

5.3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksbebauung/-nutzung	Das Grundstück ist vermutlich ungenutzt. In der Bewertung wird ein Wohnbaugrundstück in Ansatz gebracht.
Abbruch-/Freilegungskosten	Das Gebäude wird als technisch und wirtschaftlich überaltert eingeschätzt. Der Restsubstanzwert des Gebäudes entspricht den Abbruchkosten. Somit werden <u>keine</u> Abbruchkosten in Ansatz gebracht. Für die Entrümpelung werden pauschal 10.000 € in Abzug gebracht. Die für die Entrümpelung erforderlichen Kosten werden pauschal ermittelt. Es liegt hierfür keine Kostenkalkulation vor, insofern handelt es sich um eine unverbindliche Schätzgröße. Die geschätzten Abbruchkosten sind nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Auf eine umfassende Gebäudebeschreibung wird somit verzichtet.
Nutzung	Wohnen
öffentliche Zuwegung	vorhanden
Erschließungszustand	erschlossen
Zuschnitt	unregelmäßig
Topographie	eben
wirtschaftliche Selbständigkeit	ist gegeben
Baurecht	Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird demzufolge nach § 34 BauGB beurteilt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen: - Fernwärmesatzung
Planungsstand	Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjektes wurde nicht durchgeführt. Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:	Zur Klärung dieser Frage wurde an das zuständige Bauamt eine schriftliche Anfrage gestellt. In dem Antwortschreiben wurde mitgeteilt, dass keine Bauauflagen, baubehördlichen Beanstandungen bzw. Beschränkungen bekannt sind.
bauliche Ausnutzung	wGFZ: rd. 0,3

Außenanlagen	<u>Einfriedung</u> - Zaun - Grünanpflanzungen - aufstehende Gebäude <u>Bodenbefestigung</u> - befestigt (Betonsteinpflaster, Platten) und begrünt (Rasen, Gestaltungsgrün) <u>Stellplätze</u> Carportstellplatz (Wertansatz pauschal mit 7.500 €)
	<u>sonstige baul. Anlagen</u> - keine

5.4. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Baukonstruktion

Gebäude	Wohngebäude
Baujahr	um 1980
Modernisierung	keine Angabe
Sanierung	keine Angabe
Bauweise	industrielle Bauweise
Fassade	Fassade aus Spaltklinkern
Fenster	Holzfenster (Einfachverglasung)
Rollläden	keine
Decke/n	Stahlbetondecke/n
Dachform	Flachdach
Gaupe/n	nein
Deckung	vermutlich Bitumendachbahndichtung
PV-Anlage	nein

Beurteilung des baulichen Zustands	Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Bewertungsobjekt augenscheinlich in einem technisch- und wirtschaftlich überalterten Bau- und Unterhaltungszustand.
------------------------------------	--