

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 Doppelhaushälfte mit Anbau I-geschossig unterkellert Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	n.b. (vor 1990)
Instandsetzung / Modernisierung:	nach 1990 tlw. instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus mit kl. Einliegerwohnung im UG eigengenutzt Wohn- u. Nutzfläche insg.: 230 m ²
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 300 m ² . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Die Wohn- und Nutzfläche insgesamt ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,77) mit: $300 \text{ m}^2 * 0,77 = \text{rd. } 230 \text{ m}^2$. Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Fassade:	Putz Anstrich	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk tlw. Leichtbau	
Decken:	Keller:	Massivdecke
	Erdgeschoss:	Massivdecke
	Dachgeschoss:	Holzbalken
Dach	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	Satteldach
	Eindeckung:	Betondachsteine
	Entwässerung:	Zinkblech
besondere Bauteile:	Balkon / Terrasse	

5.4. Ausbau

Treppen:	Stahlkonstruktionen mit Holzstufen	
Fenster:	alte Holzverbundfenster aus der DDR-Zeit tlw. erneuerte Holzfenster mit Isolierverglasung	
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	div. Ausführungen
	Garagentor:	Sektionaltor
Fußböden:	Keller:	tlw. Fliesen, Kunststein, text. Belag
	Wohnräume:	Laminat und textile Beläge
	Küche:	plast. Belag
	Bad:	Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein:	Wände verputzt
	Wohnräume:	malermäßig behandelt
	Bad:	Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität	
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung	
Heizung:	Öl-Zentralheizung Plattenheizkörper (überw. aus der DDR-Zeit)	
besondere Einrichtungen:	Einbauküche (ohne nennenswerten Zeitwert)	

5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	erhebl. Gebrauchsspuren deutlicher Verschleiß Feuchte- / Putzschäden im KG / Einliegerwohnung Feuchteschäden im Wohnzimmer (EG) und im DG u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard entspricht nicht heutigen Erfordernissen Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist altersgemäß bis tlw. unbefriedigend und die Ausstattung entspricht einem annähernd durchschnittlichen Standard. Sie stammt jedoch zu wesentlichen Anteilen aus dem Herstellungsjahr sowie aus den 1990-er Jahren und ist dementsprechend gealtert. Sie ist zudem durch einen hohen Eigenleistungsanteil (verbunden mit optischen und Ausführungsmängeln) geprägt. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden aber nicht festgestellt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel)

5.6. Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Wege- / Zufahrtbefestigungen übliche Einfriedungen ungepflegte Gartenanlagen / Pflanzungen
-----------------------------	--

