

5. Baubeschreibung

5.1. 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 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 i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft.

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.

5.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend 1-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	1999
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Wohnfläche insg.: 100 m ²
Wohnflächenermittlung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 190 m ² . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Es entfallen auf das Erdgeschoss ca. 128 m ² . Die Wohnfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezif. Nutzflächenfaktors (hier 0,78) mit: $128 \text{ m}^2 * 0,78 = \text{rd. } 100 \text{ m}^2$. Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung und Innenbesichtigung

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Fertigteilhaus	
Fundamente:	Streifenfundamente Fundamentplatte	
Umfassungswände:	Fertigbauteile	
Fassade:	WDVS Putz Anstrich	
Innenwände:	Fertigbauteile	
Decke:	Holz	
Dach	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	Satteldach
	Eindeckung:	Betondachsteine
	Entwässerung:	Zinkblech

5.4. Ausbau

Treppe zum Spitzboden:	Einschubtreppe aus Holz	
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung tlw. mit aufgesetzten Rolljalousien	
Türen:	Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	glatte Standardtüren
	Nebeneingang:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
Fußböden:	Wohnräume:	Laminat und Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Bäder:	Fliesen
Innenwandbekleidungen:	Wohnräume:	malermäßig behandelt
	Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
	Bad:	Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität	
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung	
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Solarunterstützung Fußbodenheizung	
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (ohne Zeitwert)	

5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	deutliche Gebrauchsspuren / Verschleiß Fassade mit Verfärbungen / Algenbefall Heizzentrale wirtschaftlich verschlissen u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist altersgemäß bis tlw. unbefriedigend und die weitgehend barrierefreie Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Sie stammt jedoch im Wesentlichen aus dem Baujahr, ist dementsprechend gealtert und weist einen deutlichen Reparatur- / Renovierungsstau auf. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden aber nicht festgestellt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

5.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Carport:	einfache Holzkonstruktion Pulldach mit Trapezblecheindeckung Fußboden aus Betonsteinpflaster unbefriedigender Zustand
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege-, Terrassen- und Stellplatzbefestigungen einfache und nur tlw. Einfriedungen ungepflegte Gartenanlagen / Pflanzungen

