

## **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 (Stallgebäude) wird verzichtet, da eine landwirtschaftliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks innerhalb geschlossener Ortschaften nicht mehr zulässig ist. Zudem sind die Nebengebäude sämtlich 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:  
Scheune mit Wohnraum**

2-geschossige Scheune einseitig zu Wohnraum ausgebaut, Teilunterkellerung, Erdgeschoss, teilausgebautes Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: ca. 1900 u. 1955 geschätzt

Modernisierungen: Einbau einer Wohnung nach 1995 u. 2018.

**Ausführung und Ausstattung****Ausführung und Ausstattung:**

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: massiv

Umfassungswände: massiv

Innenwände: massiv

Fußböden:

Wohn- u. Schlafräume:	Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Laminat
Flure:	Laminat, Textilbelag

Innenansichten:

Wohn- u. Schlafräume:	Raufasertapete mit Anstrich
Bäder:	Fliesen, Raufasertapete mit Anstrich; im Bereich der Nassbereiche raumhoch
Küche:	Raufasertapete mit Anstrich
Flure:	Raufasertapete mit Anstrich

Deckenflächen:

Wohn- u. Schlafräume:	Anstrich
Bad:	Anstrich
Küche:	Anstrich
Flure:	Anstrich

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Holz, außen Abdeckung aus Spaltklinker. Rollläden aus Aluminium Kunststoff.

Treppe:

Holztreppe mit Textilbelag belegt, Holzgeländer

Türen:

Eingang:	Kunststoff
Innentüren:	Holzwerkstoff

Elektroinstallation:

gute Ausstattung, Klingelanlage, Satellitenanlage

sanitäre Installation:

Bad OG: Wanne, Waschbecken, WC; mittlere Ausstattung, weiße Sanitäröbekte.

Küchenausstattung:

mittlere Küche; nicht in der Wertermittlung enthalten.

Heizung:	Zentralheizung (Öl). Stahlradiatoren mit Thermostatventilen.
Lüftungsanlage:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	1 Kaminofen
Außenansicht:	Putz
Sockel:	Putz
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: Flur, Schlafen, Wohnen, offene Küche, Bad OG: Flur, Kind 1, Kind 2
Belichtung und Beson- nung:	gut
Bauschäden und Baumän- gel, Restarbeiten, Instand- haltungsstau:	Die Dacheindeckung ist in Teilen undicht. An den Holzteilen sind Schädigungen augenscheinlich zu erkennen.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien 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 schlecht einzustufen.**

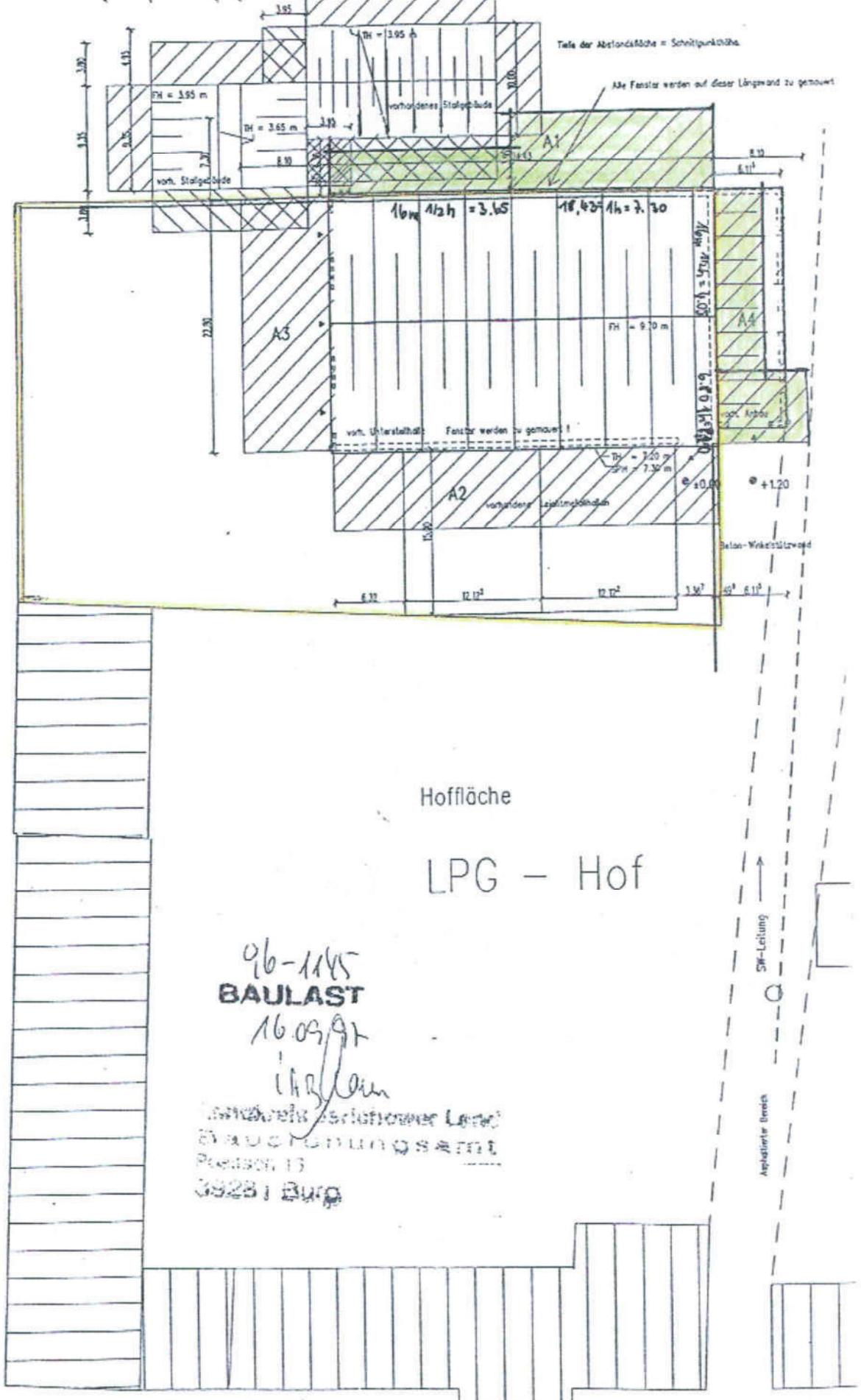
## Pflegezustand:

Der zu Wohnzwecken genutzte Anteil befindet sich in einem mittleren Pflegezustand.

## Allgemeinbeurteilung:

Scheune (der Scheunenteil ist in Teilbereichen ein-  
sturzgefährdet; Holzschädigungen am Dachstuhl und  
der Decke sind ersichtlich) mit Wohnraum (der Wohn-  
raum hat einen guten Zustand) in ländlicher Lage. Stil-  
volle Altgebäude und stilvolles Ambiente ist nicht ge-  
geben

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"><li>- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,</li><li>- Terrasse</li><li>- Gartenanlagen und Pflanzung</li><li>- Einfriedung durch Zaun und Bewuchs</li><li>- 1 Spielhaus für Kinder</li><li>- 1 Gewächshaus</li><li>- 1 Pool</li></ul>
<b>Kfz-Stellplätze</b>	keine



96-1145  
**BAULAST**  
 16.09.97  
 I. H. J. ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...  
 ...