

## 6.3 Bauausführung und Ausstattung

### Bau- und Zustandsbeschreibung

#### Beschreibung des Gebäudes

Gebäudeart	Einfamilienhaus mit Garage
Aufteilung	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Vollkeller
Nutzung	Wohnwirtschaftliche Nutzung
Bauteile / Gebäudehülle	
Gründung / Fundamente	Bewertung nicht möglich
Geschossdecken	Stahlbeton Keller und EG, DG Holzbalkendecke
Außenwände	Massives Mauerwerk, außen Verblender
Innenwände	Massives, einschaliges Mauerwerk, verputzt und malerisch behandelt.
Dach	Satteldach mit Betondachsteinen
Dachentwässerung	Vorgehängte Rinnen mit Fallrohren aus Zinkblech
Schornstein	Schornsteinkopf gemauert
Wärmedämmung	Ohne Bauteillöffnung nicht eindeutig ersichtlich
Fenster	Überwiegend Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung
Rollläden	vorhanden
Hauseingangstüren/Zargen	Holzelement
Treppen	Offene Treppe mit Trittstufen aus Holz
Nebengebäude	Garagengebäude
<b>Haustechnik</b>	
Heizung	Gasheizung für EG und OG, Plattenheizkörper
Warmwasser	Über die Heizung mit Brauchwasser
Elektro	entsprechend dem Baujahr
<b>Außenanlagen</b>	
Versorgung	Gas, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss
Zuwegung	Pflasterung
Gartenanlage	Angelegte Terrasse. Die nicht bebaute und gepflasterte Fläche mit Rasen und Gewächsen versehen, Zaunanlage
<b>Allgemeiner Zustand</b>	Instandhaltungsstau

## Bau- und Zustandsbeschreibung

### Beschreibung Ausstattung

Anzahl der Räume	7 Zimmer, Küche, Bäder, AbstR, Diele/Flur, Vollkeller, Bodenraum
Himmelsrichtung	Das Einfamilienhaus ist nord-westlich ausgerichtet
Ausstattungsmerkmale	
Deckenflächen	Putz, malerisch behandelt, Profilvertäfelung
Wandflächen	Innenputz, malerisch behandelt
Bodenbeläge	Unterschiedliche Beläge
Innentüren	Überwiegend Holzzargen mit Holztürblätter
Wandflächen Bad/WC	Fliesen und Putzflächen
Fußbodenflächen Bad/WC	Fliesen
Sanitärinstallation	WC-bodenstehend, Dusche, Wanne, Doppel-Waschtisch im Bad
Zählvorrichtungen	Hauptzähler für Gas, Wasser, Strom
Elektroinstallation	Gemäß Baujahr
Zustand der Wohnung	Instandsetzungsstau

## 6.4 Energetische Eigenschaften

Energieausweis (lt. EnEV)	Liegt vor
Modernisierungen nach EnEV	Nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar
Dämmung nach EnEV	Nicht vorhanden bzw. nicht erkennbar
Wartungsverträge	Es wurden keine Wartungsverträge zur Bewertung vorgelegt
Trinkwasser-VO	Angaben wurden nicht gemacht
Rauchwarnmelder	
Zustand	Baujahrstypisch

Die Baubeschreibung aus der Bauakte ist in den Anlagen zu diesem Gutachten, in Kopie, beigelegt.

Der Ausbau des Dachgeschosses/Dämmung ist von dem Eigentümer in Eigenleistung ausgeführt worden.

## 6.5 Instandsetzung, Instandhaltung, Baumängel und Bauschäden

Die Ermittlung des genauen Instandhaltungsstaus, von Baumängel und Bauschäden war nicht Gegenstand des Auftrages (siehe hierzu auch die Anmerkungen unter „Allgemeine Hinweise“).

<b>Bauschäden Instandhaltungsstau</b>	<p>Anstrich und Behandlung gegen Feuchtigkeitseintritt im Bereich der Profilholzverkleidungen (Außenbereich) erforderlich. Abgängige Fensterelemente/Dachflächenfenster. Schäden an den Fensterbänken. Gemauerter Schornsteinkopf ohne Schlagregenschutz mit offenen Fugen. Starke Feuchtigkeit im Kellergeschoß in den Wänden und der Sohle. Rissbildungen im Kellergeschoss mit Putzabplatzungen. Fehlende Dämmung (gemäß GEG) im Bodenraum. Eine Dämmung der obersten Geschossdecke ist nicht ohne Bauteilöffnung prüfbar. Feuchtigkeit und Risse am Schornsteinkopf (innen). Veraltete Bäder. Zuwegung/Übergang Garagen schadhaft. Garagen teilweise mit Betonabplatzungen und Rissen.</p> <p><b>Die Auflistung ist nicht abschließend</b></p>
---	--

Für die Beseitigung der aufgeführten Schäden und außergewöhnlichen Instandhaltungen wird ein pauschaler Ansatz von 15.000,00 € bei der nachfolgenden Bewertung wertmindernd in Abzug gebracht. Modernisierungsaufwendungen sind hierin nicht enthalten.