

Besichtigungsprotokoll „direct“ (Außenbesichtigung)

Tag der Besichtigung: 13. März 2006	Seitens des Auftraggebers überreichte Unterlagen:
Auftraggeber (AG): Musterbausparkasse	<input type="checkbox"/>
Musterstraße 9	<input type="checkbox"/>
12345 Musterhausen	<input type="checkbox"/>
Aktennummer (AG): 1111111	<input type="checkbox"/>
Objektadresse: PLZ, Ort: 98765 Musterdorf	<input type="checkbox"/>
Straße, Hausnummer: Musterweg 3	<input type="checkbox"/>

Allgemeine Angaben:			
Art des Objektes:		Bauweise:	Lage:
<input checked="" type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Bestandsobjekt	<input checked="" type="checkbox"/> freistehend	<input type="checkbox"/> zentrumsnah
<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus m. Einliegerwohnung	<input checked="" type="checkbox"/> in Bebauung	<input type="checkbox"/> geschlossen	<input checked="" type="checkbox"/> Randlage
<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	Fertigstellung in %: 90	<input type="checkbox"/> aufgelockert	<input type="checkbox"/> abseitige Lage
<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung	Baujahr: 2005		<input checked="" type="checkbox"/> verkehrslaute Lage
<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Reihenmittelhaus	<input type="checkbox"/> ruhige Lage
<input type="checkbox"/> Hotel	Jahr:	<input type="checkbox"/> Reihenendhaus	<input checked="" type="checkbox"/> Neubaugebiet
<input type="checkbox"/> Industrie		<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Sonstiges:
<input type="checkbox"/> Bürogebäude			
<input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshaus			
<input type="checkbox"/> unbebautes Grundstück			
<input type="checkbox"/> sonstiges:			
Nutzung des Objektes:		Garagen und Stellplätze:	
<input checked="" type="checkbox"/> Wohnen		Anzahl Garagen: 1	
<input type="checkbox"/> Gewerbe		<input checked="" type="checkbox"/> massiv	
<input type="checkbox"/> Wohnen und Gewerbe		<input type="checkbox"/> Fertiggarage	
Hauptsächlich: <input type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Gewerbe		<input type="checkbox"/> im Haus	
		Anzahl Stellplätze: 2	

Umgebung:			
Umgebung:	Umfeld:	öffentliche Verkehrs-anbindungⁱ:	sonstige Infrastruktur (Einkauf / Bildung / Kultur)ⁱⁱ:
<input type="checkbox"/> weitgehend unbebaut	<input type="checkbox"/> sehr attraktiv	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> sehr gut
<input checked="" type="checkbox"/> Ein-/ Zweifamilienhäuser	<input checked="" type="checkbox"/> attraktiv	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut
<input type="checkbox"/> Geschosswohnungsbau	<input type="checkbox"/> weniger attraktiv	<input checked="" type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> mittel
<input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftshäuser	<input type="checkbox"/> unattraktiv	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> mäßig
<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet		<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> schlecht
		Art der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel: Bus	

Gebäudekonzeption /-zustand:	
Anzahl (Voll)Geschosse inkl. EG und DG: 2	Bauweise:
Einheiten:	<input checked="" type="checkbox"/> massiv / konventionell
Anzahl WE: 1,	<input type="checkbox"/> vorgefertigte Teile
davon leer stehend: 0, <input type="checkbox"/> n. e.	Anzahl GE: 0,
	leer stehend: 0, <input type="checkbox"/> n. e.
	<input type="checkbox"/> Fertighaus/Hersteller:.....
	<input type="checkbox"/> Blockhaus
	<input type="checkbox"/> Sonstiges:
Keller:	Dachgeschoss:
<input type="checkbox"/> nicht unterkellert ⁱⁱⁱ	<input checked="" type="checkbox"/> ausgebaut
<input checked="" type="checkbox"/> vollunterkellert	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut
<input type="checkbox"/> teilunterkellert: in %:	<input type="checkbox"/> Flachdach
Keller als:	
<input type="checkbox"/> NF	
<input type="checkbox"/> WF	
<input checked="" type="checkbox"/> NF und WF	

Bei Eigentumswohnungen:
 Geschosslage der ETW:, leer stehend: ja nein

Wohn und Nutzwert:		Verkäuflichkeit/Vermietbarkeit:	
Zustand	Wohn-/Nutzwert ^v :	Verkäuflichkeit ^{vi} :	Vermietbarkeit ^{vii} :
Außenanlage^{iv}:			
<input type="checkbox"/> sehr gut	<input type="checkbox"/> sehr gut	<input checked="" type="checkbox"/> unproblematisch	<input checked="" type="checkbox"/> unproblematisch
<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> noch gegeben	<input type="checkbox"/> noch gegeben
<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> mittel	<input type="checkbox"/> schwierig	<input type="checkbox"/> schwierig
<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> kaum möglich	<input type="checkbox"/> kaum möglich
<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> wenig gefragte Wohngegend		

Äußerliche Objektgegebenheiten:			
Fassade:	Dach:	Fenster:	Balkon / Terrasse:
<input checked="" type="checkbox"/> verputzt	<input checked="" type="checkbox"/> Pfannen	<input checked="" type="checkbox"/> Baujahr: 2005	Vorhanden:
<input type="checkbox"/> geklinkert	<input type="checkbox"/> Asbestzement o.ä.	<input type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> Sonstiges:	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	<input checked="" type="checkbox"/> Metall / Alu	<input type="checkbox"/> nein
		<input type="checkbox"/> Kunststoff	
Schäden:	Schäden:	<input type="checkbox"/> Rollläden	
<input checked="" type="checkbox"/> ohne ersichtliche	<input checked="" type="checkbox"/> ohne ersichtliche	<input type="checkbox"/> Sonstiges:	
<input type="checkbox"/> leichte Schäden	<input type="checkbox"/> leichte Schäden	Verglasung:	
<input type="checkbox"/> schwere Schäden	<input type="checkbox"/> schwere Schäden	<input type="checkbox"/> einfachverglast	
	<input type="checkbox"/> Solar / Baujahr:	<input type="checkbox"/> doppelverglast	
	<input type="checkbox"/> Fotovoltaik / Baujahr: .	<input checked="" type="checkbox"/> isoverglast	
		<input type="checkbox"/> Sonstiges:	

Schäden und Modernisierung:
sonstige Schäden/Mängel ^{viii} :
Die Außenanlage ist noch nicht vollständig fertig gestellt. dafür entstehende Kosten: ca. 2.000 Euro
dringend erforderliche Modernisierungen/Sanierungen ^{ix} : -- dafür entstehende Kosten: ca. --

Bemerkungen ^x :
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Unterhaltungszustand.

Anlagen:
<input checked="" type="checkbox"/> Lichtbilder: 4 Stück <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Objekt besichtigt und Protokoll erstellt durch:
Bewerter: wf12345
Datum: 14. März 2006

Anlage Fotos des Bewertungsobjekts Musterweg 3, 98765 Musterdorf



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage **Fotos des Bewertungsobjekts Musterweg 3, 98765
Musterdorf**



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 4: Einzelgarage und Hauseingangsbereich

Definitionen der einzelnen Überprüfungspunkte

i Öffentliche Verkehrsanbindung:

- sehr gut: die meisten öffentlichen Verkehrsmittel (Bus, Bahn, etc.) in unmittelbarer Nähe (≤ 300 m).
- gut: die meisten öffentlichen Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung (≤ 1 km).
- mittel: mindestens ein öffentliches Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe (≤ 300 m).
- mäßig: mindestens ein öffentliches Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung (≤ 1 km).
- schlecht: keine öffentlichen Verkehrsmittel in gut erreichbarer Entfernung (≤ 3 km).

ii sonstige Infrastruktur:

- sehr gut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen, etc. in fußläufiger Entfernung. Entspricht i.d.R. der Lage in einem Orts- bzw. **Stadtzentrum**.
- gut: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen, etc. vorhanden, aber schwieriger zu erreichen. Entspricht i.d.R. der Lage in einem Orts- bzw. **Stadttrand**.
- mittel: einige Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem **Vorort bzw. einer Kleinstadt**.
- mäßig: nur sehr wenige bzw. einzelne Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem größerem **Dorf**.
- schlecht: keine Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Verwaltungen, Schulen etc. vorhanden. Entspricht i.d.R. der Lage in einem entlegenen **kleinen Dorf**.

iii Gebäudekonzeption/-zustand:

Die Bezeichnung „nicht unterkellert“ steht bei ETW für Wohnungen ohne zugehörige Kellerräume.

iv Zustand der Außenanlagen:

- sehr gut: Außenanlage vollständig hergestellt, keine Schäden, gepflegte reichhaltige Gartenanlage mit Pflanzungen mit Brunnenanlage o.ä. (**Exklusiv**).
- gut: Außenanlage vollständig hergestellt, keine bzw. nur geringe Schäden, gepflegte Gartenanlage mit Pflanzungen. Entspricht dem **Standard**.
- mittel: Außenanlage vollständig hergestellt, Schäden vorhanden, Gartenanlage mit einfachen Pflanzungen.
- mäßig: Außenanlage unvollständig hergestellt, grobe Schäden, unansehnliche Gartenanlage mit geringen Pflanzungen.
- schlecht: Außenanlage noch nicht existent bzw. nur teilweise fertiggestellt bzw. sehr stark beschädigt, keine bzw. nur sehr geringe Pflanzungen.

v Wohn-/Nutzwert (bezogen auf die Wohnlage):

- sehr gut: Wohnlage mit keinen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), weitläufige offene Bauweise, Einzelhausbebauung, evtl. Aussichtslage, viele städtische Grünflächen.
- gut: Wohnlage mit geringen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), aufgelockerte Bauweise, Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser oder Reihenhäuser, wenige städtische Grünflächen.
- mittel: Wohnlage mit normal störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), überwiegend geschlossene Bauweise, wenige Einfamilienwohnhäuser, überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser, vereinzelt Grünflächen vorhanden.
- einfach: Wohnlage mit überdurchschnittlichen störenden Emissionen (Industrie, Bahn, Kläranlage, Gewerbe, Autobahn, Straßenverkehr, Sportanlage), geschlossene Bauweise, Mehrfamilienwohnhäuser, Plattenbauten, keine Grünflächen

vi Verkäuflichkeit:

- unproblematisch: weniger als 6 Monate
- noch gegeben: 6 – 12 Monate
- schwierig: 12 – 24 Monate
- kaum möglich: mehr als 24 Monate

vii Vermietbarkeit:

- unproblematisch: weniger als 3 Monate
- noch gegeben: 3 – 6 Monate
- schwierig: 6 – 12 Monate
- kaum möglich: mehr als 12 Monate

^{viii} **sonstige Schäden/Mängel:**

Es handelt sich um eine nach in Augenscheinnahme getroffene Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es wird ggf. empfohlen, zusätzlich eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen.

^{ix} **dringend erforderliche Modernisierungen/Sanierungen:**

Es handelt sich um eine nach in Augenscheinnahme getroffene Schätzung; für diese kann demzufolge keinerlei Haftung übernommen werden. Es wird ggf. empfohlen, zusätzlich eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durchführen zu lassen.

^x **Bemerkungen:**

Weitere Informationen zum Objekt.