

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Baubeschreibungen etc.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 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. Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden i. E. nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für den angenommenen Ausstattungsstandard und die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern wertmäßig berücksichtigt werden.

3.2 Gebäudebeschreibung Einfamilienhaus

Auskunftsgemäß handelt es sich bei dem Gebäude um den ehem. Dorfkonsum, welcher ca. 1975 von der damaligen LPG errichtet worden sein soll und ab 1996 zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf die Erhebungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung i. V. m. den Angaben aus den Unterlagen sowie den Aussagen der am Ortstermin Beteiligten.

Objekt- und Gebäudeart:	eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss und ausgebautem Kellergeschoss		
Bauweise:	Betonfertigteilbauweise		
Gebäudetyp:	Auf Grund der Gebäudeart und Bauweise wird das Gebäude gemäß NHK 2010 dem Gebäudetyp 1.02 (KG, EG, nicht ausgebautes DG) zugeordnet.		
Baujahr:	ca. 1975 (gem. Angaben vor Ort)		
Modernisierungen / Umbaumaßnahmen: (gem. Aussagen vor Ort)	1996/ 1997:	Umbaumaßnahmen, einschließlich Ausbau KG	
	1997, 1999:	Einbau neuer Fenster	
	1999:	Erneuerung der Dachpappe	
	2005:	Einbau neuer Fenster im Keller	
	2022:	Erneuerung des Schornsteinkopfs	
	2023:	Erneuerung der Heizung	
	2024	Sanierungsmaßnahmen im geringen Umfang	
Gebäudegröße: (vgl. Anlage 9)	<u>Bruttogrundfläche (BGF):</u>		
	EFH:	KG: rd. 160,13 m ²	
		EG: rd. 160,13 m ²	
		<u>DG: rd. 160,13 m²</u>	
	Summe:	480,39 m²	rd. 480,00 m²

Wohnfläche (WF):

EFH:

EG: rd. 122,05 m² WF

Summe:

122,05 m² WF

rd. 122,00 m² WF

Hinweis:

Die Flächenangaben zur BGF beruhen auf einem überschlägigen Aufmaß vor Ort und wurden anhand der Liegenschaftskarte und üblichen Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert. Danach beträgt, unter Verwendung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche (ohne KG und DG) der Wohnflächenfaktor rd. 0,76 und kann unter Berücksichtigung der Bauweise durch die in [1] Kapitel 3.11/4 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert werden.

Grundrissgestaltung: (vgl. Anlage 7)	baujahrestypische Raumaufteilung
Fassade:	verputzt und gestrichen, gedämmt
Decken:	Betondecken
Dacheindeckung:	Bitumeneindeckung
Dachkonstruktion / -dämmung:	flach geneigtes Satteldach als Holzkonstruktion
Fenster:	überwiegend isolierverglaste Kunststofffenster 2-fach
Türen:	• Innentüren aus Holz, teilweise mit Glaseinsatz • Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Bodenbeläge:	Fliesen (Bad, Küche, Treppenabgang zum Keller sowie Teilbereiche im Keller), sonst überwiegend Laminat (Flur, Essbereich, Wohn- und Schlaf-räume, Teilbereiche im Keller)
Wandbekleidung:	überwiegend tapeziert und gestrichen, Bad (EG) halbhoch (ca. 1,40 m) tlw. raumhoch gefliest, Bad (KG) teilweise ca. 1 m hoch gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt und gestrichen, tapeziert, tlw. Paneele (Küche)
Treppen:	Betontreppe mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss
Sanitäreinrichtung:	<u>Bad EG:</u> Handwaschbecken mit Waschtisch, Hänge-WC, Dusche (gefliest), Eckbadewanne (gefliest), Fenster vorhanden <u>Bad KG:</u> Handwaschbecken, WC, Dusche (gefliest), Fenster vorhanden
Heizung und Warmwasser:	Gaszentralheizung (MHG aus 2023) sowie Festbrennstoffkessel (Elektromet), Wandheizkörper, Warmwasserversorgung teilweise über Durchlauf-erhitzer
Elektroinstallation:	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard
Küche:	Einbauküche von 1996/ 1997 (Angaben beim Ortstermin), vgl. Kap. 6.2.
Besondere Bauteile:	• Eingangstreppe massiv mit Metallgeländer • Kelleraußentreppe, massiv mit gemauerter Brüstung
Besondere Einrichtungen	keine

Bauschäden / Baumängel ¹ :	▪ Feuchtigkeit im Keller (gem. Aussagen vor Ort auf Grund fehlender/schadhafter Horizontal- und Vertikalsperre) ▪ Undichtigkeiten im Bereich des Dachs
Energieausweis:	liegt dem Sachverständigen nicht vor
allgemeine technische Gebäudeausstattung:	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude weist augenscheinlich einen leicht unterdurchschnittlichen baulichen Zustand bei einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung Bauschäden festgestellt, welche vermutlich tlw. auf Baumängel zurückzuführen sind. Des Weiteren war ein überwiegend nutzungsbedingter Unterhaltungsstau feststellbar.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude:	• Baujahr: augenscheinlich nicht fertiggestellt (fehlende Fertigstellung), • teilmassive Bauweise, seitlicher Containeranbau • Flachdach • Stromversorgung • Boden nur teilweise befestigt • genügender Zustand (in sog. Handwerkerqualität hergestellt) • BGF: rd. 60 m² (überschlägig gem. Liegenschaftskarte)
---------------	---

3.4 Außenanlagen

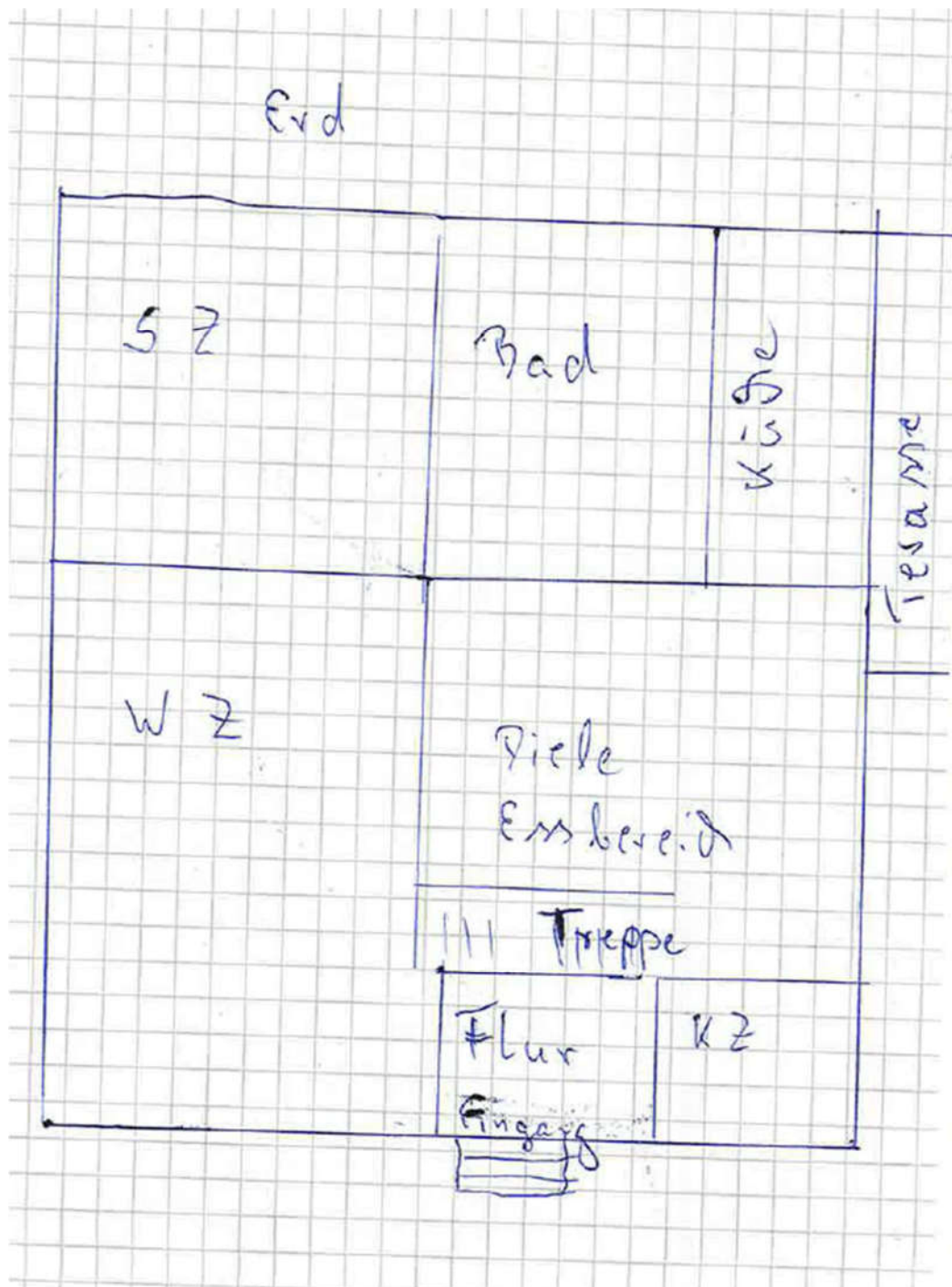
Einfriedungen:	überwiegend mit Metall- und Maschendrahtzaun
Stellplatz:	Pkw-Abstellmöglichkeit im Bereich der Einfahrt (entlang der südlichen Grundstücksgrenze)
Hausanschlüsse:	öffentliche Versorgungsnetz für Wasser, Strom, Gas und Abwasserkanal, Medienanschluss
Gartenanlagen:	• befestigte Flächen (vorwiegend Betonplatten, teilweise gepflastert) • angelegte Gartenanlagen (vorwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Rasen und (Hoch-)Beeten) • straßenseitig einfache Gartenanlage vorhanden (teilweise verwildert)
Gesamteinschätzung:	insgesamt weitgehend durchschnittlicher Zustand

¹ **Bauschäden** sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Anlage 7: Grundrisse

Seite 1 von 1

schematischer Grundriss (Erdgeschoss)



Quelle: Handskizze des Eigentümers (unmaßstäblich)