

3.4 Beschreibung und Zustand baulicher Anlagen

3.4.1 Bauliche Anlagen

Auf dem Flurstück 11/2 befindet sich ein 1-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach und Anbauten mit flach geneigten Pultdächern an der West- und Ostseite.

Direkt am Haus befinden sich auf der Ostseite zwei Holzschuppen, die als Lager genutzt werden. Die Terrasse am Nordeingang des Hauses ist mit einer Holzkonstruktion überdacht und einseitig mit einer Holzwand mit Fenster abgeschlossen. Im Garten befindet sich ein kleiner Geräteschuppen. Auf dem Flurstück befinden sich außerdem zwei behelfsmäßige Lagerungsgebäude in Leichtbauweise.

3.4.2 Baujahr

Haupthaus: 1954 (Kalenderjahr der Baugenehmigung)

Da sich das Jahr der Fertigstellung nicht feststellen ließ, wurde gemäß Ziffer 4.(1) Satz 2 ImmoWertA das Jahr der Einleitung des bauaufsichtlichen Zulassungsverfahrens zugrunde gelegt.

Genehmigte Anbauten: 1975 (Kalenderjahr der Baugenehmigung)

Auch hier wurde mangels Feststellbarkeit des Fertigstellungsjahres das Jahr der Baugenehmigung zugrunde gelegt.

Nicht genehmigte Anbauten: ca. 1975 (geschätzt)

Die in der Baugenehmigung von 1975 nicht eingezeichneten Gebäudeteile wurden aufgrund folgender Indizien ebenfalls dem Baujahr ca. 1975 zugeordnet:

- Bauweise und Konstruktionsmerkmale entsprechen den genehmigten Anbauten von 1975
- Gleichartige Materialien und Ausführungsqualität
- Sichtbare bauliche Verbindung mit den genehmigten Anbauten

Die Baujahrschätzung erfolgte gemäß Ziffer 4.(1) Satz 2 ImmoWertA. Eine exakte Feststellung war nicht möglich, da keine Bauunterlagen vorliegen.

3.4.3 Bauweise

Haupthaus mit Anbauten:

Außenwände:	Einschaliges Mauerwerk, Haupthaus: Ziegelsplitthohlblocksteine, 24 cm/Anbau: Yton GS 50 ca. 30 cm, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach:	Haupthaus: Satteldach/Anbau: Pultdach; einfache Betondachsteine, Heraklitplatten; idenzifizier; nicht zeitgemäße Dachdämmung
Fenster und Außentüren:	Zweifachverglasung, teilweise Holzrahmen, teilweise Kunststoffrahmen (Baujahr zw. ca. 2010 – 21); 2 x Haustür - Kunststoff mit Glaselementen (Baujahr ca. 2013/2021)
Innenwände und -türen:	Massiv tragende Innenwände (Bimsplatten - 1954); Innentüren: Holzzargen, leichte Türen
Deckenkonstr. / Treppen:	Holzbalkendecke mit Füllung (Glaswollmatten); Sichtbare Decke DG: Holzlattung, EG: teilweise Holzlattung, teilweise Gipskartonplatten, tapeziert; Hartholztreppe einfache Ausführung;
Fußböden:	Fliesen in Küchen und Flure; Laminat in Schlafzimmern; Teppich im DG
Sanitäreinrichtungen:	2 Bäder, raumhoch gefliest, Dusche/Dusche+Wanne
Heizung:	Gas-Brennwertkessel (Buderus Logamax plus, Bj. ca. 2002), Zentralheizung, zwei Kaminanschlüsse
Techn. Ausstattungen:	zeitgem. Anzahl Steckdosen; Unterverteilung vorhanden; Elektrische Leitung von ca. 2013, teilw. 2021, kein sep. Sicherungskasten
Keller:	Teilunterkellert, ca. 15 Prozent der EG-Fläche, nicht ausgebaut, baujahrestypisch 1954

Entsprechende Bilder sind im Anhang 7.6 zu finden.

3.4.4 Durchgeführte Modernisierungen

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden am Bewertungsobjekt durchgeführt (soweit bei der Ortsbesichtigung erkennbar bzw. nach Angaben der Bewohner):

Zeitraum	Maßnahme	Beschreibung
ca. 2005	Heizung	Einbau Gas-Brennwertkessel (Buderus Logamax plus GB112)
2013	Bäder	Bad (Bad 1) erneuert
2013	Außentüren	Erneuerung der Außentür (Windfang 1)
2013	Leitungssysteme	Elektrik/Leitungen teilerneuert (Bereich Wohnzimmer 1, Küche, Bad 1)
2019	Innenausbau	Decken mit Spots im EG erneuert
2021	Außentüren	Erneuerung Außentür (Windfang 2)
2021	Fenster	Neue Fenster in Wohnzimmer 2, Küche, Windfang
2021	Bäder	Bad (Bad 2) erneuert
2021	Leitungssysteme	Elektrik/Leitungen teilerneuert (Bereich Wohnzimmer 2, Küche 2, Flur 2)
2021	Innenausbau	Böden im EG erneuert
unbekannt	Dach	Folie auf Spitzboden erneuert

Eine Dämmung der Außenwände oder des Daches wurde nicht festgestellt. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

3.4.5 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück (Flurstück 11/2) erfolgt über das nicht zur Bewertung stehende Flurstück 109. Die Zufahrt ist durch ein Doppelstabgittertor gesichert. Vom Tor führt ein Weg aus Gehwegplatten über das Flurstück 109 bis zum Bewertungsgrundstück. Auf dem Flurstück 11/2 sind breite Wege aus Pflastersteinen angelegt, die zum Wohnhaus führen.

Auf der Ostseite des Hauses befinden sich zwei Holzschuppen, die als Lagerfläche genutzt werden. Der nördliche Hauseingang verfügt über eine Terrasse, die mit einer Holzkonstruktion überdacht und einseitig durch eine Holzwand mit Fenster geschlossen ist. Im rückwärtigen Gartenbereich steht ein kleiner Geräteschuppen. Darüber hinaus befinden sich auf dem Flurstück zwei behelfsmäßige Lagergebäude in Leichtbauweise (Holzsichtschutzelemente und Wellblech).

Das Wohnhaus ist von einem Hausgarten mit Rasenflächen und mehreren Beeten umgeben. Die Gartenanlage entspricht einer einfachen, ortsüblichen Gestaltung ohne besondere werterhöhende Merkmale.

Strom-, Gas-, Wasser, Telekommunikationsleitungen sind vorhanden.

3.4.6 Bautechnische Beanstandungen

Bei der am 22.01.2026 durchgeführten Sichtprüfung des Objekts wurden keine offensichtlichen bautechnischen Mängel oder Schäden festgestellt, die den Verkehrswert erheblich beeinflussen würden. Die Begutachtung erfolgte ohne Öffnung von Bauteilen und ohne Einsatz technischer Messgeräte.

3.4.7 Ausstehende Sanierungen

Zum Bewertungsstichtag stehen keine unmittelbar erforderlichen größeren Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen an. Der absehbare mittel- bis langfristige Erneuerungsbedarf einzelner Bauteile und technischer Anlagen entspricht dem Gebäudealter und wurde bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt. Die übliche laufende Instandhaltung ist im Wertansatz enthalten.

7.3 Grundrisse

7.3.1 Grundriss Kellergeschoss

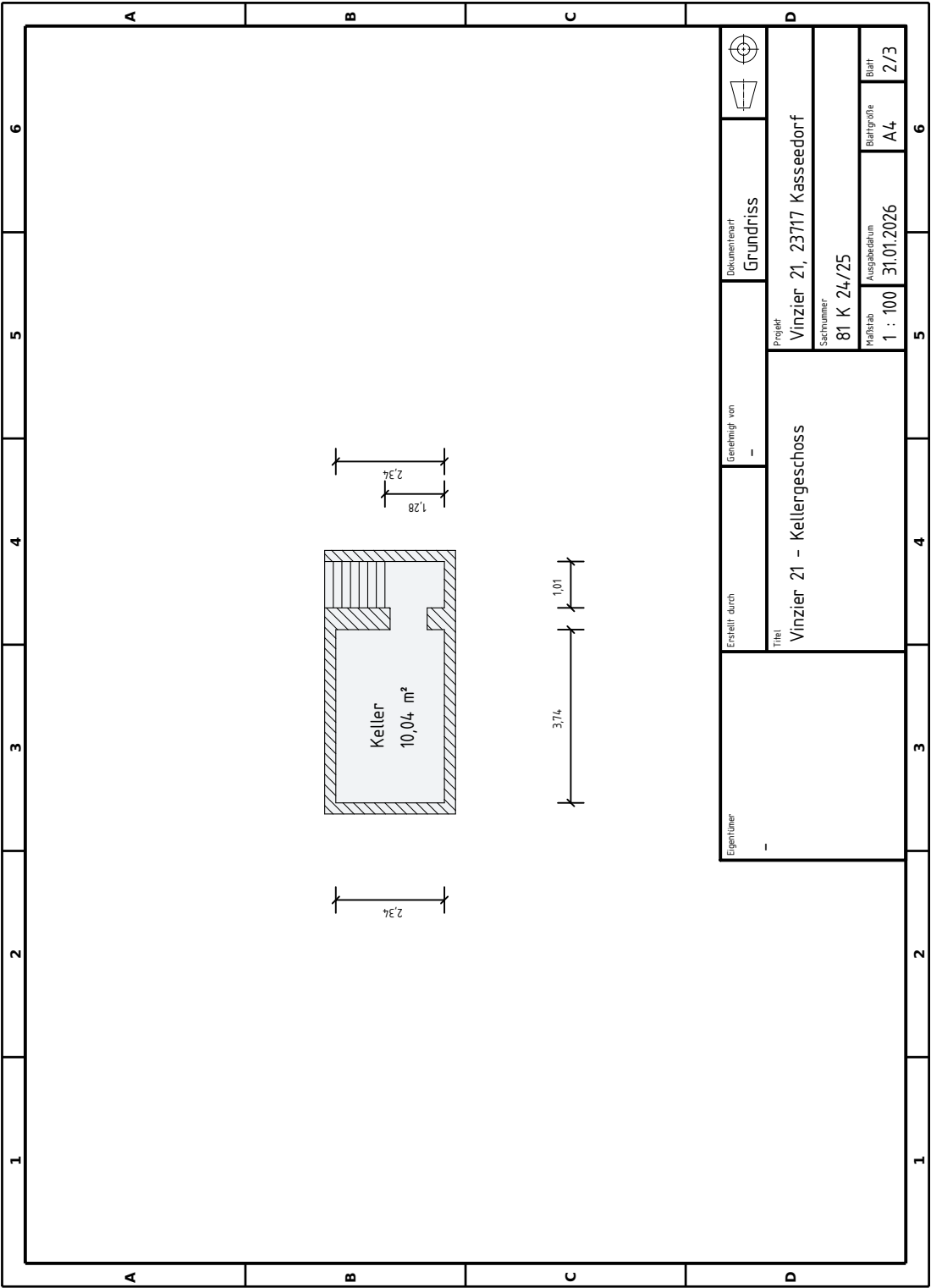


Abbildung 9: Kellergeschoss

7.3.3 Grundriss Dachgeschoss

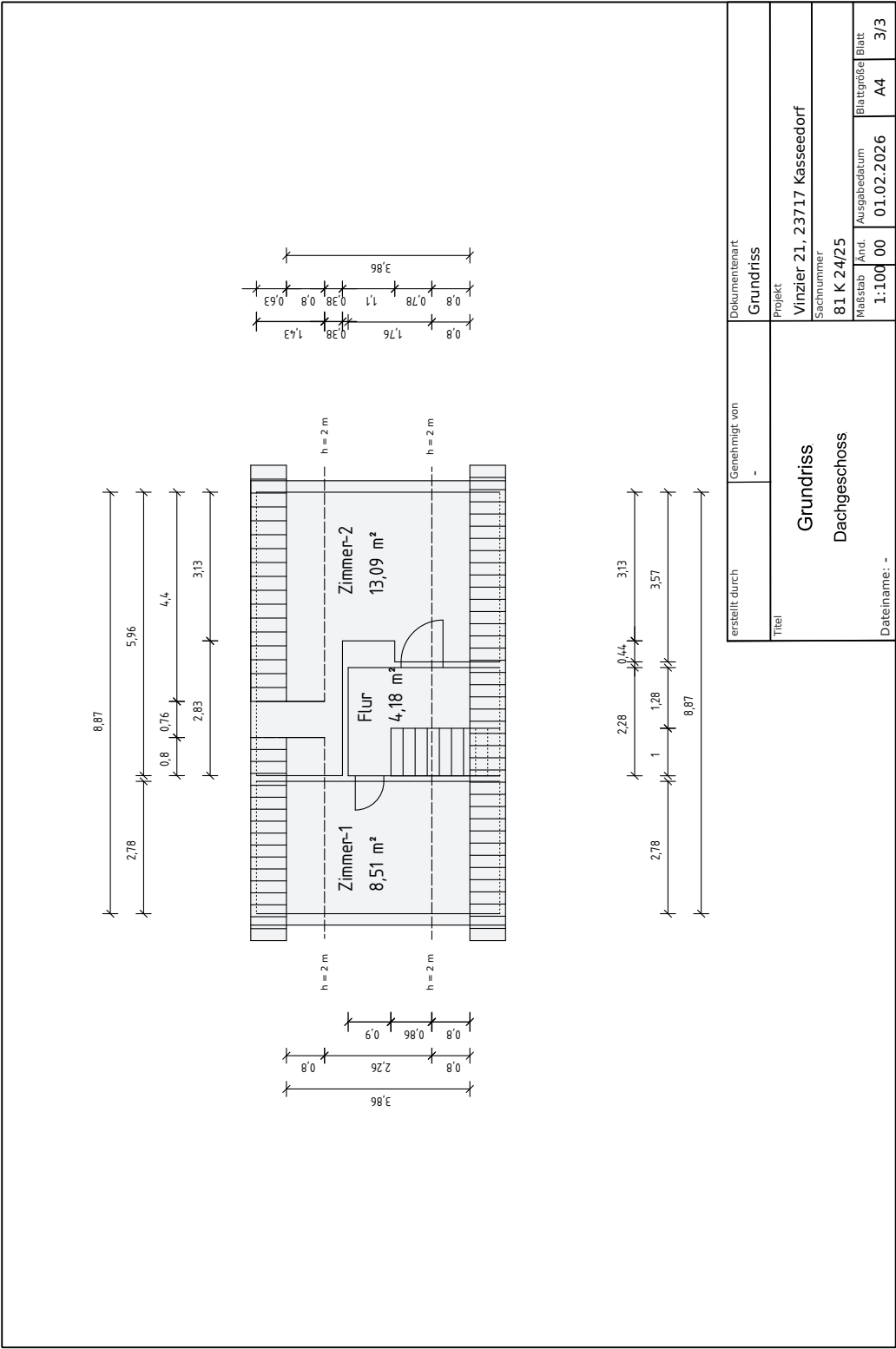


Abbildung 11: Dachgeschoss