3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Nach den Vorgaben in der WertR 2006 3.3.2 sind ausführliche Baubeschreibungen zu vermeiden. Die Baubeschreibung erfolgt zum einen auf Grundlage Ortsbesichtigung, zum anderen anhand der Daten aus den Bauakten.
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 sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakten, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. augenscheinlich erkennbar waren. Die Schadensbeseitigungskosten werden geschätzt. Mögliche Ursachen für Schäden und Mängel werden von einem Bausachverständiger ermittelt. Hierfür werden oftmals zerstörende Untersuchungen und / oder auch Langzeituntersuchungen (z.b. mit Rissmonitoren) gemacht. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal mit den Kosten zu Beseitigung der visuellen Mängel und Schäden berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Anmerkung:	*Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser versorgung, Elektro- etc.) vorgenommen wurden.*
Anmerkung:	*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.*

3.2 freistehendes Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr

Art des Gebäudes:	Zweifamilienhaus - zu Wohnzwecken genutzt - teilunterkellert - das Dachgeschoss ist ausgebaut - der Dachraum ist nicht ausgebaut
Baujahr:	1965 Keller, EG, 1985 Erweiterung EG / 2000 Neues Dachgeschoss Fiktives Baujahr 1983
Modernisierung:	in Bezug zum Baujahr 2000 fand keine Modernisierung statt
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (wirtschaftliche GND in Abhängigkeit von der Bauqualität)
Restnutzungsdauer:	56 Jahre
Mieter:	Das Haus ist nicht vermietet. Es wird eigengenutzt.
Verwalter:	Es gibt keinen Verwalter
Zwangsverwalter:	Es gibt keinen Zwangsverwalter

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	ist hier nicht Bewertungsbestandteil
Dachgeschoss:	Wohn- Essraum mit integrieter Küche, 2 Zimmer sowie der Flur
Dachraum (Spitzboden):	nicht ausgebaut, sowie der Heizungsraum