

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Auszüge aus der Bauakte und zum Ortstermin vorgelegte Unterlagen.

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 so weit 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 nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit tlw. ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1924 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	1990er – hofseitige Fenster, Heizungsanlage, Sanitär, Innenausbau etc. 2010 – straßenseitige Fenster 2016 – Dachdeckung mit Aufsparrendämmung
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der übrige Dachraum ist grundsätzlich ausbaufähig.
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	<u>Erdgeschoss:</u> Flur, zwei straßenseitige Wohnzimmer, hofseitiges Schlafzimmer, Küche mit Zugang zur Hofterrasse, Flur mit Geschosstreppe, Bad, WC, Kammer und Heizungsraum <u>Dachgeschoss:</u> Flure, Abseite, zwei Kinderzimmer, Schlafzimmer und Rohdachboden

Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk,
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Lehmwände
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teilweise Trockenbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Tonziegeldeckung, Aufsparrendämmung, Dachflächenfenstern und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation, Heizung, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Innentüren, sanitäre Installation etc.:	Aufgrund der erforderlichen Modernisierung sind keine genauen Angaben zum zukünftigen Ausstattungsstandard möglich. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften nach Durchführung der zugrunde gelegten Modernisierung für das Bewertungsobjekt zutreffend sind.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	weitgehend verbrauchter Innenausbau und verbrauchte Ausstattungen sowie veraltete Gebäudetechnik; nicht immer handwerksgerechte Ausführungsqualität
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Durchgangs- und gefangene Räume; Die Berücksichtigung erfolgt bei der Wohnflächenzusammenstellung mittels Wohnwertfaktoren.
Allgemeinbeurteilung:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist teilweise nur ausreichend. Es besteht Unterhaltungsstau sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

Werkstattgebäude

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	nicht unterkellertes, eingeschossiges Werkstattgebäude mit sehr flach geneigtem Satteldach
Baujahr:	1985 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	keine wesentliche
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt, rückwärtig teils Well- und Asbestplattenbekleidung
Raumaufteilung:	vorn kleiner Bürobereich; ansonsten mehrere große Werkstatträume

Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, teils Holzständerwände o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Türe und Tore aus Holz
Dach:	Bretterbinderkonstruktion als flach geneigtes Satteldach mit asbestzementhaltiger Wellplattendeckung mit vorgehängter Regenentwässerung

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

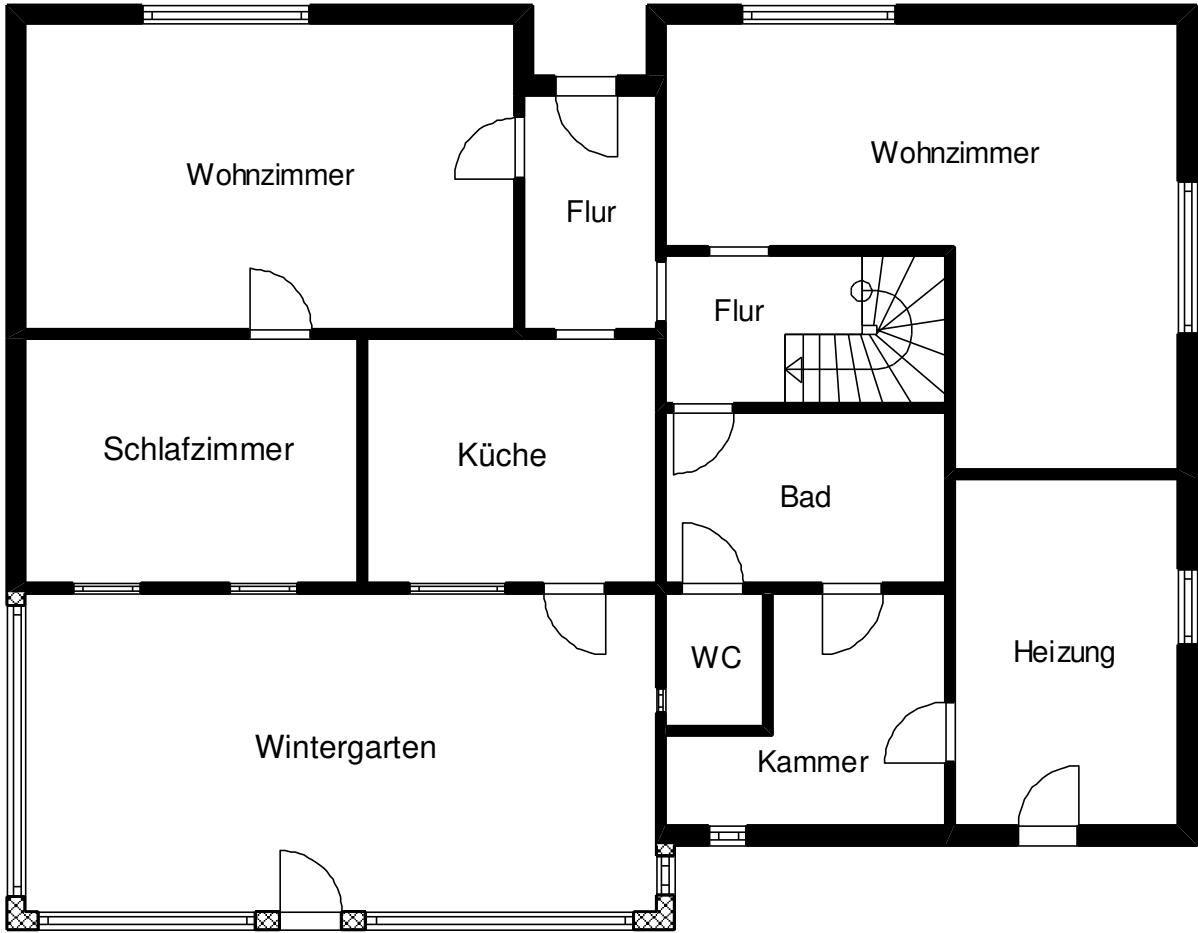
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	im Bürobereich erhebliche Feuchtigkeits- und Schimmelschäden; Der Grad der Abnutzung entspricht der Alterswertminderung bzw. der sehr kurzen Restnutzungsdauer.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht.

Außenanlagen

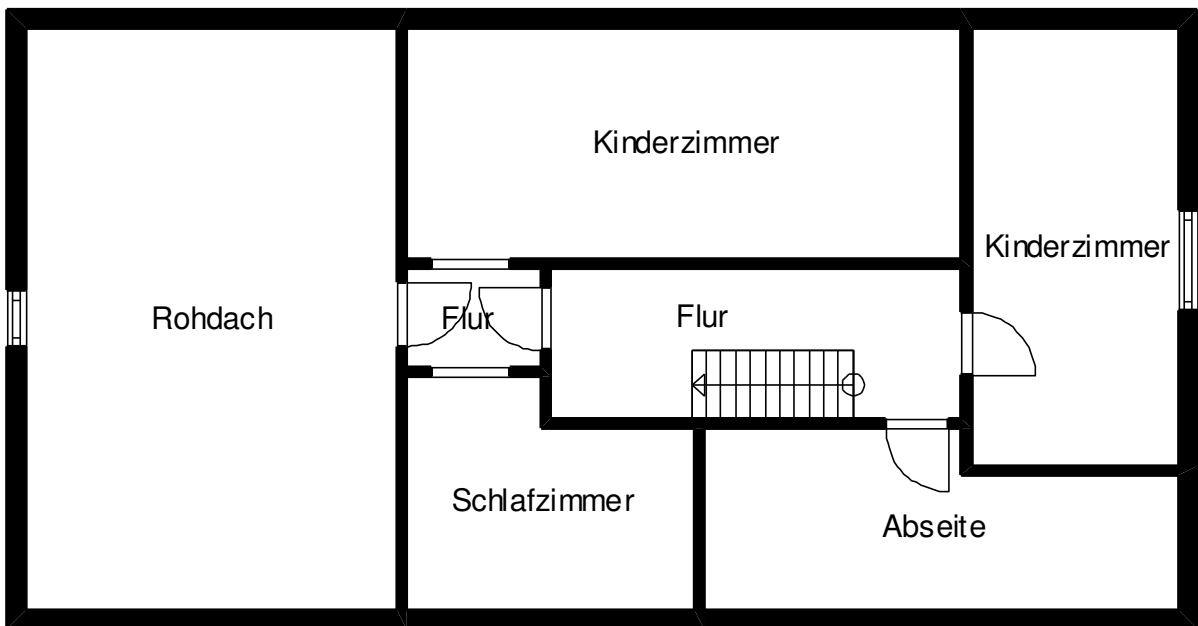
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss:



Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m ²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Einfamilienhaus				
Erdgeschoss:				99,57 m ²
Flur	5,31	1,00	5,31	
Küche	10,54	1,00	10,54	
Wohnzimmer	25,68	1,00	25,68	
Schlafzimmer	14,25	0,90 ¹	12,83	
Wohnzimmer (L-förmig)	26,98	1,00	26,98	
Flur mit Geschosstreppe	3,00	1,00	3,00	
Bad	6,97	0,70 ²	4,88	
WC	1,89	1,00	1,89	
Abstellkammer	8,46	1,00	8,46	
Heizung und Wintergarten		ohne Ansatz		
Dachgeschoss:				49,16 m ²
Flure	9,58	1,00	9,58	
Kinderzimmer	12,47	1,00	12,47	
Kinderzimmer	17,54	1,00	17,54	
Schlafzimmer	9,57	1,00	9,57	
Rohdach		ohne Ansatz		
Wohneinheit insg.:				148,73 m²

Anmerkungen:

Die Wohnflächenberechnung wird vom Sachverständigen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung unter Berücksichtigung einer Nutzwertwichtung vorgenommen, sinngemäß gefordert durch das Urteil des OLG Bayern (RE des Bayrischen OLG vom 20.07.1983; ZMR 1984, 66). Eine Nutz- bzw. Wohnwertwichtung soll besondere Umstände wie Durchgangszimmer, unwirtschaftliche Grundrisse, schlechte Besonnung und Ähnliches berücksichtigen. Im konkreten Wertermittlungsfall sind Wohnwertwichtungen wegen Durchgangs- und gefangenen Räumen erforderlich.

¹ Gefangene Räume erhalten üblicherweise Wohnwertfaktoren von 0,80 bis 0,90.

² Durchgangsräume erhalten üblicherweise Wohnwertfaktoren von 0,60 bis 0,80.