5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 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.
Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt. Darüberhinausgehende Besonderheiten werden – sofern wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, einer zusätzlichen Marktanpassung und/oder als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

5.2 Einfamilienhaus

5.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2000 Baugenehmigung Nr. 2/023 035 21a/1 vom 18.02.2000: • Neubau eines Wohnhauses mit einer Wohnung • Anbau eines Wintergartens (wurde nicht ausgeführt) • Anbau einer offenen Kleingarage (Carport; wurde wesentlich abweichend ausgeführt, vgl. Kapitel 4.5.3) N. A. beim Ortstermin wurde der Bau teilweise in Eigenleistung ausgeführt, z. B. die Dacheindeckung, Verlegung von Heizungs- und Stromleitungen.
Modernisierung:	Es fanden keine wesentlichen Modernisierungen statt. Im HWR wurde nachträglich eine Leichtbauwand eingezogen, um den Hauswirtschaftsbereich vom Heizungsbereich zu trennen. Im Bad im Dachgeschoss gab es vor ca. 5 Jahren einen Wasserschaden im Duschbereich durch undichte Silikonfugen, welcher repariert wurde. Der Duschbereich wurde danach erneuert, ist jedoch noch nicht ganz fer-

	tig gestellt (Malerarbeiten an der Duschwand fehlen noch.) Im Bereich der Badewanne gab es n. A. ebenfalls einen Wasserschaden, hier durch einen defekten Geruchsverschluss. Dieser wurde repariert. Auch hier stehen Restarbeiten aus (Verkleidung Badewanne, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten). Zum Badezimmer vgl. Innenfotos Nr. 25 – 28.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht ganz barrierefrei (1 Hauseingangspodest, lichte Breite der Haustür rd. 1,0 m). Die Türöffnungen sind nicht 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit sehr großem Aufwand möglich.
Außenansicht:	eingeschossiges, gelb verklinkertes Einfamilienhaus mit dunkel gedecktem Satteldach ohne Aufbauten, weißen Sprossenfenstern und weißen Türen

5.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:
Flur, WC, HWR/Heizungsraum, Wohnen, Küche, Gästezimmer

Dachgeschoss:
Flur, Abstell, Bad, 3 Zimmer

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

Konstruktionsart:	massiv (Fertigteilbauweise)
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Fertigteile (30 cm Porenbetonelemente, 4 cm Luftschicht, 11,5 cm Verblender)
Innenwände:	tragende Innenwände: 20 cm Porenbetonelemente nichttragende Innenwände: 10 cm Porenbetonelemente Leichtbauwand im HWR zum Abtrennen des Heizungsbereiches
Geschossdecken:	Porenbetonelemente, Estrichverlegeplatten und Fußbodenbelag
Treppen:	Geschosstreppe: offene Holzwangentreppe mit Zwischenpodest und Teppichfliesen Holzgeländer
Dach:	Dachkonstruktion:

Porenbetonelemente

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
dunkle Dachpfannen

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrestypische Ausstattung; Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Errichtung im Jahr 2000 (Remeha, W 21 Eco, 24 kW Nennleistung, Umlaufwasserheizer, Heizung mit BW, Gas-Brennwertheizung) Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

5.3 Nebengebäude

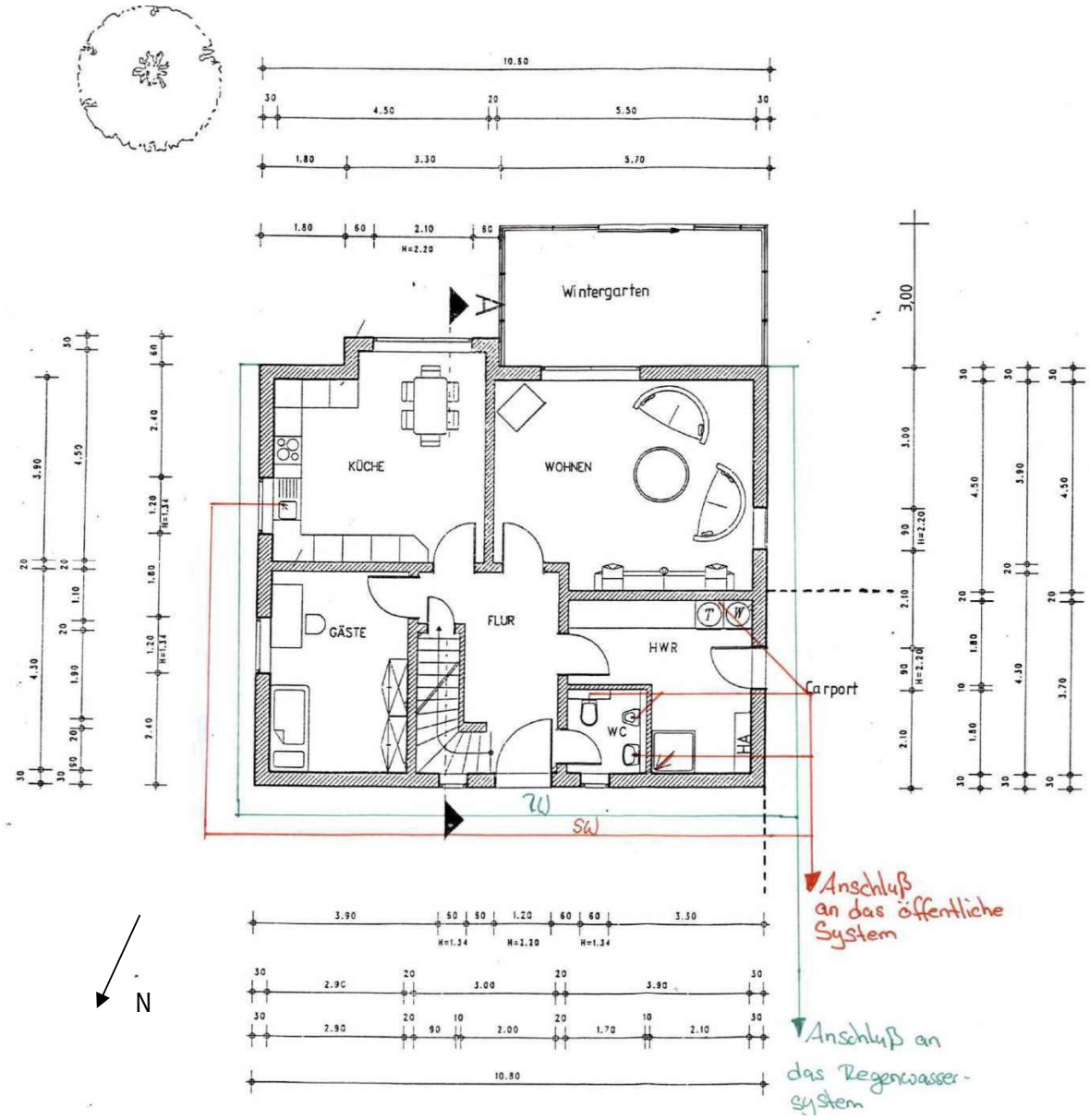
- Carport
- Holzgartenhäuschen

5.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Wegebefestigung (Betonsteinpflaster),
- befestigte Stellplatzfläche (Carport: Betonplatten, Waschbetonplatten),
- Gartenanlagen und Pflanzungen (überwiegend Rasenflächen),
- Einfriedung (Hecken)

Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitt

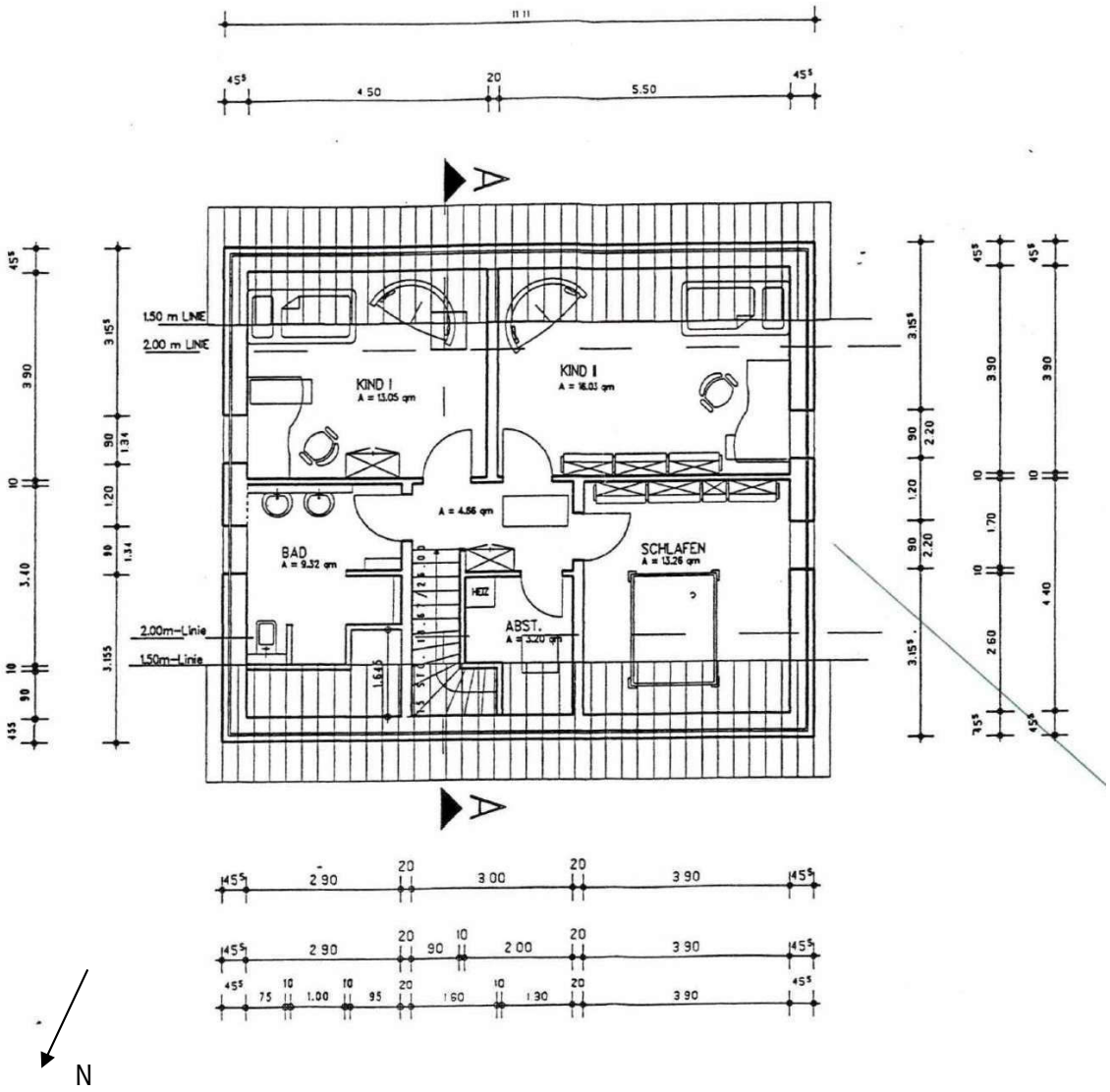
Seite 2 von 4



Grundriss EG
(aus der Baugenehmigung Nr. 2/023 035 21a/1;
stimmt nicht ganz mit den Örtlichkeiten überein:
z. B. kein Wintergarten, HWR mit Zwischenwand und Heizung und ohne Dusche, Treppe mit Zwischenpodest)

Anlage 8: Lageplan, Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4



Grundriss DG
(aus der Baugenehmigung Nr. 2/023 035 21a/1;
stimmt nicht ganz mit den Örtlichkeiten überein:
z. B. keine Heizung im Abstellraum, Außentüren von Schlafen und Kind II auf das Carport-Dach,
Treppe mit Zwischenpodest)