

### 4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Auskünfte der gesetzlichen Vertreterin der Grundstückseigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen. Das Gebäude und die 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 der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. gegebenenfalls im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen beim Ortstermin, den Auskünften der gesetzlichen Vertreterin der Grundstückseigentümerin und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden. Am Ortstermin war zu erkennen, dass aus einigen Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizungsanlage im Wohngebäude Wasser ausgelaufen war. Es ist zu unterstellen, dass die Heizungsanlage nicht mehr funktionsfähig ist. Aufgrund des längeren Leerstands des Wohngebäudes und des schlechten baulichen Zustands ist zu unterstellen, dass die haustechnischen Anlagen nur bedingt bzw. nicht mehr funktionsfähig sind.

Der bauliche Zustand des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes ist schlecht. Der bauliche Zustand des offenen Unterstandes ist ebenfalls schlecht.

Gegebenenfalls vorhandene Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der Schäden und des Instandhaltungsstaus an den Gebäuden berücksichtigt. Im Wohngebäude befinden sich einige Reste der Möblierung und auch Sperrmüll. Auf der Freifläche des Grundstücks sind drei fahruntüchtige Fahrzeuge (Pkw) abgestellt und es sind Autoteile, die augenscheinlich nicht mehr verwendbar sind, gelagert.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).**

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen der Gebäude, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund des schlechten baulichen Zustands, Holzkonstruktionen (Dach und Fach), sowie anderer Gebäudeteile aus Holz jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.3.1 Wohn-/Wirtschaftsgebäude (Geb. 1)

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude mit rechteckiger Grundfläche war vermutlich ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Rinderstall mit Nebenräumen. Der südliche Gebäudeteil im Bereich des Südgiebels ist zu einer Wohnung bzw. zu einem Wohngebäude ausgebaut. Vermutlich erfolgte der Ausbau zu DDR-Zeit. Dieser Gebäudeteil ist der kleinste Teil des Wertermittlungsobjektes. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist auf dem Wertermittlungsgrundstück giebelständig zur Dorfstraße errichtet.

Gemäß Auskunft der gesetzlichen Vertreterin der Eigentümerin am Ortstermin ist das Wohngebäude seit einigen Jahren nicht bewohnt. Das Wirtschaftsgebäude, der Stallbereich mit Nebenräumen, ist seit langem ungenutzt.

Der Eingang zum Wohngebäude befindet sich in der östlichen Außenwand. Dort ist eine zweite Eingangstür eingebaut, die einen kleinen Flur und den dahinter liegenden Hauswirtschaftsraum erschließt. Eine Nebeneingangstür befindet sich in der westlichen Außenwand. Das Wirtschaftsgebäude, das ehemalige Stallgebäude, ist mit einfachen Brettertüren und Brettertores verschlossen, die in der östlichen Außenwand eingebaut sein.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist nicht unterkellert. Das Dachgeschoss des Gebäudeteils Wohngebäude mit Drempe/Kniestock ist ausgebaut. Ein größeres Zwerchhaus, ein Dachaufbau in der östlichen Dachfläche, vergrößert die Wohnfläche im Dachgeschoss erheblich. Der Dachraum im Gebäudeteil Wirtschaftsgebäude verfügt ebenfalls über einen Drempe/Kniestock. Der Dachraum ist über mehrere Luken in der östlichen Außenwand, die mit Brettertüren verschlossen sind, mit Anstallleiter zu erreichen. Auch vom Dachgeschoss des Wohngebäudes ist der Dachraum zu erreichen. Eine massive Kappendecke mit Stahlträgern trennt das Dachgeschoss und den Dachraum vom Erdgeschoss. Die Decke lagert im ehemaligen Stallgebäude auf Stahlstützen und Mauerwerkspfählen.

Die Außenwände des Wohngebäudes sind mit einem Rauputz versehen. Die Außenwände des Wirtschaftsgebäudes bestehen aus Hartbrandziegeln und sind als Sichtmauerwerk ausgeführt. Das Wohn-/Wirtschaftsgebäude ist mit einem Satteldach versehen. Wie bereits ausgeführt ist in der östlichen Dachfläche des Wohngebäudes ein Dachaufbau, ein größeres Zwerchhaus, vorhanden.

Die Wohn-/Nutzfläche im Wohngebäude beträgt insgesamt rd. 107 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 72 m<sup>2</sup> und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 35 m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche im Wirtschaftsgebäude, Erdgeschoss, beträgt rd. 170 m<sup>2</sup>. Im Dachraum steht aufgrund des Drempe/Kniestocks annähernd die gleiche Nutzfläche zur Verfügung. Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 34.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Dachgeschoss Wohngebäude ausgebaut, Wirtschaftsgebäude Dachgeschoss Dachraum
Baujahr:	nicht bekannt, entsprechend Bauausführung z.B. Fassade ehemaliges Stallgebäude Ende 19./Anfang 20. Jahrhundert, geschätzt 1900
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Der Gebäudeteil Wohngebäude wurde vermutlich zu DDR-Zeit ausgebaut/eingebaut. Gemäß Auskunft der gesetzlichen Vertreterin der Eigentümerin erfolgten folgende Modernisierungen:  ca. 2012-2015 komplette Modernisierung des Bades/WC's einschließlich Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen; Kunststoffaußenjalousien; zwei isolierverglaste Kunststoffenster; isolierverglaste Leichtmetall-/Kunststoffeingangstüren  ca. 2016/2017 tlw. Elektroanlage erneuert; Gastherme eingebaut, tlw. Platten-/Flachheizkörper eingebaut, Handtuchheizkörper im Bad/WC eingebaut; Edelstahlabgasrohr im Schornstein eingezogen

### 4.3.2 Unterstand (Geb. 2)

An der nördlichen Grundstücksgrenze, als Grenzbebauung des Nachbarflurstücks 157 ist ein offener Unterstand errichtet. Die massive Rückwand des Unterstandes ist die beschriebene Grenzbebauung. Das Pultdach des Unterstandes lagert an der westlichen Seite auf einer Wand, an der östlichen Seite auf einem Holzpfosten und auf Stahlstützen und auf der Rückwand. Die Holzkonstruktion des Unterstandes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Stellfläche ist betoniert. Einen Stromanschluss gibt es nicht.

Art des Gebäudes:	Unterstand
Baujahr:	nicht bekannt, dem Erscheinungsbild nach zu urteilen DDR-Zeit
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Der bauliche Zustand des Unterstandes ist aufgrund unterlassener Instandhaltung mangelhaft. Eine grundlegende Instandsetzung ist erforderlich. Es wird eingeschätzt, dass die erforderlichen Aufwendungen für eine Instandsetzung im Missverhältnis zum zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen stehen. Eine Instandsetzung wird deshalb nicht unterstellt. Das Wertermittlungsobjekt besitzt keinen Zeit- bzw. Marktwert.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Pultdach des Unterstandes ist mit Asbestzementwellplatten eingedeckt. Die Ausführungen zur Dacheindeckung des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes treffen auch für den Unterstand zu. Da der Unterstand keinen Zeit- bzw. Marktwert besitzt, ist die Dacheindeckung mit Asbestzementwellplatten nicht als wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist wegen unterlassener Instandhaltung mangelhaft. Es besteht eine wirtschaftliche Wertminderung. Der Unterstand besitzt keinen Zeit- bzw. Marktwert.

### 4.3.3 Außenanlagen

#### Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 91 und grenzt mit der schmalen Stirnseite an die Dorfstraße (vgl. Anlage 2).

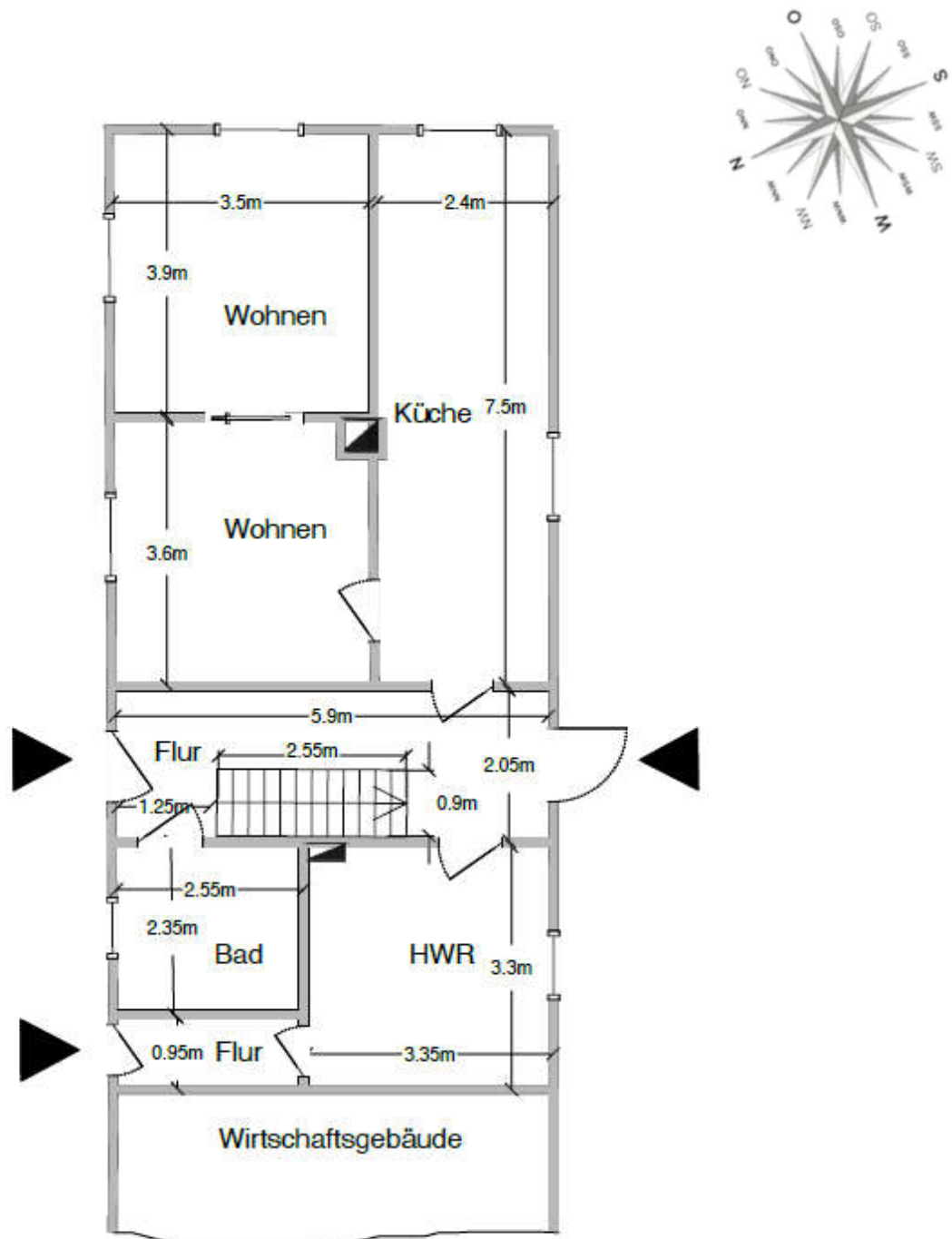
- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Trinkwasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefonanschluss, vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an Schmutz-/Abwasserkanal
- Freiflächen des Grundstücks sind vollständig verkrautet, Befestigungen, falls vorhanden, sind wegen des dichten und hohen Unkrauts nicht zu erkennen
- Einfriedungen straßenseitig gemauerte und verputzte Pfeiler, marodes zweiflügliges Holztor und Holzpforte, Stabmattenzaun, westliche Grundstücksgrenze Holzpfosten, Zaunfelder mit Profilblechen beplankt und Maschendrahtzaun an Betonpfosten, nördliche Grundstücksgrenze Begrenzung durch Rückwand des Unterstandes (Geb. 2) und Mauer, östliche Grundstücksgrenze hohe und dichte Koniferenhecke

Auf der Freifläche, nördlich des Wohn-/Wirtschaftsgebäudes (Geb. 1) und vor dem Unterstand (Geb. 2) sind zwei alte fahruntüchtige Personenkraftfahrzeuge (VW Passat und Renault Laguna) sowie unbrauchbare Fahrzeugteile (Türen und andere Karosserieteile) und andere Sachen (Altreifen, alte Pkw-Sitze) abgestellt bzw. gelagert. Im Unterstand ist ein fahruntüchtiger Mercedes 180 abgestellt. Die Fahrzeuge und die Sachen sind zu entsorgen. Der Aufwand hierfür wird mit einem pauschalen Wertabschlag bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Aufgrund der Menge der zu entsorgenden Sachen und von Erfahrungswerten wird ein pauschaler Wertabschlag von rd. 5.000,00 € bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt. Dieser geschätzte Wertabschlag für die Entsorgung der genannten Sachen entspricht nicht zwangsläufig den zukünftigen tatsächlichen Aufwendungen hierfür. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach und ungepflegt. Für die Außenanlagen wird ein geringer Zeitwert angesetzt, der sich an den Hausanschlüssen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitung orientiert.

## Anlage 5

## Grundriss-Skizze Wohngebäude Erdgeschoss, angefertigt, kein Maßstab



## Grundriss-Skizze Wohngebäude Dachgeschoss, angefertigt, kein Maßstab

