

3.3. Baubeschreibung

3.3.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur äußere Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. konnte nicht geprüft werden. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

3.3.2. Allgemeines und Nutzung

| | |
|-------------------------------------|---|
| Objektart: | Wohnhaus (freistehend, I-geschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut) |
| Baujahr: | um 2005 |
| Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen: | Einfamilienhaus, eigengenutzt Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, HWR, Flur Dachgeschoss: offener Boden Wohnfläche insg.: 97 m ² (den Unterlagen entnommen) |
| Flächen-Plausibilisierung: | Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Grundfläche (GF) im EG von ca. 113 m ² . Die angegebene Wohnfläche von ca. 97 m ² bzw. von ca. 90 m ² ohne Terrasse steht in einem normalen Verhältnis zur GF. Der sich ergebende Nutzflächenfaktor beträgt 0,8 und liegt für die Gebäudeart im plausiblen Bereich. |
| Besichtigungsumfang: | nur Außenbesichtigung (Innenbesichtigung nicht zugelassen) |

3.3.3. Konstruktion

| | |
|------------------------------|---|
| Bauweise / Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Fundamentplatte |
| Umfassungswände / Fassade: | Mauerwerk / Verblendmauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Decke: | Holzbalken |
| Dach | Konstruktion: Holzdach Form: Walmdach Eindeckung: Dachziegel Entwässerung: Zinkblech |

3.3.3.1. Ausbau / Zustand

Fenster: aus Kunststoff mit Isolierverglasung
 Eingangstür: Kunststoff mit Lichtausschnitten
 Innenausbau: konnte nicht in Augenschein genommen werden
 Grundrissgestaltung: zweckmäßig / zeitgemäß
 Belichtung und Besonnung: normal
 energetischer Gebäudezustand: baujahr- und objektadäquater Standard
 Energieeinsparnachweis nach der EnEV 2001 (Auszug):

| | | | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|--------|-------------------------|
| vorh. Jahres-Primärenergiebedarf | $Q_{P''\text{vorh.}}$ | = | 105,79 | kWh/(m ² ·a) |
| zul. Jahres-Primärenergiebedarf | $Q_{P''\text{max.}}$ | = | 132,52 | kWh/(m ² ·a) |

Barrierefreiheit: vermutlich im EG gegeben
 Gesamteindruck / Zustand: Der bauliche Zustand ist dem äußeren Anschein nach weitgehend altersgemäß. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Da der Innenausbau nicht in Augenschein genommen werden konnte, werden der Wertermittlung zunächst eine zeitgemäße Ausstattung und ein normaler Zustand als Vorgabe unterstellt.
 Gebäudestandardstufe (NHK 2010): vermutlich überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

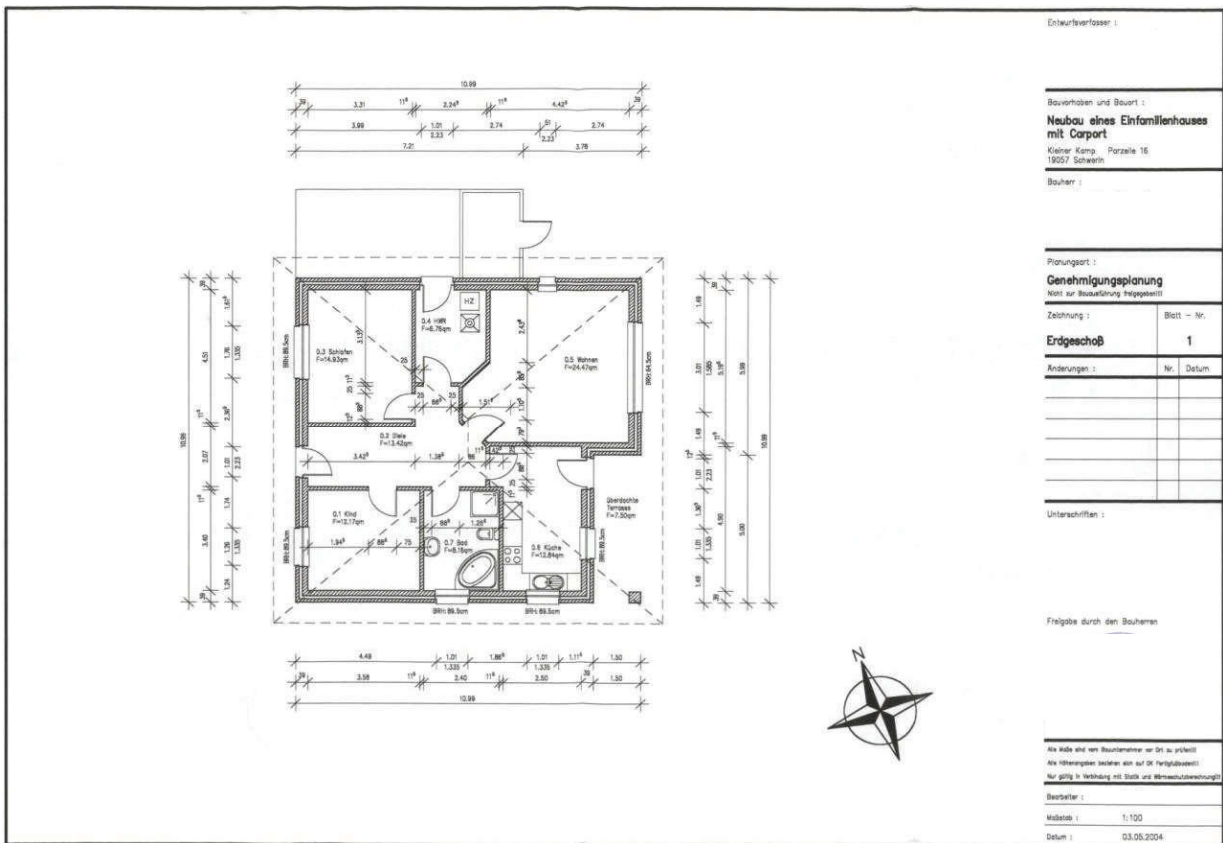
3.3.4. Nebengebäude / Außenanlagen

Carport: normale Holzkonstruktion
 mit Schuppenteil
 Pultdach
 normal nutzbarer Zustand
 siehe Fotodokumentation
 zu den Außenanlagen gehören Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück
 Wege- und Terrassenbefestigungen
 übliche Einfriedung (Stabmattenzaun, Hecke)
 normale Gartenanlagen / Pflanzungen

3.3.5. Berechnung der BGF: EFH

| Geschoss / Etage | | Erdgeschoss / 0,0 | | | | |
|------------------|----------|--------------------|--------|-----------------|--------------------|--|
| Bezeichnung | Typ | Faktor | Anzahl | Formel | Summe | |
| | Rechteck | +10 | 1 | 10.990 * 10.990 | 120,78 | |
| | Rechteck | -10 | 1 | 5.000 * 1.500 | -7,50 | |
| Geschoss / Etage | | Dachgeschoss / 0,0 | | | | |
| Bezeichnung | Typ | Faktor | Anzahl | Formel | Summe | |
| | Rechteck | +0,570 | 1 | 10.990 * 10.990 | 68,84 | |
| Geschoss / Etage | | Rundung / 0,0 | | | | |
| Bezeichnung | Typ | Faktor | Anzahl | Formel | Summe | |
| | Rechteck | -10 | 1 | 2.120 * 1.000 | -2,12 | |
| Summe | | | | | 180 m ² | |

ANLAGE 4



Entwurfverfasser :

Bauvertrüber und Bauort :
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
 Kleiner Kamp • Parzelle 16
 19057 Schwerin

Bauherr :

Planungsart :
Genehmigungsplanung
 Nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern

Zeichnung : Blatt - Nr.
Erdgeschoss 1

| Anderungen : | Nr. | Datum |
|--------------|-----|-------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Unterschriften :

Freigabe durch den Bauherrn

Alle Maße sind vom Baucenterline an Ort zu prüfen!
 Alle Höhenangaben beziehen sich auf NN (Fertigfußboden)!
 Nur gültig in Verbindung mit Stück- und Mengenberechnungen!

Bearbeiter :
 Maßstab : 1:100
 Datum : 03.05.2004