

Beschreibung der Bebauung

Die Beschreibung von Bauausführung und Ausstattung erfolgt nach äußerer Inaugenscheinnahme.

I ehemaliges Wohn- u. Wirtschaftsgebäude

Vorbemerkung:	<p>Von innen konnte ich das Gebäude nicht besichtigen, so daß ich mich in der folgenden Kurzbeschreibung auf das von außen erkennbare beschränke.</p> <p>Der Vollständigkeit halber möchte ich anmerken, mich mit dem Bewertungsobjekt vor einigen Jahren bereits einmal beschäftigt und dabei unter anderem auch den Wirtschaftsteil besichtigt zu haben. Wenn ich nun darauf verzichte, Einzelheiten des im Inneren wahrgenommenen wiederzugeben, geschieht dies, weil nicht auszuschließen ist, daß sich dort Veränderungen ergeben haben.</p>
Art der Bebauung:	eingeschossiges Gebäude
Baujahr:	unbekannt
Vollgeschosse:	1
Außenmauerwerk:	massiv mit Verblendmauerwerk
Dachausführung:	pfannengedecktes Satteldach
Fenster:	überwiegend isolierverglaste Kunststoffenster
Türen:	Holzhaustür, Kunststoffnebeneingangstür
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- angelegter Garten- Wegebefestigung mit Betonsteinen und Asphalt
Bauschäden o. -mängel sowie Instandsetzungsbedarf:	Eine spezielle baufachliche Untersuchung habe ich nicht durchgeführt. Weder war sie Gegenstand meiner Beauftragung noch verfüge ich als Verkehrswertermittler über die dazu erforderliche Fachkompetenz.
Erhaltungszustand:	Soweit von außen erkennbar, wurde das Gebäude ordnungsgemäß instandgehalten. Ob das auch für das Innere des Hauses gilt, kann ich mangels eigener Anschauung nicht beurteilen.

energetische Situation: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Ob in den letzten Jahren wesentliche Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation ergriffen worden sind, ist mir nicht bekannt.

Dichtheitsprüfung: Ob eine Prüfung der Abwasserleitungen gem. DIN 1986-30 durchgeführt worden ist oder nicht, ist mir nicht bekannt. Von Interesse könnte diese Frage wegen der Lage des Bewertungsobjekts in Zone III A des Wasserschutzgebietes sein.

Bemerkungen zu den Flächenangaben: Weder liegt in der Bauakte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor, noch hatte ich die Möglichkeit selbst Messungen vorzunehmen, die es mir gestatten würden, annähernd genaue Flächenangaben zu machen. Aus dem Grunde leite ich hilfsweise aus der vorhandenen Grundfläche unter Anwendung eines geschätzten Nutzflächenfaktors näherungsweise die Nutzfläche ab. Das Ergebnis ist mit Unsicherheiten behaftet, die in diesem Falle jedoch unvermeidlich sind. Hinsichtlich der Wohnfläche beziehe ich mich auf Angaben des Ehemannes der Eigentümerin, wonach die vermietete Wohnung etwa 130 m² groß ist.

Die Nutzfläche schätze ich grob überschlägig nach folgender Rechnung:

$$\text{ca. } 800 \text{ m}^2 \text{ Bruttogrundfläche} \times 0,8_{(\text{Nutzflächenfaktor})} = 640 \text{ m}^2 \text{ Nutzfläche}$$

Vereinfacht gerechnet entfallen davon jeweils 320 m² auf Erd- und Dachgeschoß. Wenn die Information zutreffend ist, wonach die Mietwohnung 130 m² groß ist, beträgt die übrige Nutzfläche im Erdgeschoß 190 m².

Bruttogrundfläche (BGF): 800 m² für Erd- und Dachgeschoß überschlägig ermittelt

Wohnfläche: 130,00 m² nach für mich nicht überprüfbaren Angaben

Nutzfläche: 510,00 m² geschätzt

Diese Angaben sind wegen nicht ermöglichter Besichtigung mit Unsicherheiten behaftet!

II Einfamilienhaus

Vorbemerkung:	<p>Besichtigt habe ich lediglich Teile des Gebäudes, vor allem im Erdgeschoß mit Ausnahme des Schlafraktes. Dabei habe ich festgestellt, daß in den Bereichen die tatsächliche Aufteilung der auf der Grundrißzeichnung dargestellten entspricht. Für die Bewertung gehe ich von der Unterstellung aus, die nicht besichtigten Teile entsprächen in Ausstattung und Zustand den von mir besichtigten.</p> <p>Aufgrund der unvollständig gebliebenen Besichtigung halte ich es für sinnvoll, anstelle der üblicherweise an dieser Stelle von mir abzugebenden Kurzbeschreibung des Gebäudes auf die Baubeschreibung aus der Bauakte zu verweisen, die ich dem Gutachten als Anlage beifüge.</p>
Art der Bebauung:	eingeschossiges vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Dachgeschoß
Baujahr:	1977 nach dem Inhalt der Bauakte zu schließen
Vollgeschosse:	1
Besonderes:	<ul style="list-style-type: none">- massive Doppelgarage mit Geräteraum- Carport für einen Wagen
Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">- sehr gepflegter Garten- Wegebefestigung mit Betonsteinen und -platten- Kelleraußeneingang
Bauschäden o. -mängel sowie Instandhaltungsschau bzw. Modernisierungsbedarf:	Im Rahmen meiner sehr eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten habe ich keine Hinweise auf einen möglicherweise bestehenden Instandsetzungsbedarf entdeckt.
Erhaltungszustand:	Soweit erkennbar befindet sich das Gebäude in einem altersgemäßen und gepflegten Zustand.
Bemerkungen zu den Flächenangaben:	Eine Kopie der in der Bauakte befindlichen Wohnflächenberechnung v. 14.2.1977 füge ich dem

Gutachten als Anlage bei und verzichte daher an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die Angabe der einzelnen Raumgrößen. Hinzuweisen ist darauf, daß nachträglich Teile des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ausgebaut worden sind. Nach dem Inhalt der Bauakte zu schließen liegt dafür keine Genehmigung vor.

Wohnfläche: 155,84 m² laut Wohnflächenberechnung v. 14.2.1977

Nutzfläche: Vollkeller und Dachgeschoß

Außerdem vorhanden sind Flächen in Garage und Carport.

Bruttogrundfläche: Wohnhaus
(BGF) 593 m² gemäß DIN 277/1973/87 überschlägig aufgrund vorliegender Grundrißzeichnungen ermittelt, und zwar unter Berücksichtigung von Keller-, Erd- u. Dachgeschoß

energetische Situation: Es ist nicht erkennbar, daß in den letzten Jahren wesentliche Maßnahmen zur Verbesserung der ursprünglichen energetischen Situation ergriffen worden sind.

Dichtheitsprüfung: Eine Prüfung der Abwasserleitungen gem. DIN 1986-30 ist bislang nicht durchgeführt worden.

III Maschinenhalle

Art der Bebauung:	Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen	
Baujahr:	1980 nach dem Inhalt der Bauakte zu schließen	
Vollgeschosse:	1	
Außenwände:	blechbeplankte Stahlständerkonstruktion, im unteren Bereich mit Kalksandsteinen ausgefacht	
Dach:	mit Wellasbestplatten gedecktes Satteldach	
Boden:	asphaltiert	
Türen:	2 Sektionaltore, etwa 3,90 m breit; Nebeneingangstür	
Fenster:	Lichtbänder	
Bauschäden o. -mängel sowie Instandhaltungsschau:	Altersuntypische Erscheinungen dieser Art habe ich im Rahmen meiner rein visuellen Untersuchung nicht festgestellt.	
Bemerkungen zu den Flächenangaben:	Bei Angabe von Bruttogrundfläche und Nutzfläche beziehe ich mich auf die Maßangaben auf der in der Bauakte vorhandenen Grundrißzeichnung. Eigene Messungen habe ich nicht vorgenommen.	
Nutzfläche:	648,00 m ²	
Bruttogrundfläche: (BGF)	666 m ²	gemäß DIN 277/1973/87 überschlägig aufgrund vorliegender Grundrißzeichnungen ermittelt

IV Sonstiges

Vorhanden sind neben den oben genannten Gebäuden noch einige Nebengebäude bzw. Einrichtungen. Dazu gehören ein alter, etwas beschädigter Folientunnel und eine carportähnlich konstruierte Remise zum Unterstellen von 3 Wagen.