

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. wurde 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.

3.3.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	ehem. Funktionsgebäude, zuletzt für Wohnzwecke genutzt freistehend, I-geschossig, vermutlich nicht unterkellert
Baujahr:	nicht bekannt (vermutlich vor 1980)
Instandsetzung / Modernisierung:	nach 1990 tlw. instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	bereits langjährig ungenutzt BGF: 355 m ² (überschlägig ermittelt) Nutzfläche: 280 m ² (überschlägig von d. BGF abgeleitet)
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 355 m ² . Die Wohn- / bzw. Nutzfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,77 bis 0,81) mit: $355 \text{ m}^2 \cdot 0,79 = \text{rd. } 280 \text{ m}^2$. Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung von öffentlichen Verkehrsflächen aus

3.3.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände / Fassade:	Mauerwerk / tlw. WDVS, Putz bzw. Anstrich
Innenwände:	Mauerwerk
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: flaches Satteldach Eindeckung: Blech Entwässerung: Kunststoff

3.3.4. Ausbau / Zustand

Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Eingangstüren:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Innenausbau:	konnte nicht in Augenschein genommen werden
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	starke Gebrauchsspuren erheblicher Verschleiß Feuchteschäden Putzschäden Risse u.a.m. siehe auch Fotodokumentation
energetischer Gebäudezustand:	entspricht nicht heutigen Erfordernissen Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist nach dem äußeren Anschein als sehr unbefriedigend einzustufen. Die vorhandene Ausstattung entspricht vermutlich einem deutlich unterdurchschnittlichen Standard und ist überwiegend stark überaltert, verschlissen und teilweise auch beschädigt bzw. zerstört. Insgesamt vermittelt das Objekt einen erheblich vernachlässigten Eindruck. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich im Gebäude erhebliche Mengen an Müll, Unrat und Gerümpel befinden. Der tatsächliche Umfang der Beeinträchtigungen sowie etwaige verdeckte Schäden können ohne weitergehende Untersuchungen nicht abschließend beurteilt werden.

3.3.5. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude:	Vorhanden ist eine einfache Überdachung und auf dem Luftbild ist ein weiteres (vermutlich massives) Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze zu erkennen. Die Gebäude sind ebenfalls weitgehend verschlissen
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück tlw. alte Wegebefestigungen einfache Einfriedungen ohne Zeitwert Grundstück insgesamt verwahrlost mit Müll und Gerümpel belastet