

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 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. Die Innenausstattung wurde von der Miteigentümerin vor Ort mündlich beschrieben.

Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. konnte nicht geprüft werden. Mängel und Schäden werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheits-schädigende 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 mit Anbau I-geschossig teilunterkellert (Kriechkeller ohne wirtschaftliche Bedeutung) EG und DG jeweils überwiegend ausgebaut (ca. jeweils 4/5)
Baujahr:	nicht bekannt (vermutlich vor 1940)
Instandsetzung / Modernisierung:	überwiegend instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Wohnfläche insg.: 160 m ² (überschl. von der BGF abgeleitet)
Wohnflächen-Ableitung:	Aus den geschätzten Außenmaßen ergibt sich überschlägig eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 255 m ² (ohne Teilkeller). Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Die Wohnfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,78) und unter Berücksichtigung der nicht ausgebauten Anteile (hier ca. 1/5) mit: $255 \text{ m}^2 \cdot \frac{4}{5} \cdot 0,78 = \text{rd. } 160 \text{ m}^2$ (auf volle 5 m ² gerundet) Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung von der öffentl. Verkehrsfläche aus

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	WDVS, Putz, Anstrich (Fassade 2022 erneuert)
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, tlw. Leichtbau
Decken:	Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Satteldach Eindeckung: Dachziegel Entwässerung: Zinkblech
besondere Bauteile:	Überdachung (hofseitig)

5.4. Ausbau

Treppe zum DG:	erneuerte Holztreppe (ca. 5 Jahre alt)
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Innenausbau:	ca. 4/5 des Gebäudes sollen zeitgemäß ausgebaut sein
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten

5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Gebrauchsspuren / Verschleiß Fertigstellungsstau ca. 1/5 im erneuerungsbedürftigen Zustand u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach sanierungsadäquater Standard Energieausweis liegt jedoch nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand überwiegend alters- / sanierungsgemäß und die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Es besteht ein Fertigstellungsstau. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden aber von außen nicht festgestellt und sollen nach Auskunft der Eigentümerin auch innen nicht vorhanden sein.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	dem Anschein nach überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

5.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude:	einfache Massivbauten siehe Fotodokumentation unbefriedigende Zustände wirtschaftlich weitgehend verschlissen ohne nennenswerten Zeitwerte
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück geringfügig Wegebefestigung übliche Einfriedungen (Stabmattenzaun, Hecke)

