlagen

Die ca. 1 Meter breite Zuwegung zum Haus sowie zur Garage ist mit Kleinpflaster befestigt. Die übrige Fläche vor dem Haus ist mit Kies angelegt. Der Hauseingang ist durch ein kleines Glasvordach überdacht. In Richtung Süden dient eine ca. 80 cm hohe Mauer der Einfriedung, in Richtung Norden ein Holzzaun. Hier ist außerdem eine Mülltonnenbox aus Holz aufgestellt.

Hinter dem Haus befindet sich eine Terrasse. Diese ist mit Polygonalplatten befestigt. Es ist eine Terrassenüberdachung aus Holz mit den ca. Maßen 2,50 x 2,00 m und einer Biberschwanzeindeckung vorhanden. Weiterhin ist ein kleines Beet angelegt und ein kleines Holz-Gartenhaus aufgestellt. Im hinteren Bereich ist das Grundstück in Richtung Norden durch einen Holzzaun sowie den auf die Grenze gebauten Schuppen des Nachbarn, in Richtung Süden durch einen Doppelstabmattenzaun und in Richtung Osten durch eine Hecke eingefriedet.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung.

Beim Bewertungsobjekt konnten die folgenden offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Im Treppenhaus sind Setzrisse sichtbar
- Im OG-Bad fehlt derzeit die Drückerplatte
- Die Türzarge zum OG-Bad ist leicht beschädigt

- Die Fenster im Wohnzimmer lassen sich laut Aussage der Eigentümer je nach Witterungsbedingungen nur schwer öffnen.
- Die Fassade auf der Gebäuderückseite zeigt Algenspuren

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren bzw. mitgeteilt wurden.

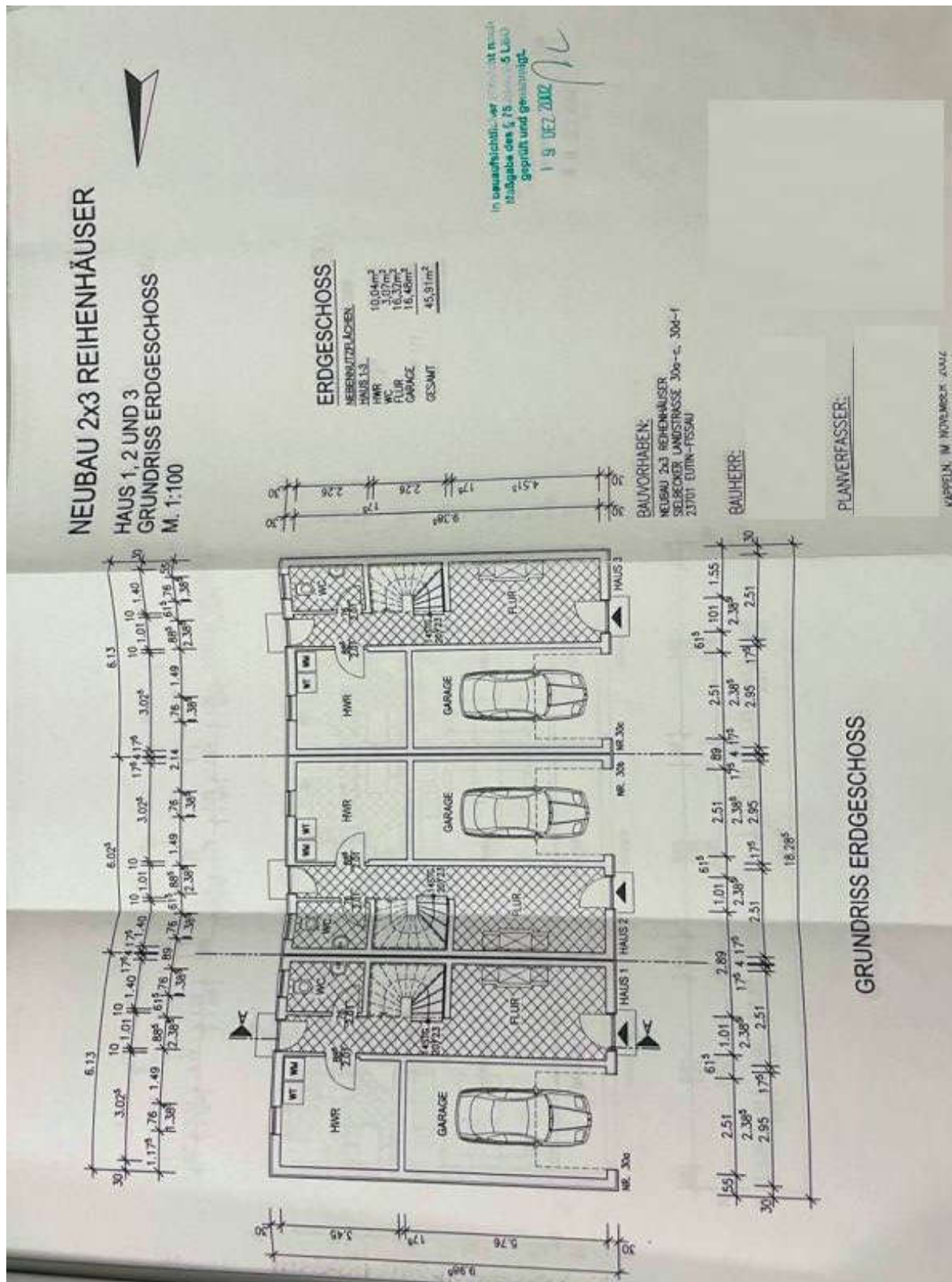
Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

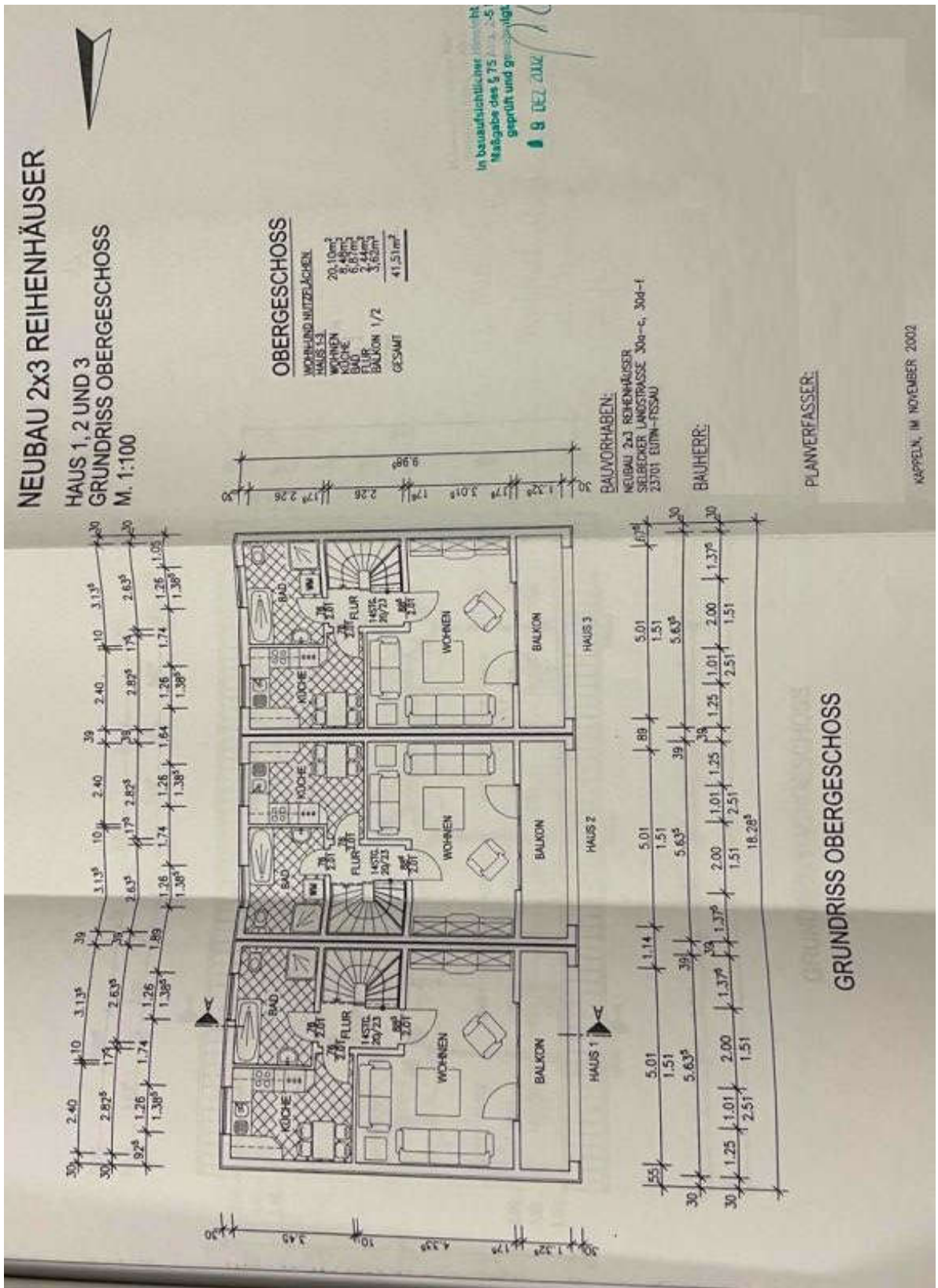
Das Gebäude befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass der energetische Zustand der Verordnungslage zur Bauzeit entspricht.

Anlage 5 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
 Erdgeschoss



Anlage 5 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
 Obergeschoss



Anlage 5 – Grundrisse, Ansichten, Schnitte
 Dachgeschoss

