

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:	Wohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1900, Anbau ca. 1920
Modernisierung:	Heizung und Bad/WC, durch Voreigentümer 1997 Fenster, Hauseingangstür, Treppe, Elektroinstallation, Wintergarten 2010- 2015
Erweiterungsmöglichkeiten:	möglicher Ausbau des Dachbereiches über der Garage und der Tenne
Außenansicht:	Putz- und Klinkerfassade, tlw. mit Anstrich

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Fels- bzw. Mauersteine, Streifenfundamente

Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	teilweise Trockenbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	straßenseitig gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	offene, viertel gewendelte Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	Anlegeleiter
Treppe zum Keller:	Betonstufen

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	1 Kellerraum
Erdgeschoss:	3 Zimmer, 1 Bad/WC, 2 Flure 1 Küche, 1 Wintergarten Garage, Tenne und Heizung als Nebenräume
Dachgeschoss:	4 Zimmer, 2 Flure, 1 Kochnische

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

Beschreibungseinheit: Wohnhaus

3.3 Werkstattgebäude

Das als Werkstatt genutzte Gebäude wurde in südöstlicher Richtung an das bestehende Wohnhaus angebaut. Es wurde in massiver Bauweise ohne ausgebautem Dachgeschoss errichtet. In dem Gebäude sind eine Werkstatt und eine Waschküche angeordnet worden. Im Werkstattbereich befindet sich der Schornstein für die Ölheizungsanlage sowie ein gemauerter Kamin. Das Werkstattgebäude wurde mit Metallfenstern versehen. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die Tenne bzw. eine Kunststofftür an der südwestlichen Längsseite. Im Bereich der Waschküche wurde ein Waschbecken und ein WC angeordnet. Für die Warmwasserversorgung ist ein Durchlauferhitzer vorhanden. Die Fußböden wurden aus Betonestrich hergestellt. Die Wände sind zum Teil mit Putz und Anstrich versehen worden. Die neuen Trockenbauwände im Bereich der Sanitärinstallation befinden sich noch im Rohbauzustand. Die vorhandene Holzbalkendecke ist geputzt und gestrichen. Der Dachbereich ist über eine Holzluke im Giebel bzw. über das Wohnhaus erreichbar. Für die Dachkonstruktion wurden Holzbalken verwendet, die mit Betondachsteinen eingedeckt wurden. Die geputzte Fassade ist tlw. mit einem Anstrich versehen worden.

Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbesichtigung tlw. Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- tlw. Putzschäden an der Fassade im Hofbereich
- erforderliche Fertigstellungskosten in der Waschküche

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel wird pauschal auf

3.000,00 Euro geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird empfohlen).

Anmerkung:

Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben **KEINEN** Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von eventuell erforderlichen weiteren Fertigstellungsarbeiten zu **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

3.4 Stall

Hinter dem Werkstattgebäude wurde in massiver Bauweise ein Stallgebäude errichtet. Es wurde zum Teil mit Metallfenstern ausgestattet. Die Dachkonstruktion besteht aus Holz und wurde mit Dachziegeln eingedeckt. An der Längsseite befindet sich jeweils eine Holztür. Die Fassade wurde zum Teil mit einem Anstrich versehen. Gartenseitig wurde die Rückwand teilweise mit Lüftungsöffnungen versehen. Die Dachkonstruktion weist überwiegend einen starken Moosbefall auf.

Das Stallgebäude wird in der Wertermittlung mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen

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

- Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) vom öffentliche Netz
- Kanalanschluss, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss
- Einfriedungen
- Hofbefestigungen
- Terrasse
- Fahrradschuppen
- Gartenanlage
- Gewächshaus
- Holzschuppen
- Hühner-, Gänse- und Kaninchenställe

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“)

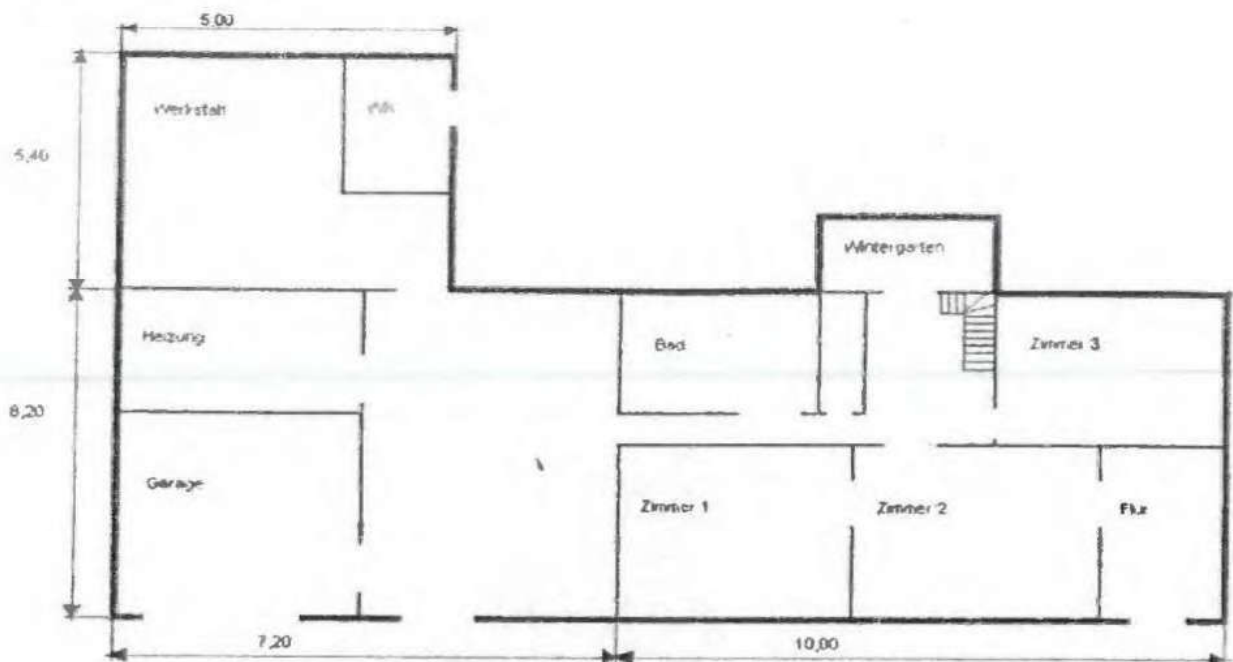
Anlage 4 Grundrissübersichten und Berechnungen

1. Grundrissübersicht Wohnhaus

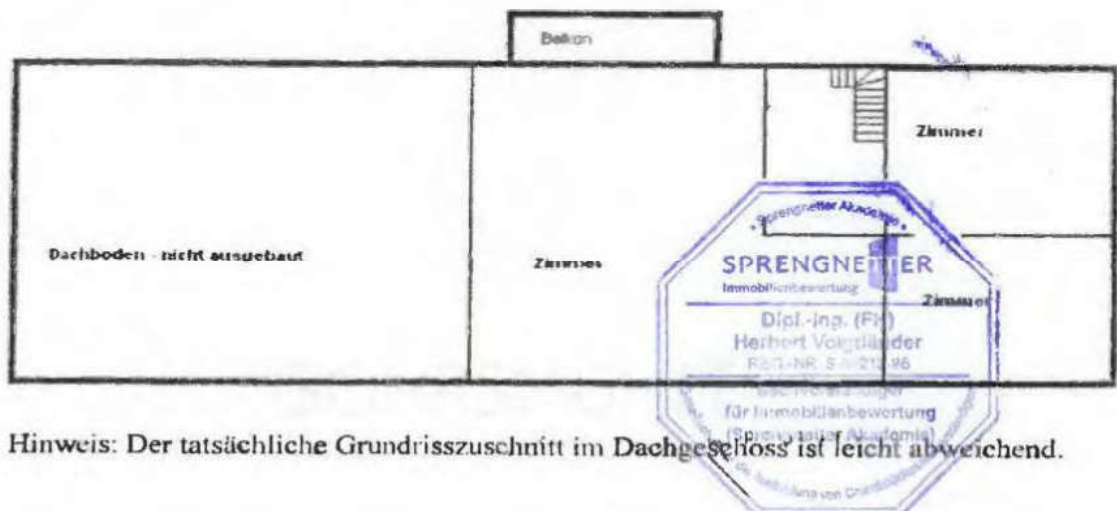
1.1 Grundrissübersichten aus Unterlagen

Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:

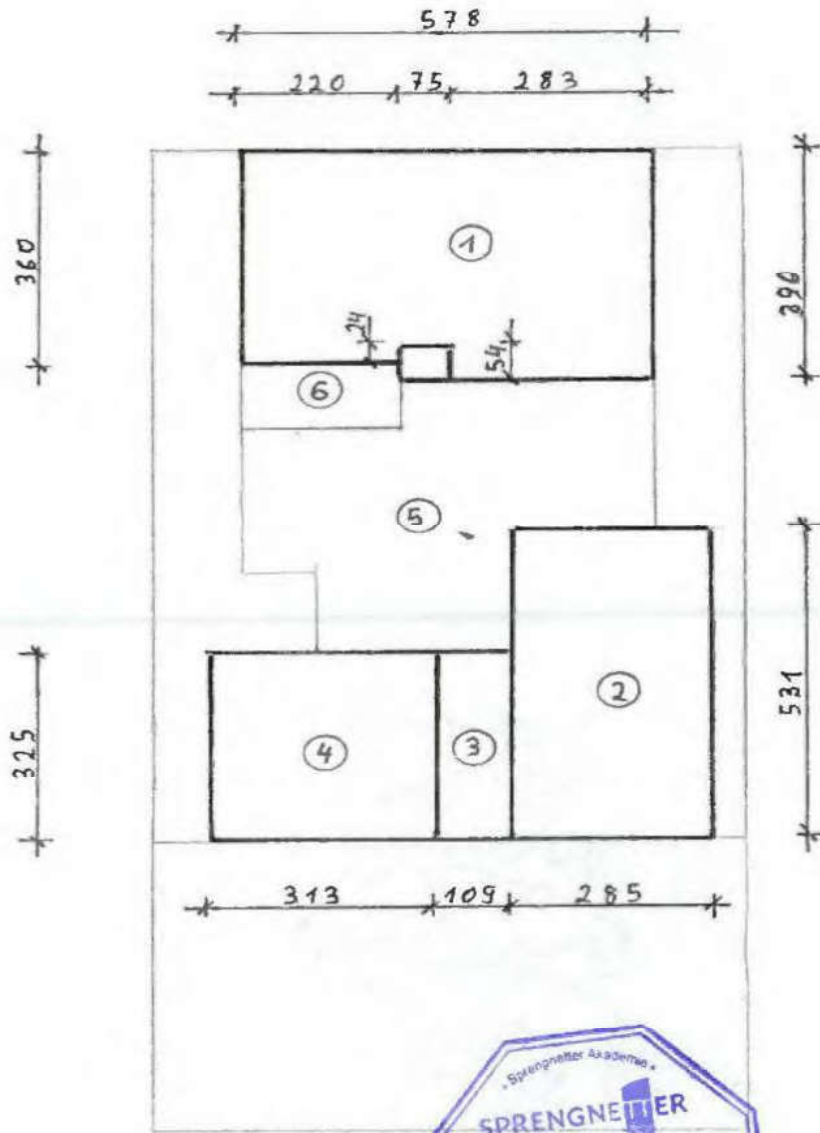


Grundriss Dachgeschoss:



Hinweis: Der tatsächliche Grundrisszuschnitt im Dachgeschoss ist leicht abweichend.

1.2 Grundrissübersicht, Ergänzung Dachgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100



SPRENGNEITER
 Immobilienbewertung
 Dipl.-Ing. (FH)
 Herbert Voigtländer
 212-06
 Sachverständiger
 für Immobilienbewertung
 (Sprengneiter Akademie)
 Die Ausbildung von Grundbesitzverwaltern

Legende Dachgeschoss
 1. Schlafzimmer
 2. Kinderzimmer
 3. Flur
 4. Kinderzimmer
 5. Bestand

1.3 Grundrissübersicht, Keller, Maßstab ca. 1 : 100

