

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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, Elektro, 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 wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; Mittelhaus
Modernisierung:	1986: Einbau von neuen isolierverglasten Holzfenstern, Einbau eines neuen Badezimmers im OG; 1996: Einbau von zwei Dachgauben im DG und wohnbaulicher Ausbau des Dachgeschosses (gemäß Bauakte und Angaben der Eigentümer)
energetische Beurteilung:	Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Das ca. 1955 errichtete Gebäude weist einen für 1955 üblichen energetischen Zustand auf. Ca. 1986 wurden neue isolierverglaste Fenster eingebaut und ca. 1996 wurden zwei Dachgauben im DG eingebaut. Es erfolgte allerdings keine Neueindeckung und Dämmung des Daches. Es wird fiktiv unterstellt, dass eine komplett neue Heizungsanlage eingebaut wird.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, zwei Kellerabstellräume mit Waschküche und einem Zugang nach draußen über Kelleraußentreppe, Badezimmer

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Flur, Treppenhaus, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten, Küche mit Zugang zum KG

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, Kinderzimmer (Durchgangszimmer) mit Treppe zum DG, Badezimmer

Dachgeschoss:

Treppenhaus, zwei Zimmer

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Einfamilienhaus hat folgende Räume:

5 Zimmer, 1 Küche, 3 Flure, 2 Badezimmer, 1 Balkon, 1 Terrasse, 2 Kellerabstellräume, 1 Heizungsraum, 1 Kellerraumdiele im KG

Das Einfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Badezimmer im KG rd. 2,60 m² (aufgrund der Lage und des Zugangs mit 60% gewichtet) hofseitig gelegen;
- Wohnzimmer EG rd. 17,61 m² gartenseitig gelegen;
- Küche EG rd. 5,93 m² (Durchgangszimmer zum KG, mit 75% gewichtet) straßenseitig gelegen;
- Flur EG rd. 4,07 m² innenliegend
- Terrasse EG rd. 4,37 m² (mit 20% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Schlafzimmer OG rd. 14,05 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer OG rd. 4,82 m² (Durchgangszimmer zum DG, mit 75% gewichtet) straßenseitig gelegen;
- Bad OG rd. 3,15 m² straßenseitig gelegen;
- Flur OG rd. 2,98 m² innenliegend;
- überdachter Balkon OG rd. 1,85 m² (mit 40% gewichtet) gartenseitig gelegen;
- Zimmer_1 DG rd. 13,64 m² straßenseitig gelegen;
- Zimmer_2 DG rd. 11,78 m² gartenseitig gelegen;
- Kinderzimmer_2 OG rd. 7,23 m² hofseitig gelegen;

Wohnfläche des Einfamilienhauses rd. 86,85 m²

Nutzflächen im KG:

- Abstellraum_1 (Waschküche) rd. 9,08 m²,
- Abstellraum_2 rd. 7,78 m²,
- Kellerraumdiele rd. 6,00 m²,

rd. 22,86 m² Nutzflächen im KG

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton Kellertreppe Beton mit PVC-Überzug <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz mit PVC-Überzug; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Spitzdach nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial); oberste Geschossdecke nicht gedämmt Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfachere Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Die ursprünglich vorhandene Heizungsanlage (Gas-Einzelgeräte) wurde altersbedingt außer Betrieb genommen. Innerhalb des Wohnzimmers wurde ein Wand-Infrarot-

Elektroheizung installiert; die übrigen Räume des Bewertungsobjektes sind unbeheizt; die Küche wird lediglich mit einem einfachen Elektroradiator beheizt.

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: derzeit nicht möglich; der sich im Badezimmer befindende Durchlauferhitzer ist ausgefallen

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im KG bis DG zur Beschreibungseinheit Wohnung

3.2.5.2 Wohnung

Wohnzimmer:	schwimmender Estrich mit PVC
Küche:	schwimmender Estrich mit PVC
Flur_EG:	schwimmender Estrich mit PVC
Schlafzimmer:	schwimmender Estrich mit PVC und darüber Teppichboden
Flur_OG:	schwimmender Estrich mit PVC
Kinderzimmer_OG:	schwimmender Estrich mit Teppichboden
Badezimmer_KG:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Badezimmer_OG:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Zimmer_1_DG:	Holzbalkendecke mit Teppichboden
Zimmer_2_DG:	Holzbalkendecke mit Teppichboden
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Küche:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten, Fliesen, an Objektwänden
Badezimmer_KG:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, ca. 1,3 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich
Badezimmer_OG:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch

Zimmer_1_DG:	glatter, einfacher Putz mit Holzverkleidungen im Bereich der Dachschrägen, der Außenwand und im Bereich der Dachgauben; Tapeten im Bereich der Innenwände
Zimmer_2_DG:	dto zu Kinderzimmer_1_DG
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Schlafzimmer:	Deckenputz mit einfachem Anstrich
Kinderzimmer_OG:	Deckenputz mit einfachem Anstrich
Zimmer_1_DG:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Zimmer_2_DG:	Deckenputz mit Holzvertäfelungen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Fenster aus Metall mit Einfachverglasung im KG tlw. Doppelfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit), Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitten <u>Zimmertüren:</u> einfachere Türen, Füllungstüren aus Holz; tlw. mit Glasfüllungen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Badezimmer_KG:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Badezimmer_OG:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen: Küchenausstattung	Einbauküche
Küche:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:	eingebrochener Lichtschacht auf der Gebäudeostseite; teilweise sich ablösende Fliesen im Bereich der Kelleraußentreppe; teilweise offene Elektrodosen; partiell fehlende Verkleidung im Deckenbereich von Kinderzimmer_2 im DG; das Bewertungsobjekt verfügt mit Ausnahme des Wohnzimmers über keine funktionierende Heizungsanlage
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); das Bewertungsobjekt verfügt (mit Ausnahme des Wohnzimmers) über keine funktionierende Heizungsanlage

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, Terrasse, Markise, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, insbesondere durch den Einbau einer komplett neuen Heizungsanlage mit Heizkörpern.
Barrierefreiheit:	Das Thema „Barrierefreiheit“ bekommt einen immer größeren Stellenwert. Dabei werden u.a. folgende Gesichtspunkte berücksichtigt: Flure und horizontale Erschließungsflächen, Rampen (innen und außen), Treppen und Stufen (innen und außen), Aufzugsanlagen, Türen, Alarmierung und Evakuierung. Grundsätzlich wird in drei unterschiedlichen Kategorien unterteilt: Barrierefrei, barrierearm und nicht barrierefrei. Das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Kenntnisaufnahme aus den Baugesuchsunterlagen und der Bestandsaufnahme innerhalb des Ortsbesichtigungstermins lediglich im EG (unter Berücksichtigung des Einbaus einer Rampe im Bereich der Zugangstreppe) als nicht barrierefrei eingestuft.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken)