

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 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.

4.2 Wochenendhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung etc.

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit Flachdach sowie angebauter Veranda
Baujahr:	1974 – Errichtung des Wochenendhauses 1982 – Anbau der geschlossenen Veranda
Modernisierung:	keine Wesentliche
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 55,85 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 62 m².
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	Holzfassade
Raumaufteilung:	Zugang über geschlossene Veranda; Flur, Küche, Dusche/WC sowie Wohnzimmer und Schlafzimmer

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Holzbauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Holzrahmenwände mit innenliegender Dämmung
Innenwände:	Holzrahmenkonstruktion oder Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkonstruktion als Pultdach mit bituminöser Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung aus der Errichtungszeit
Heizung:	keine
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Laminat, Parkett oder Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, Farbanstriche, Holzbekleidung oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen
Fenster:	Holzfenster
Türen:	Holztüren
Sanitäre Installation:	Dusche und Waschbecken jeweils nebst Mischarmatur sowie bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	keine Wesentlichen, jedoch insgesamt verbrauchte Gebäude- und Raumausstattung
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht wirtschaftlich nachhaltige Nutzung im vorliegenden Bodenwertniveau
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Die Gebäude- und Raumausstattung ist verbraucht, so dass grundsätzlich Modernisierungs- und Renovierungsbedarf besteht. Dem steht jedoch die nicht wirtschaftlich nachhaltige Nutzung entgegen.

4.3 Nebengebäude

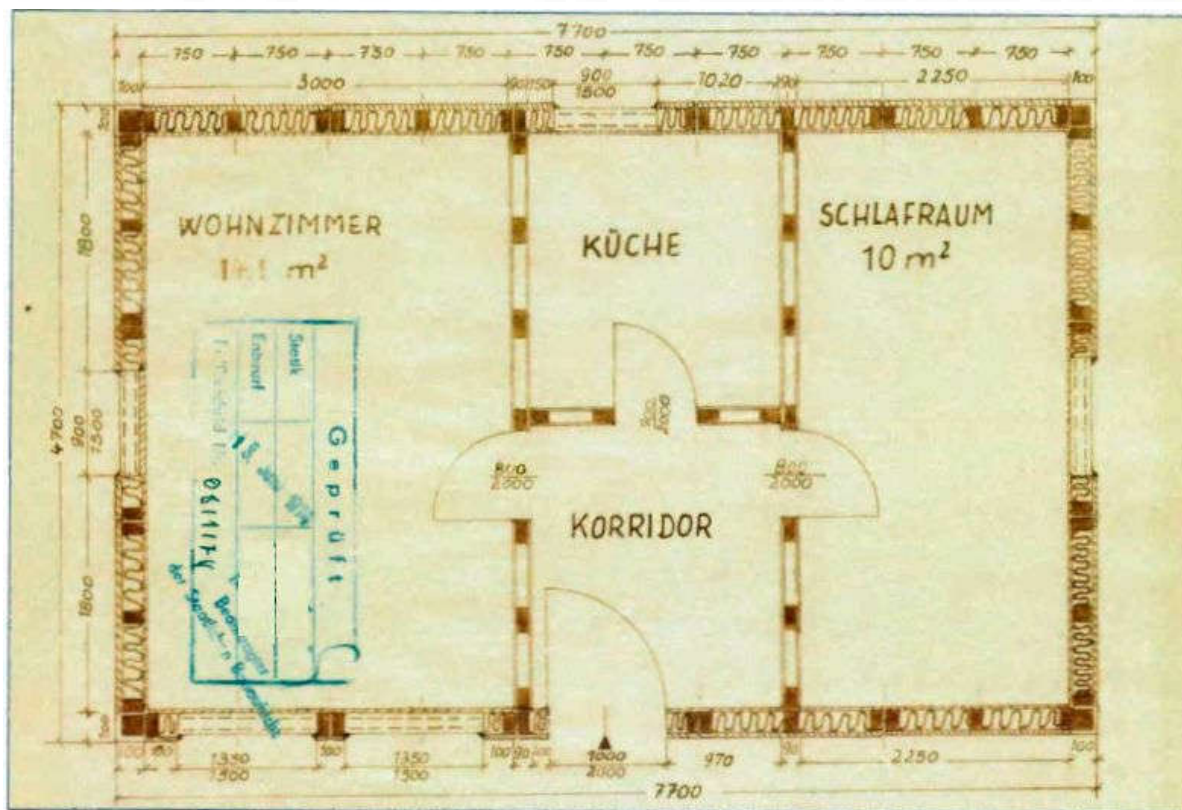
Ein Nebengebäude ist in der süd-östlichen Grundstücksecke als sehr einfacher Schuppen in Holzbauweise vorhanden. Der Schuppen erhält keinen Zeitwertansatz.

4.4 Außenanlagen

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

7.4 Grundriss und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss:



Hinweis: Der tatsächliche Grundriss ist abweichend. Im Bereich der Küche befindet sich auch das Duschbad. Der Flur ist L-förmig angelegt. Die Gebäudelänge beträgt 9,30 m statt 7,70 m.