

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben zum Baujahr, dem Jahr von Instandsetzungen/ Modernisierungen und zu nicht sichtbaren Bauteilen werden den vorliegenden Angaben und Unterlagen entnommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	1 Garage mit 1 PKW-Stellplatz als Teil einer Reihengarage (3 Garagen insgesamt)
	1-geschossig, ohne Keller, Flachdach
	Nutzfläche: circa 15 m ² – Ermittlung aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
Baujahr:	um 1960
Modernisierungen:	um 1995: - Dacheindeckung, Dachentwässerung - Fassadenanstrich
Bauweise:	Massivbau, in Reihe errichtet
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente und frostfreie Gründung
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecke:	Massivdecke
Dachform/ -konstruktion:	Flachdach als Pultdach; Dach = Decke
Dacheindeckung:	Weichbedachung; Bitumendachbahnen
Dachentwässerung:	vorhanden
Fassade:	Außenputz mit Anstrich
Fußboden:	Beton
Innenansichten:	Anstrich an Mauerwerk
Garagentor:	2-flügliges Holztor; manuelle Bedienung
Fenster:	Glasbausteine – ohne Öffnungsflügel/ ohne Belüftung
Elektroinstallation:	vorhanden
Sanitäre Installationen/ Heizungsversorgung:	ohne

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	ohne
Befestigungen:	Zufahrt: Schotter

3.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand¹²

Beeinträchtigungen:	<ul style="list-style-type: none">- Feuchtigkeitsschäden am Gebäudesockel – mangelnde Belüftung- Fußboden baujahrestypisch schadhaft und mit Unebenheiten- Umfassungen innen und an der Fassade mit Rissbildungen
Baulicher Zustand:	befriedigend
Nutzungszweck:	Eigennutzung und Vermietung möglich
Wirtschaftlichkeit:	eingeschränkt – infolge Baualter, Bauweise und Bauzustand ist die Restnutzungsdauer zu begrenzen

¹² **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.