4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Bungalow

Gebäudeart:	freistehender, nur geringfügig unterkellerter, eingeschossiger Bungalow mit Flachdach bzw. sehr flach geneigtem Dach
Baujahr:	1938 – Errichtung als Geräteschuppen 1969 – Umbau zum Bungalow (nach vorliegenden Unterlagen) 1983 – Erweiterung um Sanitärbereich und Küche
Modernisierung:	2009 – Erneuerung des Bades (sehr schlechte Ausführungsqualität) 2016 – Erneuerung von 3 Fenstern
Außenansicht:	insgesamt verputzt
Raumaufteilung:	Veranda mit Hauseingang und Zugang zum Keller, Flur, Küche, Wohnzimmer, Flur, Bad/WC und Schlafzimmer
Konstruktionsart:	Massivbauweise; Streifenfundament
Dach:	Holzkonstruktion als flach geneigtes Satteldach mit Pappdeckung
Bauschäden und Baumängel:	u.a. Feuchtigkeitsschäden aufgrund von Dachundichtigkeiten
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, verbrauchter Ausbau
Allgemeinbeurteilung:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nur ausreichend bis schlecht.
Nebengebäude:	Carportanbau aus einfachster Holzkonstruktion, Stahlblechschuppen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen, Terrasse, Einfriedung etc.

7.4 Grundriss (Skizze, unmaßstäblich)

