

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung 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 wert-erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Aus-führung 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 Auswirkun-gen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berück-sichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	leerstehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	2000
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Klinkerfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton, Bodenplatte aus Beton
Kellerwände:	ohne

Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk
Innenwände:	unbekannt, vermutlich Mauerwerk und Trockenbau
Geschossdecken:	unbekannt, vermutlich Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich:	an der nördlichen Längsseite gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	unbekannt, vermutlich Holztreppe
Treppe zum Dachraum:	unbekannt, vermutlich Holztreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	ohne
Erdgeschoss:	lt. Unterlagen: 3 Wohnräume, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 WC, 1 Treppenhaus
Dachgeschoss:	lt. Unterlagen: 1 Wohnraum mit Küche, 1 Schlafzimmer, 1 Bad/WC, 1 Treppenhaus 1 Zimmer zum EG gehörend
Spitzboden:	Aufgrund der Raumhöhe vermutlich als Speicher nutzbar und über das zum EG gehörende Zimmer zugänglich.

3.3 Außenanlagen

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

- Versorgungsanlagen (Strom, Gas und Wasser) vom öffentliche Netz
- Kanalanschluss, Telefonanschluss
- Einfriedungen
- Hofbefestigungen
- Gartenanlage
- Holzschuppen
- Hundezwinger
- Gartenhäuser
- Terrassen
- stark verwilderte Bereiche

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 Gebäudewerte bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

