



2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und mit Nebengebäuden sowie mit einem Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird selbstgenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.

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, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, sofern nichts anderes beschrieben, 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.

3.2 Wohnhaus mit Seitenflügel

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweigeschossiges Wohnhaus mit Seitenflügel, teilunterkellert
Baujahr:	um 1939 als eingeschossiges Wohnhaus errichtet und hauptsächlich um 1983 durch einen Anbau erweitert und aufgestockt
Modernisierung:	in den 1990er Jahren teilweise modernisiert: • Dachneueindeckung • Einbau neuer Fenster mit Rollläden • Einbau einer Öl-Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist augenscheinlich weiter ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt rau verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: 2 Kellerräume

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Diele, Küche, Heizung und Bad sowie die Veranda

Ober- bzw. Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur und Kammer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	aus Beton
Teilkeller:	wahrscheinlich aus Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	aus Ziegelmauerwerk
Innenwände:	aus Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	unterhalb der Veranda gewölbte Massivdecke, sonst Holzbalkendecken
Treppen:	<u>Keller- und Dachgeschosstreppen:</u> einfache Holzkonstruktionen mit Geländer bzw. Handlauf
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, tlw. Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC; 3 Schornsteine vorhanden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; im Gebäude alte, teilweise über Putz installierte, Wasserleitungen
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz; im Gebäude alte, teilweise über Putz installierte, Abwasserleitungen
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, teilweise auf Putz verlegt
Heizung:	Öl-Zentralheizung (außer Betrieb); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; teilweise auch Dauerbrandofen bzw. Kaminofen vorhanden <u>Anmerkung:</u> Die Küchen, die Waschküche und die Kammer im Dachgeschoss sind ohne Heizung.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden (ehemals mittels Elektro-Boiler)

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	im Teilkeller wahrscheinlich Betonfußböden, ebenso in der Veranda; sonst Holzdielen mit einfachen PVC- oder textilen Belägen; in den Bädern einfache Fliesenbeläge
Wandbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und tapeziert bzw. gestrichen; in den Küchen und in den Bädern teilweise Wandfliesen
Deckenbekleidungen:	überwiegend glatt verputzt und gestrichen, teilweise mit Strukturplatten aus Styropor, mit Paneelen o. ä. verkleidet
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit manueller Bedienung; Fensterbänke innen und außen aus Terrazzo
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Holztüren mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen aus Holz bzw. aus Holzwerkstoffen, tlw. mit Lichtausschnitt
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallationen <u>Bad im Erdgeschoss des Seitenflügels:</u> freistehende Wanne, WC, Waschbecken in einfacher Ausstattung und Qualität <u>Bad im Obergeschoss des Seitenflügels:</u> WC und Waschbecken in einfacher Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, nur bedingt zeitgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	• Rissbildungen im Fußboden der Veranda • teilweise fehlende bzw. kaputte Innentüren • Putzschäden, u. a. am Schornstein im Wohnzimmer • keine funktionsfähige Heizungsanlage • Schäden an der Flurdecke im Dachgeschoss • Schäden am Mauerwerk des Obergeschosses durch unqualifizierten Durchbruch zur Küche u. a. m.
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz <u>Anmerkung:</u> Für das gesamte Gebäude ist eine Entrümpelung für einen Verkauf zwingend erforderlich.
Allgemeinbeurteilung:	Sowohl der bauliche, als auch der Unterhaltungszustand sind als "noch befriedigend" bis schlecht einzuschätzen. Der überwiegende Teil der baulichen und der technischen Ausstattungen sind wirtschaftlich verbraucht und müssen erneuert bzw. modernisiert werden. Das trifft auch auf die vor ca. 30 Jahren durchgeführten Modernisierungen zu, die bereits wieder einer Modernisierung bedürfen. Für eine

längerfristige wirtschaftliche Nutzung sind insofern durchgreifende Modernisierungs-, Umbau- und ggf. Ausbaumaßnahmen nötig.

Anmerkung zur Wertermittlungsmethodik:

Bei nachfolgender Bewertung wird ein "fiktiver Zustand" des Gebäudes zugrunde gelegt, wie er sich nach Instandsetzung, weiterführender Modernisierung, Um- und Ausbau in einer überwiegend mittleren Ausstattungsqualität ergibt. Unter dem Bewertungspunkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden die dafür notwendigen Kosten in der Höhe ermittelt bzw. geschätzt und wertmindernd in Ansatz gebracht, wie sie einen Eigentümer mehr belasten, als wenn er ein schadenfreies Objekt erwerben würde.

3.3 Nebengebäude

Erdgeschossanbau mit einem angrenzenden, ehemaligen Stallgebäude:

- Baujahr wahrscheinlich in der ersten Hälfte der 1980er Jahre
- Fundamente und Fußböden aus Beton
- Umfassungswände aus Mauerwerk, glatt verputzt und gestrichen
- Pultdächer aus Holz mit Eindeckung aus Wellasbest und Entwässerungsanlagen aus PVC
- einfache Deckenverkleidungen, vornehmlich aus Holz
- einfach verglaste Fenster und 2 Holztüren
- elektrischer Strom ist vorhanden
- in dem Anbau an den Seitenflügel befindet sich das Heizöllager in 3 Kunststofftanks

Der bauliche Zustand ist aufgrund der untergeordneten Nutzung als "noch befriedigend" einzuschätzen. Auch hier sind Entrümpelungsmaßnahmen vonnöten.

Massiver Schuppen:

- Baujahr wahrscheinlich in der ersten Hälfte der 1980er Jahre
- Fundamente und Fußböden aus Beton
- Umfassungswände aus Mauerwerk, glatt verputzt und gestrichen
- Eingangstür aus Holz
- Pultdach aus Holz mit Eindeckung aus Wellasbest und Entwässerungsanlagen aus PVC
- keine Deckenverkleidung vorhanden

Der bauliche Zustand ist aufgrund der untergeordneten Nutzung als "noch befriedigend" einzuschätzen. Auch hier sind Entrümpelungsmaßnahmen vonnöten.

Massive Garage:

- Baujahr wahrscheinlich ebenfalls in der ersten Hälfte der 1980er Jahre
- Fundamente und Fußboden aus Beton
- Umfassungswände aus Mauerwerk, glatt verputzt und gestrichen
- 2flügliges Tor aus Holz; 1 einfaches Fenster
- Pultdach aus Holz mit Eindeckung aus Trapezblech
- keine Deckenverkleidung vorhanden
- elektrischer Strom ist vorhanden

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Auch hier sind Entrümpelungsmaßnahmen notwendig.

Carport:

- Baujahr wahrscheinlich in den 1990er Jahren
- seitlich an die Garage angebaut
- Holz-/Metallkonstruktion auf Punktfundamenten
- Fußboden aus Beton
- Umfassungswände aus Holz
- Pultdach aus Holz mit Eindeckung aus Trapezblech

Der bauliche Zustand ist aufgrund der untergeordneten Nutzung als befriedigend einzuschätzen.
Der Carport dient derzeit als Brennholzlager.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung sowie Einfriedungsanlagen.