

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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 diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden nicht durchgeführt.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Bei der örtlichen Besichtigung werden u. a.:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- Wärmedämmungen an Dach, Decken und an Wänden sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten nicht geprüft,
- Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock bezüglich Umfang und Sanierungskosten nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- Feststellungen an eingebauten Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, formaldehydhaltige Bauteile o. Ä.) nicht getroffen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Schallschutzprüfungen durchgeführt (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen (hierzu muss ggf. ein Fachsachverständiger gehört werden),

die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Gebäude nicht geprüft (hierzu muss im Zweifelsfall die zuständige Baugenehmigungsbehörde beteiligt werden).

War die Zugänglichkeit des/r Gebäude/s zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nur teilweise oder gar nicht möglich, und stellen sich hierdurch im nach herein Abweichungen zum Ausstattungsstandard, und / oder weitere wesentliche Baumängel/-schäden heraus, ist das Gutachten zu überarbeiten. Hierzu ist der Sachverständige gesondert zu beauftragen.

Hinweis:

Auf eine Beschreibung der Nebengebäude wird verzichtet, da eine landwirtschaftliche Nutzung innerhalb geschlossener Ortschaften nicht mehr zulässig ist. Zudem sind die Nebengebäude sämtlich tlw. mit Asbest eingedeckt, wirtschaftlich und technisch überaltert, sowie mit Kot und Urin aus ehemaliger Viehhaltung kontaminiert. Weiterhin sind Teile der Holzteile der Gebäude augenscheinlich geschädigt. Mieten sind bei derartigen Gebäuden nicht mehr erzielbar. Hinzu kommt, dass die Kosten für die Instand- und Unterhaltung der Gebäude den Wert der Gebäude übersteigen.

Wohngebäude**Art der Gebäude:**

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) 1-geschossige Doppelhaushälfte Kellergeschoß, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

ca. 1983

Modernisierungen:

Dach 2011, Bad 2013, Fassade 2011, Fenster 1995 im EG und DG

Ausführung und Ausstattung**Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

massiv

Umfassungswände:

massiv

Innenwände:

massiv

Decken:

massiv

Treppen:

Stahl-Holz-Konstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer, Kellertreppe massiv

Fußböden:

Wohn- u. Schlafräume: Textilbelag, Linoleum
 Bad/WC: Fliesen
 Küche: Estrich
 Flure: Fliesen, Linoleum

Innenansichten:

Wohn- u. Schlafräume: Tapete, Holzpaneele
 Bad/WC: Fliesen raumhoch
 Küche: Rohbaumauerwerk
 Flure: Raufasertapete mit Anstrich

Deckenflächen:

Wohn- u. Schlafräume: Tapete, Holzpaneele
 Bad/WC: Paneeldecke
 Küche: Putz
 Flure: Holz, Rauputz

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung im EG und DG, Fenster aus Holz mit einfacher Verglasung im KG. Fensterbänke innen aus Betonwerkstein und Werzalith, außen Abdeckung aus Betonwerkstein.

Türen:

Eingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt
 Innentüren: Holzwerkstoff

Elektroinstallation:

technisch und wirtschaftlich überaltert, einfache Ausstattung, Klingelanlage, Fernsehanschluss.

sanitäre Installation:	Bad KG:	Waschbecken, Dusche, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitär-objekte
	WC EG:	Waschbecken, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitär-objekte.
	Bad DG:	Waschbecken, Dusche, WC; einfache Ausstattung, weiße Sanitär-objekte
Küchenausstattung:		nicht in der Wertermittlung enthalten.
Heizung:		Zentralheizung (Holz). Heizkörper mit Thermostat-ventilen.
Lüftungsanlage:		nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer
besondere (Betriebs-) Einrichtungen:		keine
Außenansicht:		Anstrich
Sockel:		Anstrich
Schornstein:		über Dach
Dach:		
Dachkonstruktion:		Holzdach, Pfetten und Sparren aus Holz
Dachform:		flach geneigtes Walmdach
Dacheindeckung:		Pfanneneindeckung (Betondachsteine)
Dachentwässerung:		Zinkblech
besondere Bauteile:		keine

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Zustand

Grundrissgestaltung:	EG:	Vorflur, Flur, WC, Diele, Wohnen, Wintergarten 1 beheizt, Küche, Wintergarten 2. Der Wintergarten 2 verfügt nur über einen Kamin- ofen. Daher ist eine dauerhafte Beheizung (ohne das jemand dauerhaft vor Ort ist) quasi nicht möglich.
	DG:	Flur, Kind 1, Kind 2, Schlafen, Bad
Belichtung und Beson- nung:		gut
Bauschäden und Baumän- gel, Restarbeiten, Instand- haltungsstau:		keine Wesentlichen erkennbar. Mit der Sanierung / Modernisierung innen wurde begonnen.
Anmerkung:		Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge sowie über gesundheitsschädigende Baumateri- alien wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Energieausweis / Einstufung Der energetischen Eigenschaften:	Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Energieausweis vor. Die energetische Qualität ist aufgrund der baujahrestypischen Bauweise als mittel einzustufen.
Pflegezustand:	Der zu Wohnzwecken genutzte Anteil befindet sich in einem mittleren Pflegezustand.
Allgemeinbeurteilung:	Doppelhaushälfte in ländlicher Lage. Stilvolle Altbäude und stilvolles Ambiente ist nicht gegeben.
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,- 2 Wintergärten- Gartenanlagen und Pflanzung- Einfriedung durch Zaun und Bewuchs- Teichanlage- 1 Garage- Nebengebäude wertneutral
Kfz-Stellplätze	keine