2. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Belegenheit	Neustädter Str. 39 19079 Goldenstädt
Grundbuch Blatt	Goldenstädt 519
Gemarkung Flur / Karte Flurstück	Goldenstädt 4 139
Grundstücksfläche	1.923 m²
Kurzbeschreibung	Das in ländlich geprägter Lage gelegene Grundstück ist mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden bebaut. Das Hauptgebäude wurde vermutlich um 1890 errichtet und nach 1990 lediglich teilweise instandgesetzt und modernisiert. Eine Besichtigung war nur von außen möglich. Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck unbefriedigend; der Innenausbau entspricht vermutlich einem unterdurchschnittlichen Standard. Es bestehen verschiedene Mängel und Schäden. Ob Mängel oder Schäden vorliegen, die die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes wesentlich beeinträchtigen, ließ sich im Rahmen der Außenbesichtigung nicht verlässlich feststellen. Das Objekt wird eigengenutzt.
Sachwert	160.000 €
Verkehrswert / Marktwert	140.000 € (unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Abschlags wegen der Bewertung nach dem äußeren Anschein)
Bemerkungen / Vorgaben	Der vorliegende Grundbuchauszug weist in Abteilung II keine wertbeeinflussenden Rechte auf. Zwischenzeitlich wurde aber vermutlich ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Er bleibt auftragsgemäß bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, beruht die Wertermittlung teilweise auf Annahmen, insbesondere hinsichtlich des Innenausbaus und nicht überprüfbarer Maße. Die daraus resultierenden Unsicherheiten wurden durch einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Hier ermittelte Werte ergeben sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt die Wertermittlung ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist die Wertermittlung diesbezüglich ggf. anzupassen.

3.3. Baubeschreibung

3.3.1. Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die überwiegend vorgefundenen Ausstattungen und Ausführungen; in einzelnen Bereichen können Abweichungen bestehen. Die Bestandsaufnahme beschränkte sich auf eine mit der üblichen Sorgfalt durchgeführte äußere Besichtigung.

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 mit Anbau I-geschossig vermutlich geringfügig teilunterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	vermutlich um 1890
Instandsetzung / Modernisierung:	nach 1990 nur tlw. instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Wohn-/Nutzfläche: 145 m² im EG
Flächen-Schätzung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 290 m². Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Es entfallen auf das Erdgeschoss ca. 190 m². Die Wohn- und Nutzfläche im EG ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,77) mit: 190 m² * 0,77 = rd. 145 m². Diese Schätzung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	nur Außenbesichtigung

3.3.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Fassade:	Sichtmauerwerk Putz
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk, Fachwerk, Leichtbau
Decken:	vermutlich Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: Satteldach Eindeckung: alte Betondachsteine aus der DDR-Zeit Entwässerung: PVC

3.3.4. Ausbau / Zustand

Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Eingangstür:	Kunststoff mit Lichtausschnitten
Innenausbau:	konnte nicht in Augenscheingenommen werden
Grundrissgestaltung:	vermutlich üblicher Altbauzuschnitt
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Schädlingsbefall an Holzbauteilen nicht auszuschließen Feuchte- / Verwitterungs- / Fugen- / Putzschäden Setzungsschäden / Risse Dachfläche rel. uneben (Dachkonstruktion vermutl. mit Schäden) Gebrauchsspuren / Verschleiß u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	vermutlich nicht gegeben
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck unbefriedigend; der Innenausbau entspricht vermutlich einem unterdurchschnittlichen Standard. Es bestehen verschiedene Mängel und Schäden. Ob Mängel oder Schäden vorliegen, die die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes wesentlich einschränken, ließ sich im Rahmen der Außenbesichtigung nicht verlässlich feststellen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt daher über den Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	1 - 3

3.3.5. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäudekomplex:	Holzkonstruktion mit Taubenschlag und angebauter Fertiggarage normal nutzbare Zustände siehe Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Stützmauern (Naturstein) Bodenbefestigungen (Betonsteinpflaster übliche /Einfriedungen Gartenanlagen / Pflanzungen / Anlagen für Kleintierhaltung normal gepflegter Zustand

[4] hier anrechenbare BGF - kann von der tatsächlichen BGF abweichen (insbesondere wird der bei der Wertermittlung einzubeziehende Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses, der auf Unterschieden der Dachkonstruktion, der Gebäudegeometrie und der Giebelhöhe beruhen kann - siehe SW-RL 4.1.1.5, durch einen entsprechenden Abschlag berücksichtigt)