

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 der zum Ortstermin anwesenden Nachbarn sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Zweifamilienwohnhauses**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges giebelständiges massive Wohnhaus
- steiles Satteldach, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

Ursprungsbaujahr nicht bekannt, ab 2002 vollständig um- und ausgebaut sowie erweitert

Modernisierung:

nach dem Um- und Ausbau keine erkennbar

Außenansicht:

Das Zweifamilienwohnhaus hat ein steiles Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen versehen. Zur Südseite befindet sich eine Schleppgaube. Im westlichen Teil der Südseite wurde weiterhin ein Zwerchgiebel errichtet.

Die Unterschläge sind aus Holz und braun lasiert.  
Die Dachentwässerung besteht aus braunem PVC.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einer Klinker-Vorsatzschale aus beigem Klinker versehen, der Westgiebel ist verputzt.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, braun foliert, mit einer Thermoverglasung. Alle Fenster sind mit zwischen der Verglasung liegenden Sprossenimitaten versehen. Weiterhin verfügt das Gebäude zum Westgiebel, im Erdgeschoss und in der Schleppgaube, jeweils über zwei zweiflügelige Terrassentürelemente (Schiebeelemente). Im Dachgeschoss befindet sich zusätzlich in jedem Giebel eine einflügelige Terrassentür.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus einer Klinkerrollschicht.

Der Eingang zur Erdgeschosswohnung befindet sich im östlichen Giebel des Gebäudes. Er ist über ein flaches Podest erreichbar und verfügt über eine Überdachung. Der Eingang zur Dachgeschosswohnung ist in der Südseite, unter dem Dach des Carports gelegen und ebenerdig erreichbar.

Die Hauseingangstüren sind Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitten.

An der Südseite ist ein Carport angebaut auf dessen Dach eine Terrasse errichtet wurde. Am Westgiebel befindet sich ein Balkon, darunter eine Terrasse.

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Stahlbetonsohle
Kellerwände:	entfällt
Umfassungswände:	KS-Mauerwerk, Verblendmauerwerk, Bestandswohnung mit Innendämmung
Innenwände:	tragend: KS-Mauerwerk, nichttragend: Ständerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich:	über kleines Podest erreichbar
Treppen:	Buchenholztreppen zur Wohnung im Dachgeschoss und zum Spitzboden

#### 3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (DHH):	Erdgeschoss:	Wohnung: Flur, Ankleide, Schlafzimmer, Bad, HWR, Wohnzimmer mit offener Küche, Terrasse
	Dachgeschoss:	Wohnung: Wohnraum, Flur/Treppenhaus, Schlafzimmer, Bad, Dachterrasse am Westgiebel, Abstellraum, HWR, Wohnzimmer mit offener Küche, Dachterrasse an der Südseite
	Spitzboden:	Wohnraum

#### 3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	textile Beläge (3c), Fliesen (2b), Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt (tlw. Strukturputz) und gestrichen (2b) bzw. einfache Tapeten (3b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Erdgeschoss: Fliesenspiegel, ca. 2,00 m hoch, darüber geputzt und gestrichen (2b), Dachgeschoss: geputzt und gestrichen (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

*Fenster und Türen*

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast (Sprossenimitate), vier zweiflügelige Terrassentürelemente (Schiebeelemente), zwei einflügelige Terrassentürelemente (alles 2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Agglomarmor (2b) außen: Klinkerrolschicht (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitten (2b) Innentüren: Füllungstüren, lackiert, mehrere Schiebtüren aus Glas (2b), Edelstahlbeschläge (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, eingeflieste Systemkästen, Badewannen (im Erdgeschoss in den Estrich eingelassen, im Dachgeschoss freistehend), gemauerte Dusche, Duschabtrennung aus Sicherheitsglas, Waschtische (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vermutlich elektrische Fußbodenheizung (3b)</li> <li>• Bad der Dachgeschosswohnung mit elektrischem Handtuchheizkörper (2b)</li> <li>• Wohnzimmer der Dachgeschosswohnung zusätzlich mit Kaminofen (2b)</li> <li>• Schlafzimmer der Dachgeschosswohnung mit Klimaanlage (Kombigerät) (2b)</li> <li>• Nachtspeicherheizung im Treppenhaus der Dachgeschosswohnung (3c)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	je Wohnung ein elektrischer Boiler (3b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Dachgeschoss: hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, Fronten Hochglanzlack, hoch eingebauter Herd, Cerankochfeld, Spüle aus Sintermaterial, Dunstesse über der Kochinsel (Abluft)

### 3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach mit Gaube und Zwerchgiebel
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	PVC
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend gut
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss wird als großzügig beurteilt.
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• unfertige Elektroinstallation</li><li>• Installation der Elektroheizung unbekannt, nach Auskunft des anwesenden Nachbarn wahrscheinlich nicht ausreichend, ggf. Umstellung auf andere Heizung notwendig</li><li>• fehlendes Geländer der Terrasse über dem Carport</li><li>• undichter Boden des Balkons am Westgiebel</li><li>• zurückgebauter Balkon auf der Eingangsüberdachung am Ostgiebel (Balkontür weiter vorhanden, keine Absturzsicherung)</li><li>• Balkon am Westgiebel vom Projekt abweichend, ohne Abstandsfläche, möglicherweise sogar über die Grundstücksgrenze errichtet</li><li>• massiver Marderschaden in der Dachdämmung, mit Kot verunreinigte Flächen im Spitzboden</li><li>• fehlender Fußbodenbelag im Eingangsflur der Dachgeschosswohnung (Erdgeschossbereich)</li><li>• Einbruchschäden an der Eingangstür der Dachgeschosswohnung</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise ungenehmigte Baumaßnahmen
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

### 3.3. Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none"><li>• KS-Mauerwerk</li><li>• Lichtband an der Südwand, Fenster an der Nordwand</li><li>• Pultdach mit Trapezblech, von innengedämmt</li><li>• Türen an der Ostseite (Straße) und der Nordseite (Garten)</li><li>• einfaches Rolltor</li><li>• Elektroanschluss, Frostschutz durch Wärmestrahler (Elektro)</li><li>• Estrichboden</li></ul>
---------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **3.4. Außenanlagen**

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Freiflächen mit Beton-Verbundpflaster
- Terrassen vermutlich Gussasphalt
- Mauer an der südlichen Grundstücksgrenze

Die Auf dem Flurstück 4/3 (Pachtfläche) vorgefundenen Außenanlagen:

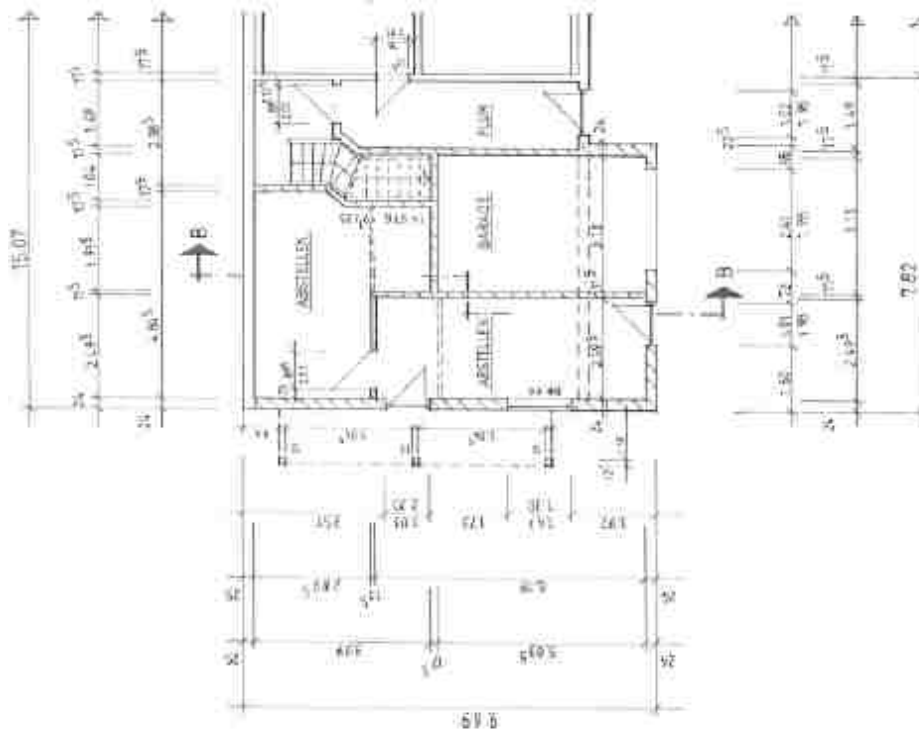
- Terrasse mit Betonplatten
- Pool
- Gartenhaus aus Blech
- Hecke, Drahtgeflechtzaun

werden nicht in der Wertermittlung berücksichtigt, da sie sich nicht auf dem Bewertungsgrundstück befinden.

Hauptwohnung:



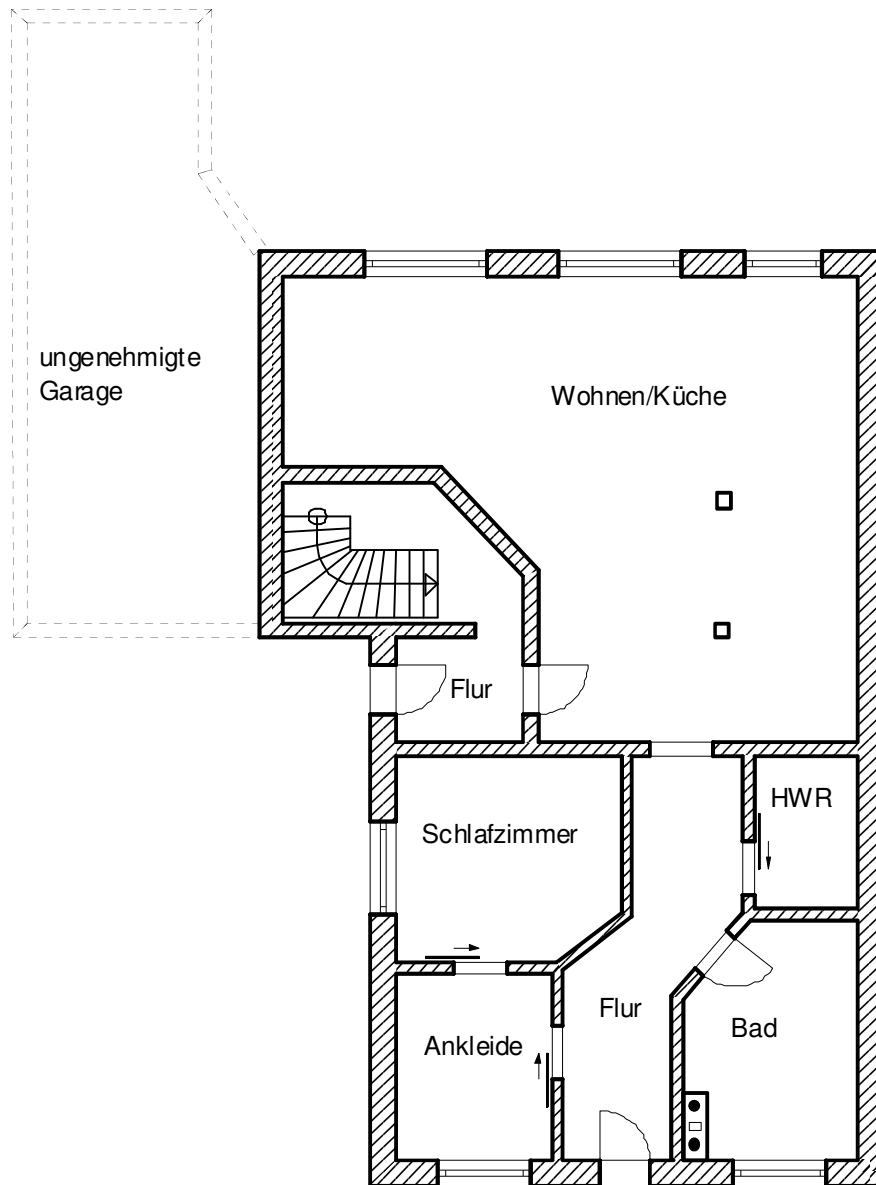
geplante Ferienwohnung:



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 24-05-25/01942	Maßstab: ohne
17192 Rügeband, Lindenweg 6A Zweifamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Erdgeschossgrundriss - Planung	

tatsächliche Bauausführung:



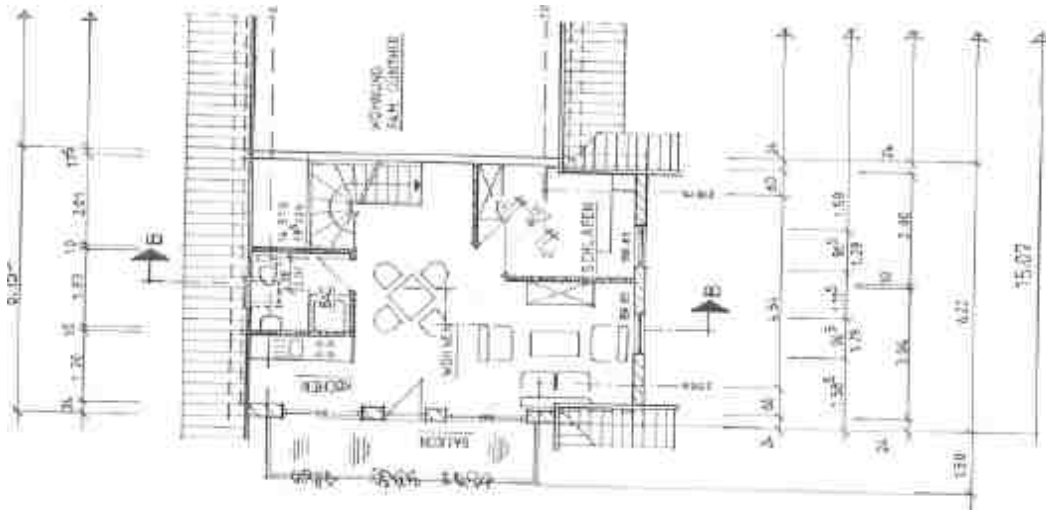
Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 24-05-25/01942	Maßstab: ohne
17192 Rügeband, Lindenweg 6A	
Zweifamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Erdgeschossgrundriss - Bauausführung	

Hauptwohnung:



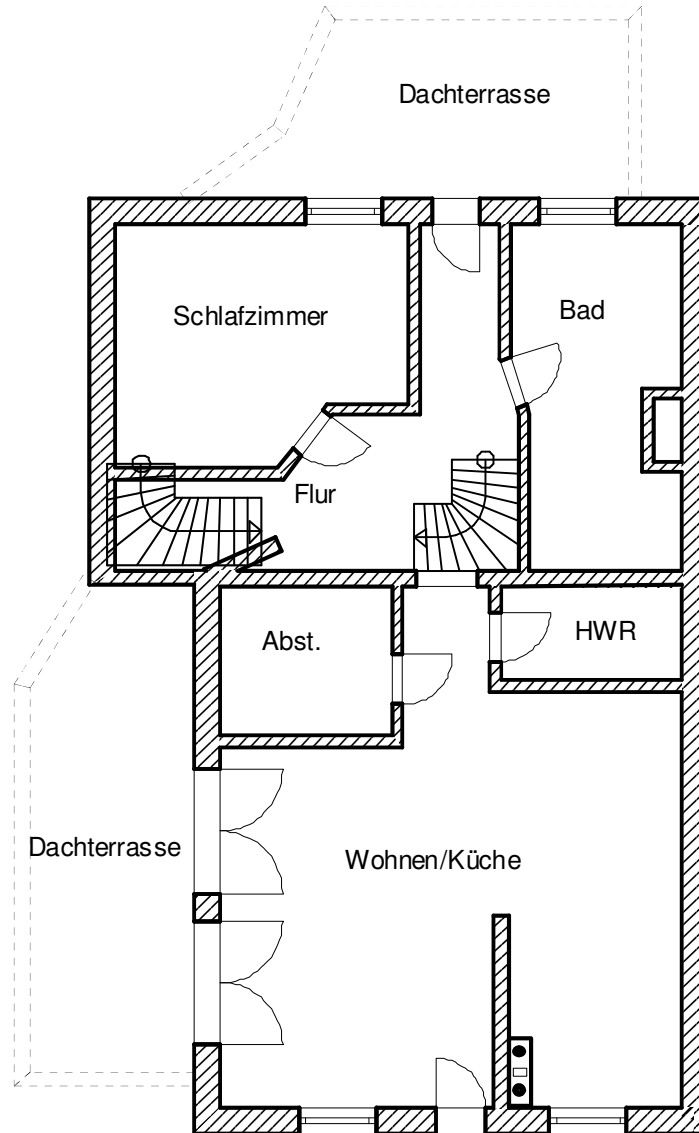
geplante Ferienwohnung:



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 24-05-25/01942	Maßstab: ohne
17192 Rügeband, Lindenweg 6A Zweifamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Dachgeschossgrundriss - Planung	

tatsächliche Bauausführung:



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes erstellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 24-05-25/01942	Maßstab: ohne
17192 Rügeband, Lindenweg 6A Zweifamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Erdgeschossgrundriss - Bauausführung	