

## 5 BAUBESCHREIBUNG

### 5.1 Grunddaten

Gebäudeart:	Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage
Baujahr:	nach den Baugesuchsunterlagen: Ursprungsbaujahr 1965; modernisiert und mit einem Anbau erweitert 2002
Unterkellerung:	Wohngebäude vollständig unterkellert (Unter-/Hanggeschoss zur Südostseite freiliegend); Garage teilunterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Wärmedämm-Verbundfassade (6 cm Dämmstärke)
Energieausweis:	Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.
Energieeffizienzklasse:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Baualtersentsprechend ist der energetische Zustand des Objektes als mittel/gut einzustufen. Die Bewertung bezieht sich auf den baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen 2002 und evtl. entsprechender energetischer Einschränkungen / Mängel.

### 5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Brutto-Grundfläche abgestellt.

#### Gebäudeübersicht

Gebäude	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]	Baujahr (fiktiv)	Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre)	angenommene Restnutzungsdauer (Jahre)
Wohnhaus	597,36	1986	80	56
Garage	34,02	1986	80	56

<sup>\*)</sup> Hinweis: Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die pauschalierte wirtschaftliche Nutzungsdauer nach den Modellvorgaben zur Ableitung des Sachwertfaktors des Gemeinsamen Gutachterausschusses Göppingen. Die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zur ImmoWertV 21 ist danach mit pauschal 80 Jahren anzusetzen. Hinweis: die Modellvorgabe und die GND sind gegenüber dem Erstgutachten geändert. Das „fiktive“ Baujahr zur Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt die durchgeführte Modernisierung und Erweiterung mit den erhaltenen Bauteilen des Ursprungsgebäudes, die das Gebäude rechnerisch „verjüngen“. Die Teilgebäude (Wohnhaus und Garage) sind baulich verbunden und teilen unabhängig vom Baualter und baulichen Zustand ein gemeinsames wirtschaftliches Schicksal. Sie sind deshalb einheitlich mit der identischen Restnutzungsdauer angesetzt.

## Nutzungsübersicht

	Geschoss	Nutzungsart	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup> <sup>*)</sup>
Wohnhaus	EG	Wohn-/anrechenbare Nutzfläche	ca. 244,80
Garage		Kfz.-Stellplatz	(2)

<sup>\*)</sup> nach Angabe der Bauakte; das näherungsweise halbe Dachgeschoss (Restfläche = Luftraum über dem Essbereich) ist im Plan als „Bühne/Abstellraum“ gekennzeichnet. Die Fläche ist zum weiteren Ausbau vorbereitet, jedoch im derzeitigen Ausbaustand nicht als Wohnfläche zu berücksichtigen.

### 5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die 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 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 unter der Voraussetzung grundlegender fachtechnischer Überprüfung und Modernisierung des Gesamtgebäudes unterstellt. Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins bewohnt und eigengenutzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Angaben zum Zustand der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile bezieht. Verdeckte Schäden können im Bereich der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden.

#### 5.3.4 Garage

Konstruktionsart:	massiv; talseits teilunterkellert mit Gartengeräteraum
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Beton oder Mauerwerk
Dach:	Flachdach in Holzkonstruktion
Tor:	elt. Holz-Kipptor über die gesamte Breite

### 5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz; Hauszugang und Garagenvorplatz asphaltiert und gepflastert; Steingarten ohne Einfriedung zur Straßenseite, von der Straße nicht einsehbarer großflächiger Garten mit Wiese und Gehölzen. Terrassen mit Betonplatten befestigt; Einfriedung zur Südseite mit Hecken. Grundstückszugang an der südwestlichen Giebelseite durch Holztor verschlossen.

Anlage 6 Grundrisse Hanggeschoss und Erdgeschoss



