

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 konnte nicht geprüft werden, 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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau /Eingangsbereich)
Baujahr:	ca. 1907
Modernisierung:	vermutlich übliche Instandhaltung
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 diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	überwiegend Mauerwerk, Verblendung, tlw. Schindelverkleidung, tlw. Holzverkleidungen; Nebengebäude Putz, Holz- und Schindelverkleidungen; Grünbewuchs Fassade vorhanden

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss / Erdgeschoss / Dachgeschoss:

Angaben zu Anzahl der Räumlichkeiten sowie zeichnerische Darstellungen der Grundrissebenen können nicht herangezogen werden, da weder beim Bauamt Timmendorfer Strand noch beim Kreisbauamt Eutin Bauakten existieren.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä.
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion (rückwärtig)
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> vermutlich offene Holzkonstruktion, Betonstufen o.ä. Handlauf einseitig
	<u>Geschosstreppe:</u> vermutlich offene / geschlossene Holzkonstruktion; Holzgeländer, Handlauf, Absturzsicherung o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz Hinweis: Mängel an der Grundstücksentwässerungsanlage / fehlender bzw. nicht sichtbarer Übergabeschacht
Elektroinstallation:	vermutlich einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	<u>Erdgeschoss:</u> vermutlich Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); <u>Dachgeschoss:</u> vermutlich Zentralheizung / Gas-Therme); EG / DG: vermutlich Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); vermutlich einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) im innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	vermutlich Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.6 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

4.2.7 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich Estrich, mit Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Kleinmosaik o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz / Kunststoff, mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff / Alukonstruktion o.ä., mit Lichtausschnitt

	<u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Stahl- oder Holzzargen
sanitäre Installation:	vermutlich durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> vermutlich 1 eingebaute Wanne und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer o.ä.
	<u>Gäste WC:</u> vermutlich 1 WC mit Spülkasten oder Vorwandinstallation, 1 Waschbecken o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
	Hinweis: Zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können auf- grund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte er- teilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelnde Wärmedämmung

4.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, befriedigend. Es besteht – dem äußeren Anschein nach – Unterhaltungsstau.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Carport mit Garage, Unterstellgebäude Ein- bzw. ggf. zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach oder flachgeneigte Dachkonstruktion
Baujahr:	nicht bekannt
Außenansicht:	soweit erkennbar in Holzkonstruktion, Mauerwerk o.ä. Hinweis: Grünbewuchs Fassade vorhanden

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

nicht bekannt

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Gehwegplatten o.ä.
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzständerwände
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Flachdach oder flachgeneigte Dachflächen <u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Welleternitplatten o.ä.

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	ggf. einfache Ausstattung
Heizung:	vermutlich keine

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich überwiegend ausstattungsgleich. Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können keine weiteren Beschreibungen erfolgen.

Bauschäden und Baumängel: Garagenwand fehlt (rückwärtig), Mauerwerk- / Putzabplatzungen

4.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist teilweise befriedigend.
Es besteht – dem äußeren Anschein nach – Unterhaltungsstau.

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken) o.ä.