

8 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Baujahr entsprechendem mäßigen Zustand. Eine ausführliche Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Bruttogrundfläche, die der Berechnung des Sachwertes zugrunde liegt, beträgt gemäß Aufmaß aus der Flurkarte für das Haus ca. 44 m².

Das überschlägige Aufmaß für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sowie der Wohnfläche ist nur für dieses Gutachten verwendbar und weicht geringfügig von den einschlägigen Berechnungsvorschriften ab. Dies ist aber im Rahmen der Schätzgenauigkeit vertretbar.

Die nachstehende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Bauschadensgutachten dar. Sie beruht auf den Erkenntnissen, die bei der Ortsbesichtigung erhoben wurden.

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen (vgl. Anlagen 5) sowie Auskünfte des Auftraggebers. Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Fachgebiet vornehmen zu lassen.

8.1 Art der Bebauung, Flächen

Die genaue Art der Bebauung (Gebäudeart) ist aus der nachfolgenden Beschreibung ersichtlich. Die Flächen (Wohnfläche, Nutzfläche, Bruttogrundfläche) sind ebenfalls in der nachfolgenden Beschreibung und soweit vorhanden aus den in der Anlage beigefügten Flächenberechnungen ersichtlich.

1 Ferienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.23 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Flachdach oder flach geneigtes Dach
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr:	1975
Ausstattungsstufe:	einfach (1,6)
Gebäudemaß / Anzahl:	44 m ² BGF

8.2 Rohbau und Ausbau

Die Bauweise sowie der Ausbaugrad von Keller- sowie Dachgeschoss (soweit vorhanden) sind im vorherigen Punkt 8.1 ersichtlich.
Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind als ausreichend anzusehen.

8.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind die außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Grundstück fest verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, Einfriedungen, Wege- und Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Im vorliegenden Gutachten werden die wertbeeinflussenden Außenanlagen (Ver- und Entsorgungsleitungen, Anpflanzungen, Wege, Einfriedungen, ...) gem. Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschuss pauschal zu ihrem Zeitwert mit einem prozentualen Ansatz des Gebäudezeitwertes (incl. BNK) in Ansatz gebracht.

Die genaue Berechnung ist unter Punkt 11.1 (vorläufiger Sachwert) ersichtlich.

8.4 Energieausweis

Soweit dem Eigentümer / Auftraggeber ein Energieausweis vorliegt, ist dieser dem Gutachten in der Anlage beigelegt.

1 Ferienhaus:

Für dieses Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

Ausstellungspflicht: Ja

8.5 Wirtschaftliche Beurteilung

Das freistehende, zuletzt eigengenutzte Ferien- und/oder Wochenendhaus besteht aus einem Gebäudeteil.

Dem ursprünglich ca. 1975 errichteten Haus.

Die Bauweise wurde als massive Bauweise gutachterlich festgelegt.

Die Außenanlage wurde aufgrund von Erfahrungswerten aus der Fachliteratur mit einem prozentualen Ansatz vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dieser Ansatz wurde gutachterlich mit 2,0 % festgelegt. Darin enthalten ist auch der Zeitwert des Zaunes.