

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen sowie die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Baubeschreibungen etc.). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, 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 diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Evtl. Aussagen über Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- u. Wärmeschutz sind im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden i. E. nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für den angenommenen Ausstattungsstandard und die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern wertmäßig berücksichtigt werden.

3.2 Gebäudebeschreibung Reihenmittelhaus

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Erhebungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung (**reine Außenbesichtigung** vom öffentlichen Straßenraum aus) i. V. m. den vorliegenden Unterlagen sowie den Aussagen der am Ortstermin Beteiligten und Annahmen auf Basis des baujahrestypischen.

Objekt- und Gebäudeart:	zweigeschossiges, unterkellertes Reihenmittelhaus (RMH), teilweise ausgebauten Dachgeschoss		
Bauweise:	Massiv		
Gebäudetyp:	Auf Grund der Gebäudeart und Bauweise wird das Gebäude gemäß NHK 2010 dem Gebäudetyp 3.11 (unterkellert, EG, OG, DG teilweise ausgebaut, Reihenmittelhaus) zugeordnet.		
Baujahr:	1996		
Modernisierungen / Umbaumaßnahmen:	keine wesentlichen		
Gebäudegröße: (vgl. Anlage 8)	<u>Bruttogrundfläche (BGF):</u>		
	RMH:	KG:	59,30 m ²
		EG:	61,01 m ²
		OG:	61,33 m ²
		DG:	61,33 m ²
	Summe:		242,97 m ²
			rd. 243,00 m²

Wohnfläche (WF):

RMH:	EG: 46,59 m ² WF
	OG: 47,28 m ² WF
	DG: 21,25 m ² WF
Summe:	115,12 m ² WF
	rd. 115,00 m²WF

Hinweis:

Die Flächenangaben beruhen auf den vorliegenden Bauunterlagen und wurden anhand von Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert. Danach beträgt, unter Verwendung der Wohnflächen (ohne KG) und der Bruttogrundfläche (ohne KG) der Wohnflächenfaktor rd. 0,63 und kann unter Berücksichtigung der Bauweise (teilausgebautes Dachgeschoss) durch die in [1] Kapitel 3.11/4 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten plausibilisiert werden.

- wertrelevante Geschossfläche (wGF)¹: rd. 168 m²
- Bruttogrundfläche (BGF)²: rd. 243 m²
- Wohnfläche (WF - EG/OG/DG)³: rd. 115 m²

Grundrissgestaltung: (vgl. Anlage 7)	gem. vorliegender Grundrisse zeitgemäß geschnitten
Fassade:	verputzt und gestrichen, gedämmt (WDVS)
Decken:	Stahlbetondecke (Erd- und Obergeschoss)
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung
Dachkonstruktion / -dämmung:	Satteldach
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster 2-fach, Rollläden
Türen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Innentüren aus Holz▪ Hauseingangstür aus Holz sowie Glaseinsatz
Bodenbeläge:	Fliesen in den Bädern, in der Diele (EG), HWR sowie Küche und Wohnzimmer, sonst überwiegend Laminat
Wandbekleidung:	verputzt, gestrichen, tapeziert, Gäste-WC und Bad gefliest
Deckenbekleidung:	verputzt, gestrichen, tapeziert
Treppen:	Holztreppe zum Obergeschoss
Sanitäreinrichtung:	<u>Gäste-WC EG:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC <u>Bad OG:</u> Handwaschbecken, Hänge-WC, Dusche, Badewanne
Heizung und Warmwasser:	Gastherme, Heizkörper
Elektroinstallation:	modern, zeitgemäß, mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Küche:	Es wird angenommen, dass eine Einbauküche vorhanden ist.
Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen	Photovoltaikanlage (Jahr 2015) und Einbauküche, vgl. Kap. 5.3.6.2

¹ wGF = Fläche aller Vollgeschosse, ohne Kellergeschoss und 0,75 des Dachgeschosses (teilweise ausgebaut)

² BGF = EG + OG gem. Berechnung des Sachverständigen aus vorliegenden Grundrisszeichnungen

³ WF = gem. Flächenberechnung und Plausibilisierung anhand von Umrechnungskoeffizienten

Bauschäden / Baumängel:	keine wesentlichen ersichtlich
Energieausweis:	liegt dem Sachverständigen nicht vor
allgemeine technische Gebäudeausstattung:	mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem normalen bis guten baulichen Zustand bei einem insgesamt überwiegend mittleren Ausstattungsstandard (angenommen). Wesentliche Baumängel sind nicht ersichtlich. Es besteht jedoch, soweit ersichtlich, ein leichter nutzungsbedingter Unterhaltungstau, welcher im Wesentlichen auf altersbedingten Verschleiß zurückzuführen ist und in den Marktdaten bereits sachgerecht abgebildet wird.

3.3 Nebengebäude

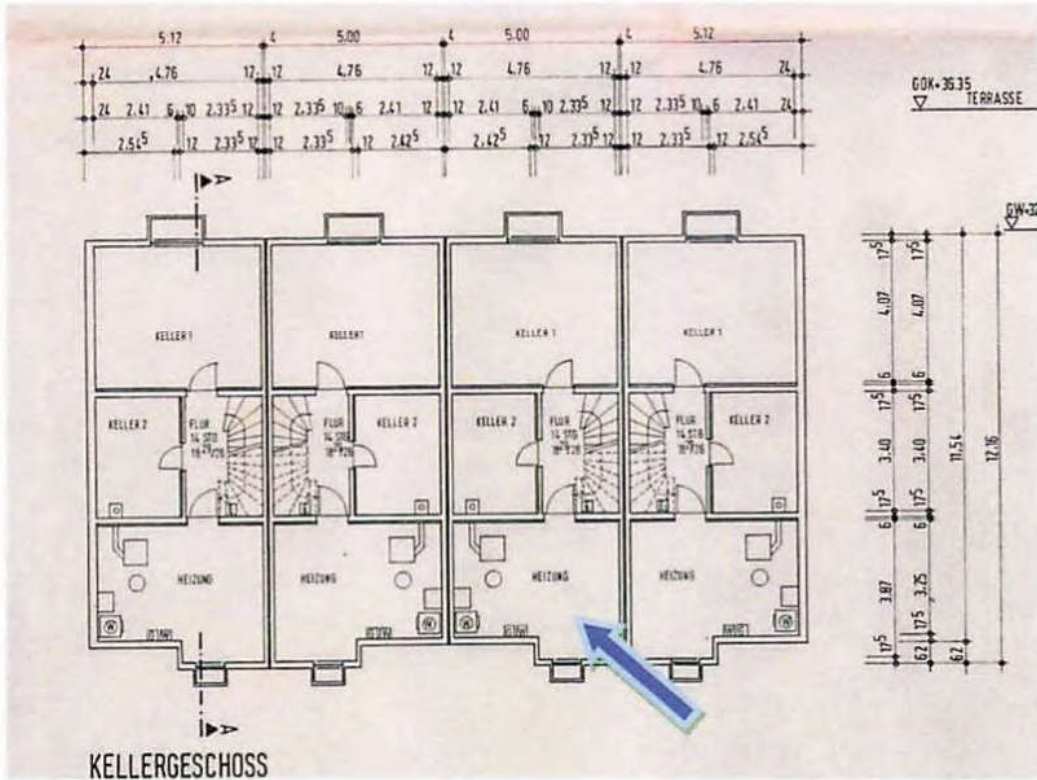
Gartenschuppen:	Auf dem Grundstück befindet sich auskunftsgemäß ein Gartenschuppen, welcher auf Grund der reinen Außenbesichtigung nicht besichtigt werden konnte und von außerhalb des Grundstücks kaum einsehbar ist. Angaben zum Jahr der Errichtung, Größe, Bauweise, Ausstattung etc. liegen dem Sachverständigen nicht vor
-----------------	--

3.4 Außenanlagen

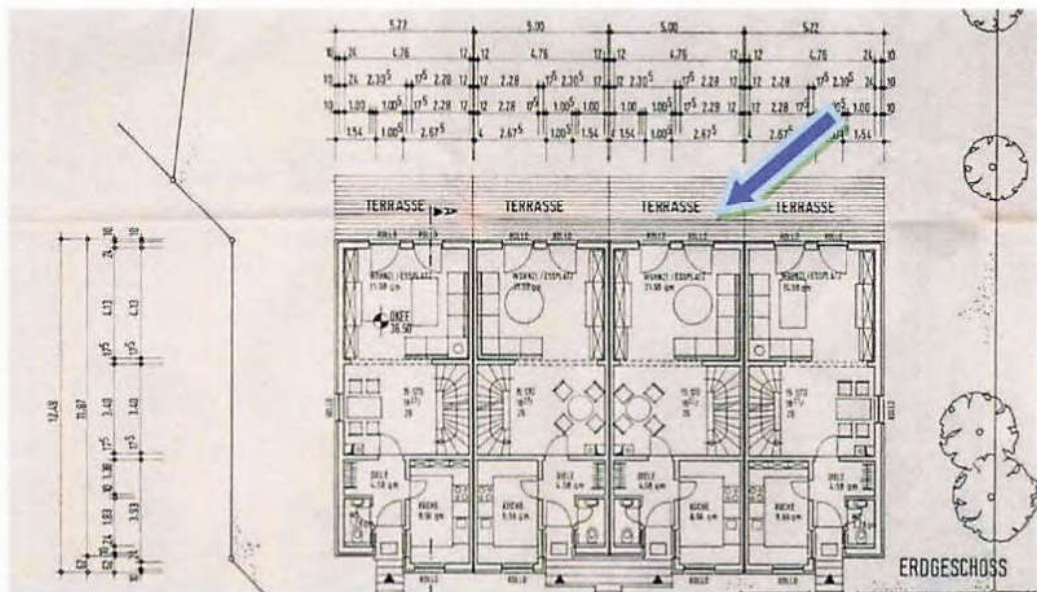
Einfriedungen:	keine straßenseitige Einfriedung
Stellplatz:	Außenstellplatz (nicht überdacht)
Hausanschlüsse:	öffentliche Versorgungsnetz für Wasser, Strom und Abwasserkanal, Telefon/Internet (Glasfaser)
Gartenanlagen:	<ul style="list-style-type: none">▪ befestigte Wege/ Zuwegungen▪ Terrasse▪ Garten insg. angelegt, Grenzen überwiegend mit Hecken
Gesamteinschätzung:	insgesamt überwiegend gepflegt, normaler Zustand

Anlage 7: Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitt)

Seite 1 von 3



Kellergeschoss



Erdgeschoss

Quelle: Unterlagen vom Bauarchiv aus Bescheid zur Bauanzeige
 Aktualität: 04.01.1995

