

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorgelegten Objektunterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Wochenendhaus 1

Gebäudeart:	einseitig angebautes, geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit nicht ausbaubarem Dachgeschoss
Baujahr:	1967 - Errichtung des Wochenendhauses 1974 - Errichtung des straßenseitigen Anbaus (3 Räume)
Modernisierungen:	2000 - partielle Modernisierungen (Heizung, Innenausbau, Fassade) 2020 - Erneuerung der Elektroinstallationen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Die Bewegungsradien sind jedoch stark eingeschränkt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Veranda, Flur, Bad/WC, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie 3 Räume im straßenseitigen Anbau (u.a. mit Heizungsanlage, Abstellkammer etc.); Der erste Flur und das Bad sind unterkellert.
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

4.3 Wochenendhaus 2

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit Flachdach
Baujahr:	1974 - Errichtung des Wochenendhauses
Modernisierungen:	2019 - partielle Modernisierungen (Innenausbau, Fenster, Fassade)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich. Die Bewegungsradien sind jedoch stark eingeschränkt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Windfang, Wohnzimmer, Bad/WC, Küche, Kammer und Schlafzimmer
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, bis auf die Dachdeckung, gut.

4.4 Wochenendhaus 3

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit Flachdach
Baujahr:	1971 - Errichtung des Wochenendhauses
Modernisierungen:	2003 - überwiegend modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Die Bewegungsradien sind jedoch eingeschränkt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	Holzfassade
Raumaufteilung:	Windfang, Wohnzimmer, Bad/WC, Küche, Kammer und Schlafzimmer
Besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt gut.

4.5 Wochenendhaus 4

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Wochenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	2000 - Umbau des Wochenendhauses (entsprechend einer Neubebauung)
Modernisierungen:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. Die Bewegungsradien sind jedoch eingeschränkt. Das Dachgeschoss ist in dieser Hinsicht nicht erreichbar.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Erdgeschoss: Windfang, Wohnbereich mit Küche und Treppe zum Dachgeschoss, Bad/WC und Kammer Dachgeschoss: Schlafräum mit lichter Höhe zwischen 1,00 und 1,74 m
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung mit Abstellverschlag
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt gut.

4.6 Baubeschreibung (Wochenendhäuser 1 bis 4)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz oder Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkonstruktion meist als Satteldach mit Betondachsteindeckung oder Metalldeckung und vorgehängter Regenentwässerung als Zinkblechrinnen- und -fallrohre
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube u.a. mit Hebeanlage

Elektroinstallation:	durchschnittliche, teils modernisierte Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Öl- oder Elektro-Zentralheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich oder Holzdielen mit Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten, Holz oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele oder Gipskartonplatten o.ä.
Fenster:	Holz-Kastenfenster aus ursprünglichem Bestand (WEH 1), sonst Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	einfache Holztüren; 2 Glasschiebetüren im WEH 1
Sanitäre Installation:	Dusche und Waschbecken nebst Mischarmatur sowie bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.7 Zubehörbewertung

Einbauküchen stellen typisches Wohnungszubehör dar. Es handelt sich meist um einfache Küchenausstattungen, so dass eine vereinfachte, freihändige Bewertung auf Basis der Inaugenscheinnahme zum Ortstermin erfolgt. Einzelne bestehende Geräte (Herd, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierschrank) weisen keine Zubehöreigenschaft auf und werden beim Zeitwert nicht berücksichtigt.

WEH 1: einzeilig, ohne Einbauherd und -geschirrspüler, einfacher Standard	→ 500 €
WEH 2: einzeilig, mit Einbauherd und Ceran-Kochfeld, einfacher Standard	→ 1.200 €
WEH 3: einzeilig, mit Einbauherd und Ceran-Kochfeld, einfacher Standard	→ 1.500 €
WEH 4: L-förmig, mit Einbauherd, Geschirrspüler etc., einfacher Standard	→ 800 €
Zeitwert des Zubehörs insgesamt:	4.000 €

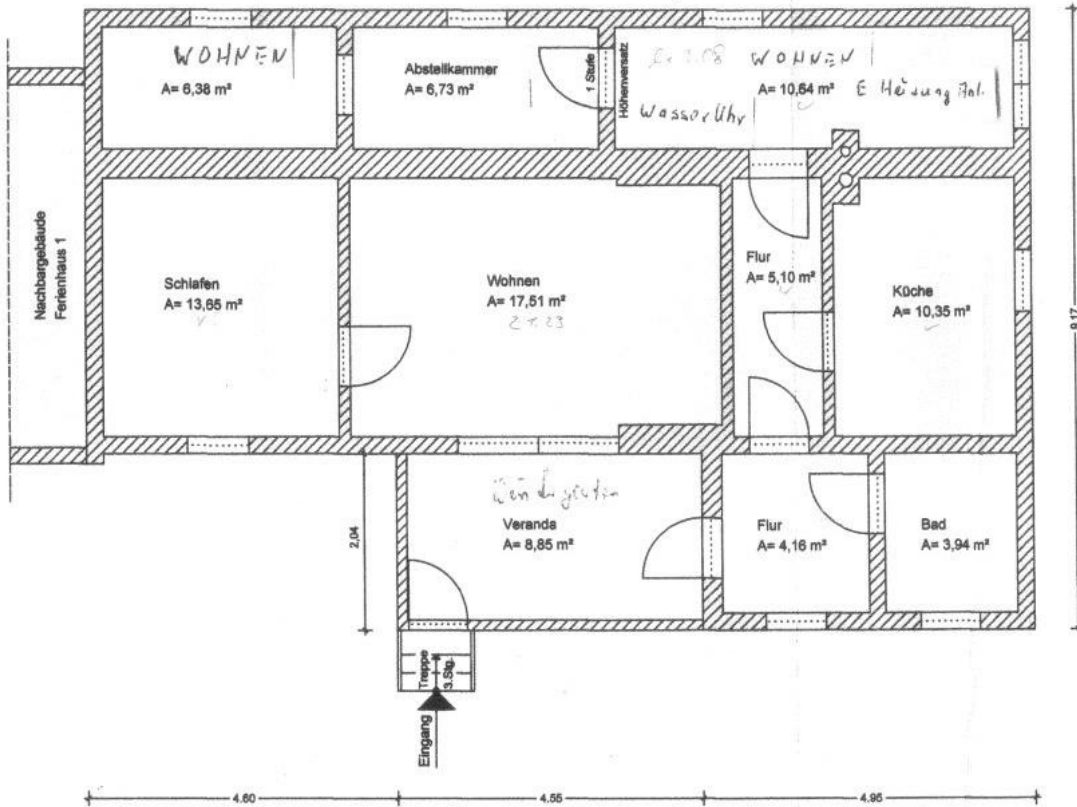
4.8 Nebengebäude und Außenanlagen

Es sind mehrere Nebengebäude vorhanden. Wirtschaftlich nachhaltig ist nach diesseitiger Auffassung jedoch nur der massive, zweigeschossige Garagenanbau in dem sich auch die Öl-Zentralheizung befindet. Die beiden östlich stehenden in Massiv- und Holzbauweise errichteten Nebengebäude sind durchweg ruinös, so dass hierfür der Abbruch zugrunde gelegt wird.

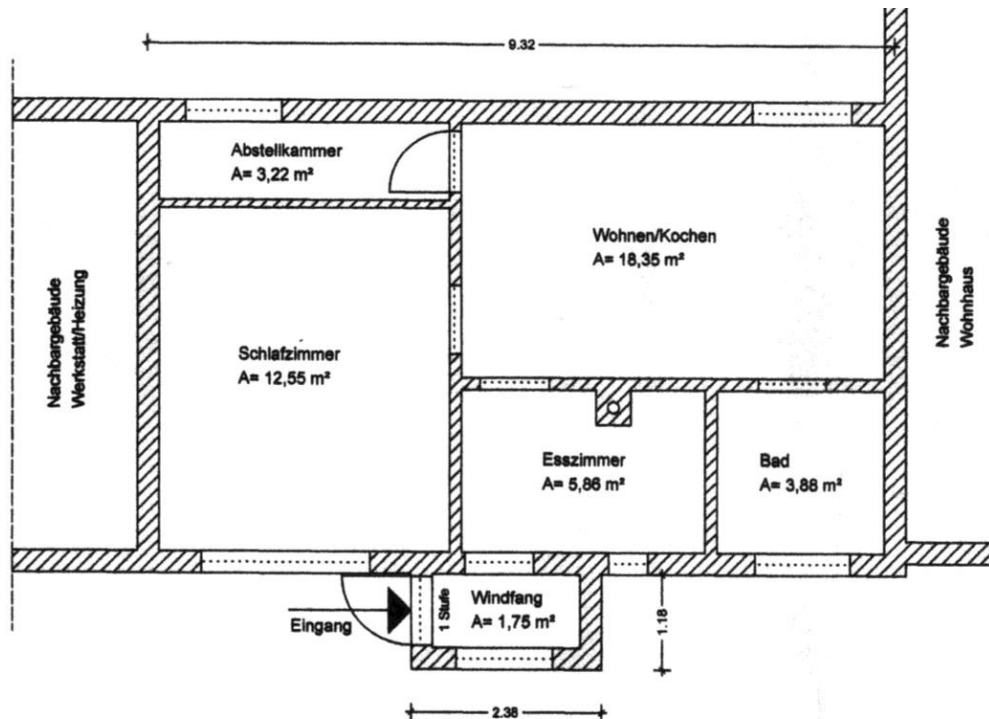
Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Ausfahrgruben, Wegebefestigung, Terrassen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedungen (Zaun und Hecken) vorhanden.

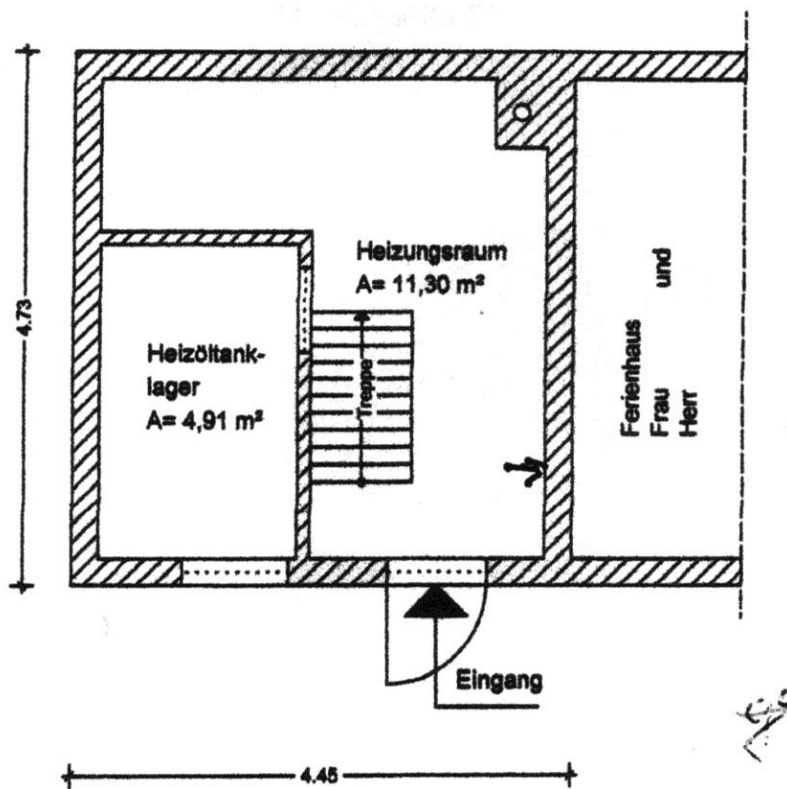
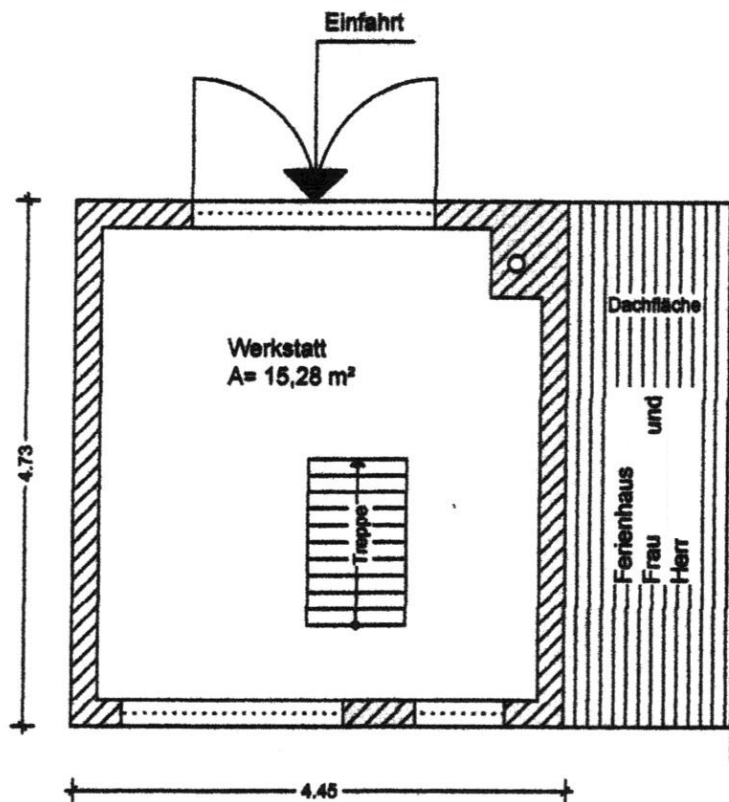
7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

Grundriss Wochenendhaus 1

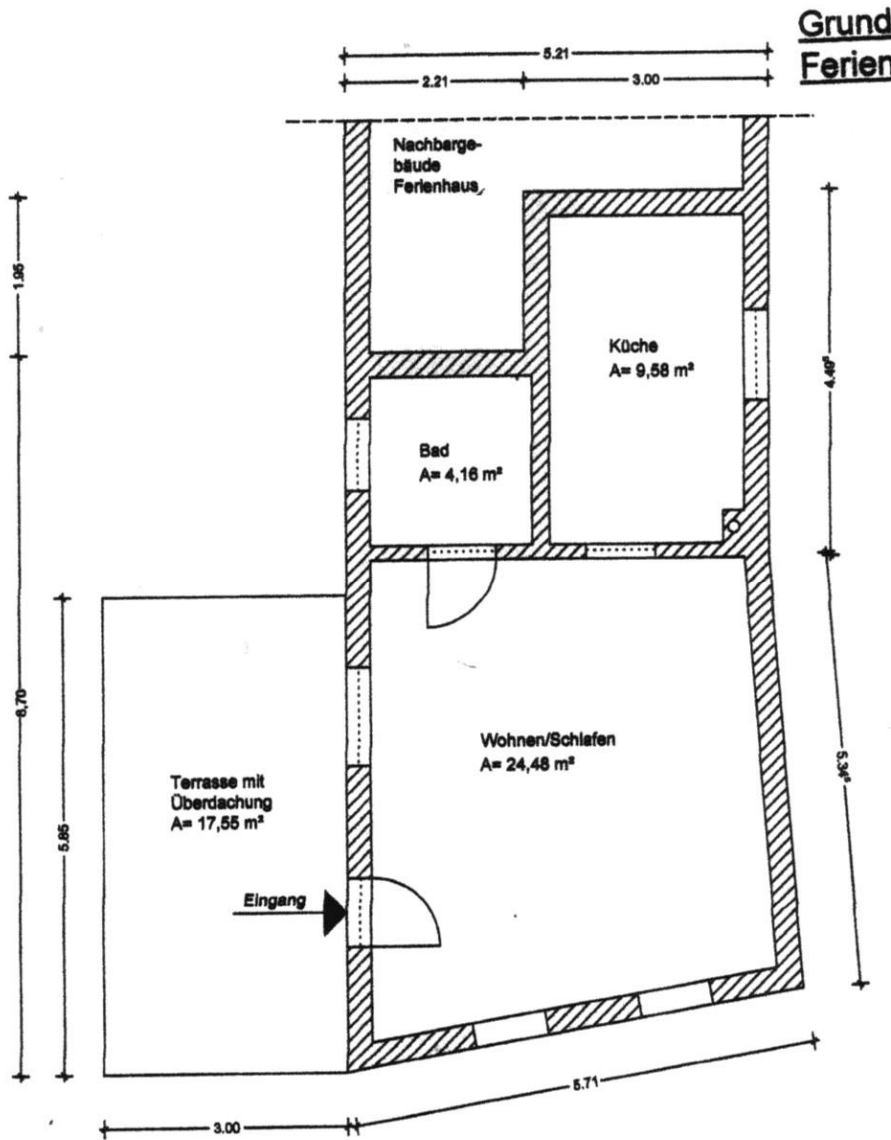


Grundriss Wochenendhaus 2

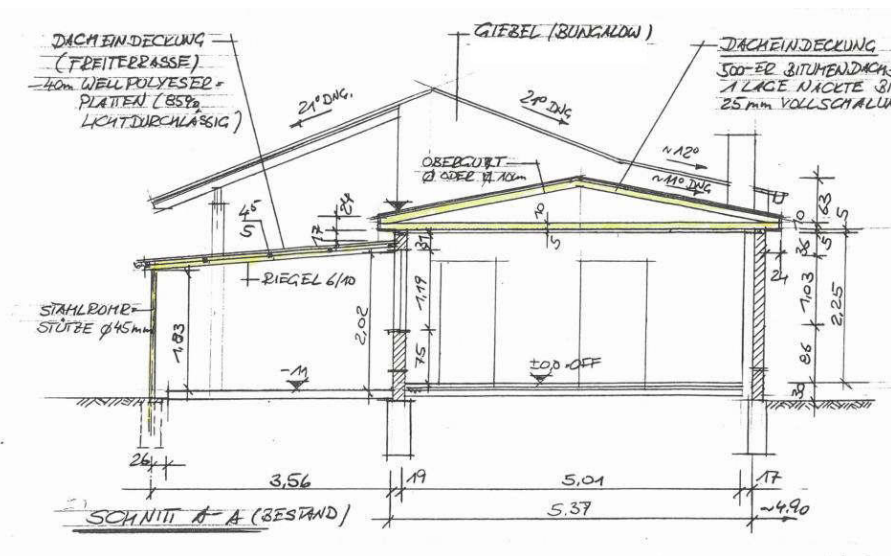


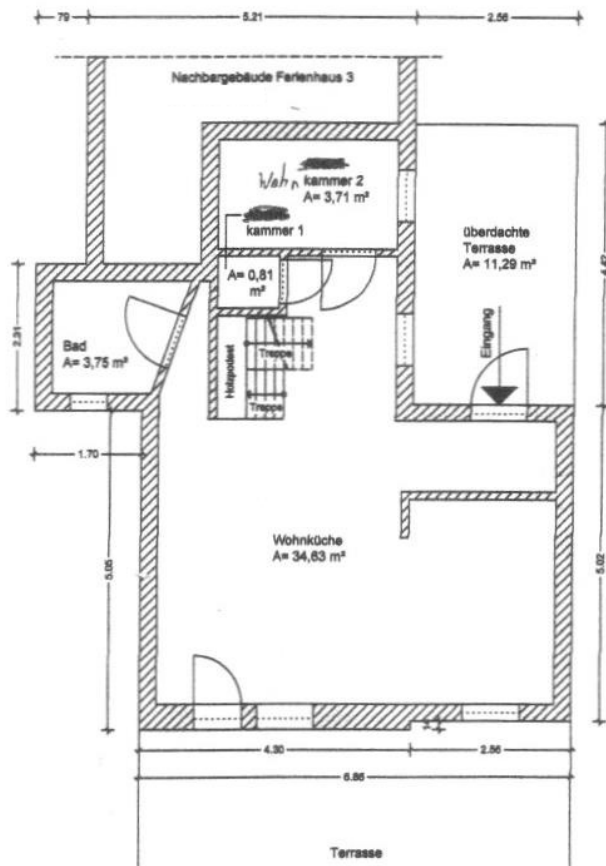
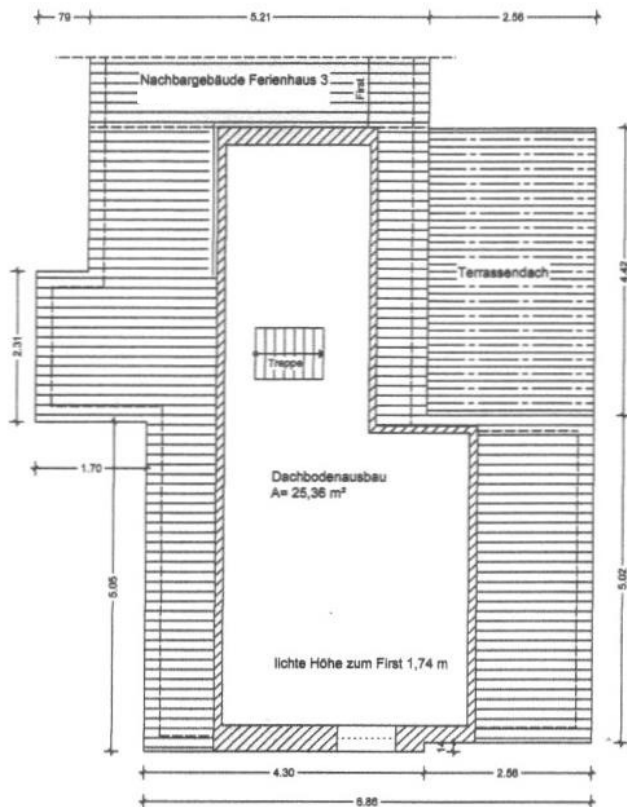
Grundriss Anbau an Wochenendhaus 2 - ErdgeschossGrundriss Anbau an Wochenendhaus 2 - Obergeschoss

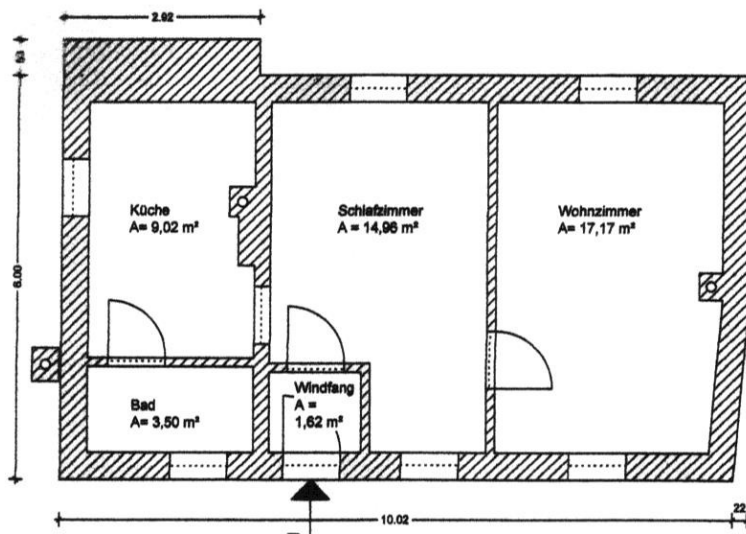
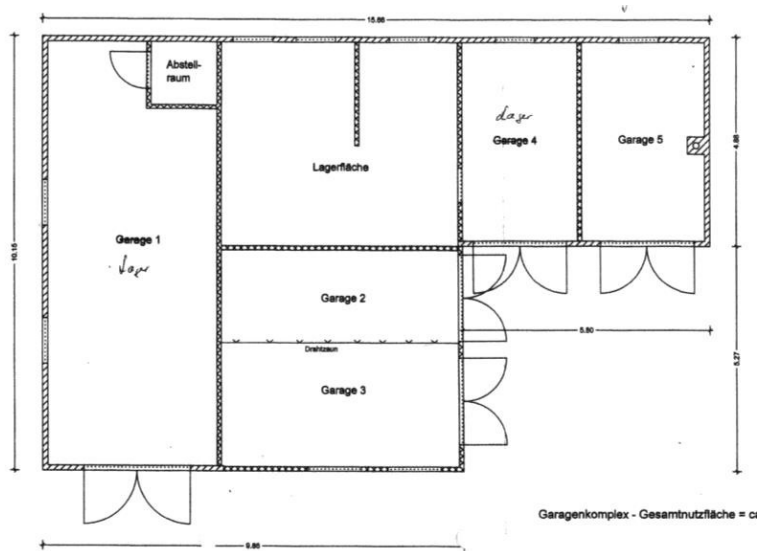
Grundriss Wochenendhaus 3



Gebäudeschnitt Wochenendhaus 3



Grundriss Wochenendhaus 4 - ErdgeschossGrundriss Wochenendhaus 4 - Dachgeschoss

Grundriss Wochenendhaus 5 (Abbruch oder Sanierung)Grundriss Nebengebäude (Abbruch)Grundriss Nebengebäude