

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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Eingangs- und Wintergartenanbau
Baujahr:	1983 (nach Angabe aus der Nachbarschaft)
Modernisierung:	2002 überwiegend modernisiert
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 152 m ² . Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 320 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	nicht bekannt

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke über dem Keller, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	massive Kellertreppe; Geschosstreppe als Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz; Kellertür aus Kunststoff
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Schindeldeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollläden
Elektroinstallationen, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen, Türen, Heizung, Lüftung und sanitäre Installation:	Der zukünftige Ausstattungsstandard ist aufgrund der erforderlichen Modernisierung/Instandsetzung nicht bekannt. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften für das Bewertungsobjekt nach zugrunde gelegter Modernisierung/Instandsetzung zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe (im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	schwere Feuchtigkeitsschäden aufgrund der Dachundichtigkeiten mit resultierender starker Schimmelbildung
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude und Außenanlagen

An der westlichen Giebelseite ist eine massiv errichtete Garage mit Pultdach und Holztor angebaut. In der süd-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein Carport mit Abstellraum aus Holzkonstruktion.

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.