3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen 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 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.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1920
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	Veränderungen des Gebäudes durch An- und Umbauten möglich, Ausbau des Dachgeschosses möglich
Außenansicht:	straßenseitig Putzfassade, hofseitig je nach Erweiterung des Gebäudes variabel

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	vermutlich Felssteine

Kellerwände:	ohne
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	straßenseitig gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	vermutlich Holztreppe
Treppe zum Dachraum:	unbekannt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	ohne
Erdgeschoss:	entsprechend den Planungsunterlagen: Wohnzimmer, Küche, Bad, Korridor
Dachgeschoss:	Entsprechend den Planungsunterlagen: Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Korridor

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Einfamilienhaus

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Küche:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Diele/Flur:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Bad/WC:

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidungen: unbekannt

Terrasse:

Bodenbeläge: unbekannt

Fenster und Türen

Fenster: Holzfenster

Türen:

Eingangstür: Holztür

Zimmertüren: unbekannt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	unbekannt, neu nach Sanierung
Heizung:	unbekannt, Gasheizung oder Wärmepumpe nach Sanierung möglich
Warmwasserversorgung:	unbekannt, über Heizung oder Solar nach Sanierung möglich
Sanitäre Installation:	unbekannt, alle Möglichkeiten offen

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	keine

Keller und Dach

Keller:	ohne
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachsteine
Bodenbeläge im Dachraum:	unbekannt
Kamin:	gemauert, über Dach verklindert
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Hausschwamm wurden von außen nicht durchgeführt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

Besondere Einrichtungen:	keine ersichtlich
Belichtung und Besonnung:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	entsprechend den Planungsunterlagen zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	<p>Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung von außen Baumängel und Schäden festgestellt werden. Nach Angaben des Eigentümers sollen im Innern des Gebäudes größere Schäden durch eingestürzte Decken vorhanden sein. Da dieses NICHT überprüft werden konnte, wird auf eine detaillierte Aufstellung in diesem Gutachten verzichtet. Es wird eine komplette Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes unterstellt. Die Aufwendungen hierfür werden anhand der Modernisierungspunkte ermittelt.</p> <p>Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der vorhandenen Bauschäden und der grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes werden auf 111.000,00 € geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).</p> <p>Anmerkung:</p> <p>Im Zuge der ggf. erforderlichen Instandsetzungen und Modernisierungen kann es jedoch zu weiteren NICHT vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	durch Zustand bedingt
sonstige Besonderheiten:	schlechter baulicher Zustand

3.3 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- kein Anschluss der Versorgungsanlagen (Strom, Gas und Wasser) vom öffentliche Netz ins Gebäude
- Kanalanschluss vermutlich vorhanden
- Einfriedungen
- verwilderte Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

- einfach	2 bis 4 %
- durchschnittlich	4 bis 8 %
- aufwendig	8 bis 12 %

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **3 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)