

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Werte in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht wesentlich erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen während des Ortstermins.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Es wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus.

Wohnhaus (Zweifamilienhaus)

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich um 1930/35

Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erd- und Dachgeschoss und ist vollunterkellert. Im Haus befinden sich zwei Wohneinheiten; je eine im Erd- und Dachgeschoss.



[sh. Bilddokumentation]

Das Wohnhaus entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung nur bedingt den Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Nutzung.

Das Gebäude wurde vermutlich in den 1930-er Jahren errichtet. Der rechtsseitige Anbau mit dem vorderen Haus- und dem hinteren Kellereingang wurde vermutlich später (zu DDR-Zeiten) angebaut; die hintere Veranda vermutlich erst in den 1970/80-er Jahren.

Über den vorderen Hauseingang gelangt man im Anbau zu den Wohnungseingangstüren der beiden Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die Erdgeschoss-Wohnung ist gleichzeitig über die hofseitige Veranda erreichbar.

Von der Eingangstür im Anbauvorraum gelangt man im Erdgeschoss in einen mittigen Verteilerflur, von dem links ein Gäste- oder Kinderzimmer, halblinks das Wohnzimmer, geradezu das Schlafzimmer, hinten rechts das Bad und vorn rechts die Küche abgehen, diese hat eine seitliche Kammer und Zutritt zur hofseitigen Veranda.

Vom gemeinsamen Anbauvorraum gelangt man nach der Dachgeschoss-Eingangstür über eine Treppe in die Wohnung im Dachgeschoss in einen ebenfalls mittigen Verteilerflur, von dem die Zimmer ähnlich wie im Erdgeschoss abgehen, nur hat die Küche keine Kammer und keinen weiteren Austritt, dafür kommt man am giebelseitigen Ende des Flures auf einen Balkon.

Der Keller besteht aus mehreren Lagerräumen und beinhaltet die Hausanschlüsse und den Heizungsraum mit Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung.

Der über dem Dachgeschoss (Mansardgeschoss) befindliche Spitzboden ist nicht ausgebaut (Bodenraum). Er ist über eine einfache Holztreppe erreichbar. Mit seiner Höhe von ca. 3,50 m bis in die Spitze wäre er jedoch ausbaufähig.

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Gebäude besichtigt werden.

Das Wohnhaus wurde mit einem Abstand von etwa 2 m zum Gehweg errichtet. Rechts vom Wohnhaus befinden sich die Auffahrt und der Zugang zum Grundstück.

Die Grundrisse werden in Anlehnung an den Baukörper noch als zweckgemäß eingeschätzt. Die Räume werden jeweils von den Fluren erschlossen. Es existieren keine Durchgangszimmer und keine gefangenen Räume.

Die Wohnraumhöhen betragen 2,54 – 2,58 m im Erdgeschoss (EG) und 2,40 – 2,46 m im Dachgeschoss (DG). Die Raumhöhen liegen damit im üblichen Bereich. Sie entsprechen den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung an Raumhöhen von 2,40 m (bzw. 2,30 m bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss); Ausnahmen können zugelassen werden. Die Höhe im Keller liegt bei 2,10 m.

Die Zimmer sind flächenmäßig im Wesentlichen im normalen Bereich herkömmlicher Größen; alle Zimmer verfügen über eine ausreichende Belichtung und natürliche Belüftung. Nur im Bad im Dachgeschoss befindet sich hinter dem Fenster noch das alte Mansarde-Dachlukenfenster.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Bauzeichnungen wie Grundrisse, Schnitt, etc. und keine Wohn-/Nutzflächenberechnung vor.

Am Tag der Ortsbesichtigung war eine innere und äußere Begehung möglich. Es wurde ein örtliches Aufmaß (Lasermessgerät Leica Disto™ + Zollstock) im Erd- und Dachgeschoss und in den äußeren Abmaßen des Gebäudes durchgeführt. Die nachfolgenden Berechnungen basieren darauf.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus (KG, EG, DG, SB)

KG

$$\begin{array}{rclclcl} 10,04 \text{ m} & \times & 9,07 \text{ m} & + & & \\ 2,97 \text{ m} & \times & 1,32 \text{ m KG-Anbau} & & = & 94,98 \text{ m}^2 \end{array}$$

EG

$$\begin{array}{rclclcl} 10,04 \text{ m} & \times & 9,07 \text{ m} & + & & \\ 4,45 \text{ m} & \times & 2,52 \text{ m Anbau seitlich} & + & & \\ 2,97 \text{ m} & \times & 1,32 \text{ m KG-Anbau} & + & & \\ 4,00 \text{ m} & \times & 2,34 \text{ m Anbau hinten} & & = & 115,56 \text{ m}^2 \end{array}$$

DG

$$10,04 \text{ m} \quad \times \quad 9,07 \text{ m} \quad = \quad 91,06 \text{ m}^2$$

SB

$$10,04 \text{ m} \quad \times \quad \approx 7,50 \text{ m} \quad = \quad \underline{75,30 \text{ m}^2}$$

$$= \quad 376,90 \text{ m}^2$$

$$\text{rd.} \quad = \quad \underline{377,00 \text{ m}^2}$$

Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche (WFL/NFL)

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses wurde wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss (EG)

Veranda	7,44 m ²		
Küche	10,93 m ²		
Kammer	1,84 m ²		
Flur	7,59 m ²		
Bad	3,55 m ²		
Gästezimmer	10,99 m ²		
Schlafzimmer	14,90 m ²		
Wohnzimmer	20,66 m ²	Summe	77,90 m ²

Dachgeschoss (DG)

Flur	5,92 m ²		
Küche	9,40 m ²		
Bad	3,58 m ²		
Schlafzimmer	12,99 m ²		
Wohnzimmer	18,11 m ²		
Gästezimmer	9,44 m ²		
Balkon (50 %)	6,94 m ²	Summe	66,38 m ²

Die dem Aufmaß entlehnte Wohn-/Nutzflächenberechnung ist dem Gutachten als Anlage beigelegt; daraus ergeben sich folgende Wohn-/Nutzflächen.

EG	=	77,90 m ²
DG	=	<u>66,38 m²</u>
WFL gesamt	=	144,28 m ²
rd.	=	<u>144,00 m²</u>

In der Wohn-/Nutzfläche (WFL/NFL) im Dachgeschoss ist die Fläche des Balkons mit einem Ansatz von 50 % der Fläche enthalten. Er war am Tag der Ortsbegehung nicht zugänglich, da die Tür nicht geöffnet werden konnte.

Zusätzlich steht im Keller eine Nutzfläche (NFL) von rd. 68 m² zur Verfügung. Insgesamt beträgt die Wohn-/ Nutzfläche im Gebäude damit rd. 212 m².

Informationen zu den am Wohnhaus getätigten Baumaßnahmen gibt es nicht. Auf Grund des vorgefundenen Zustandes können folgende, vermutlich in den 90-er bis Anfang der 2010-er Jahre, getätigte Maßnahmen angenommen werden:

- teilweise Erneuerung Heizungsinstallation,
- teilweise Erneuerung Elektroinstallation,
- teilweise Einbau Kunststofffenster und Türen,
- teilweise Erneuerung Sanitärinstallation einschl. Bad,
- sukzessive teilweise Maler-, Fliesen-, Bodenbelagsarbeiten.

Vermutlich im Zeitraum nach 2015 wurden am Wohnhaus keine weiteren, durchgreifenden Baumaßnahmen mehr getätigt.

Im gesamten Gebäude finden sich Ablagerungen von Möbeln, Haus- und Unrat. Im Dachboden werden außerdem geringe Mengen an Baumaterialien gelagert. Für die Freimachung werden pauschal Kosten unter den boG im Gutachten berücksichtigt.

Das Wohnhaus macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Im und am Gebäude sind Verschleißerscheinungen und Abnutzungen sichtbar. Die Ausbaurbeiten wurden teilweise handwerklich laienhaft ausgeführt.

Das Gebäude weist einen normalen durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf. Er definiert sich jeweils wie folgt:

Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher normaler Instandhaltung.

Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturrückstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich. Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Das Wohnhaus entspricht nicht umfänglich den energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dämmung der Kellerdecke, Dämmung Dach nicht bekannt).

Für das Gebäude lag am Tag der Ortsbesichtigung kein Energieausweis vor. Gemäß der ab dem 01.05.2014 in Kraft getretenen EnEV 2014 ist dieser vom Eigentümer bei einem Verkauf des Grundstücks dem Käufer auszuhändigen. Seit 01.05.2014 ist die dritte Novelle zur Energieeinsparverordnung in Kraft.

Damit gelten seit 01.06.2016 für Neubauten strengere energetische Anforderungen und diverse Nachrüstpflichten im Bestand, die bei einem Eigentümerwechsel geprüft und einkalkuliert werden sollten. So soll die zulässige Jahresprimärenergie um durchschnittlich 25 % gesenkt werden.

Verkäufer und Vermieter müssen spätestens zur Besichtigung eine Kopie des Energieausweises aushändigen.

Bei Bestandsgebäuden gibt es Anforderungen bei den verschiedenen Bauteilen wie Fassade, Dach, Heizung, Installation, Fenster, Keller und Außentür. Sie sind in der EnEV nachzulesen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt außerdem energetische Anforderungen an Heizungen fest. Ziel ab 2024 ist, dass beim Einbau neuer Heizungen diese künftig Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien produzieren muss.

Das Gebäude wird hinsichtlich der energetischen Eigenschaften als baujahres-typisch und durchschnittlich eingeschätzt.

Beschreibung der Roh- und Ausbaukonstruktion:

<u>Geschosse:</u>	Erd- und Dachgeschoss, vollunterkellert (KG, EG, DG+SB)		
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche rd.	377,00 m ²	nach Berechnung
	Wohnfläche EG/DG rd.	144,00 m ²	-“-

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Massivbauweise, monolithischer Mauerwerksbau, Fassade Spritzputz, Sockel Zementtrillenputz, Veranda verklinkert
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv (vermutlich Stahl-Steindecke, ansonsten Holzbalkendecken)
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, evtl. tw. Trockenbau
Keller:	Vollunterkellert
Dachgeschoss:	vollausgebaut (Spitzboden nicht)
Dachform und Dacheindeckung:	Mansardgiebeldach, Eindeckung mit Betondachsteinen (DDR-Doppelrömer), Dachentwässerung vorwiegend aus Zinkblech, eingebunden, Veranda Pultdach mit Wellpolyester
Innenwandverkleidung:	vorwiegend Putz/Tapete und/oder Anstrich, tw. Kunststoffpaneele, tw. Holzverkleidung, Bäder Fliesen, im Keller vorwiegend Glattputz, tw. Fliesen, Küchen mit Fliesenspiegel
Verkleidung der Decken:	vorwiegend Putz/Tapete und/oder Anstrich, tw. Kunststoff- bzw. Styroporpaneele oder Sperrholzplatten
Fußböden:	Estrich und vermutlich Dielung oder Spanplatte
Fußbodenbeläge:	vorwiegend Fliesen, Laminat, Teppich, PVC-Belag, Balkon mit Holzdielen

Geschosstreppe:	Holztreppe mit einfachem Holzhandlauf zum Dachgeschoss, Betontreppe zum Keller, einfache Holztreppe zum Spitzboden, offene Holztreppe zum Erdgeschoss
Außen-/Innentüren:	Hauseingangstür und Wohnungseingangstüren aus Kunststoff mit Glasausschnitten; innen vorwiegend Blend- und Futterrahmentüren, tw. mit Glasausschnitten, einfache Holzlattentür Dachboden, einfache Holztür Veranda
Fenster:	vorwiegend Holzverbundfenster, tw. Kunststofffenster, tw. mit Rollläden, mechanische Bedienung, Sohlbänke innen meist Holz, außen Werkstein, einfache Holzfenster Veranda
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen mäßig bis ausreichend bemessen, unter Putz verlegt, im Keller vorwiegend auf Putz, Außenbeleuchtung und Klingel vorhanden, E-Herdanschlüsse in den Küchen
Sanitäre Installationen:	Küchen mit Anschluss Spüle und Geschirrspüler); Bäder mit Waschbecken, wandhängendem WC, Dusche (alles normaler Standard, tw. Vorwandinstallation); im Keller 1 Raum mit Spüle und stehendem WC mit Flachspülkasten (einfachster Standard)
Beheizung:	zentrale Heizungsanlage (Bosch) auf Erdgasbasis einschl. Warmwasserversorgung (Cosmo), Flachheizkörper und Radiatoren als Wärmetauscher mit Thermostatventilen, in den Bädern Handtuchheizkörper
Besondere Einrichtungen:	Einbauküchen
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe/Stufen/Podeste, Dachgaupen, Balkon/Terrasse
Baumängel / Bauschäden:	Verschleißerscheinungen (Gebrauchsspuren an Wänden, Decken und Fußböden); Innenausbau (insbesondere Maler-, Bodenbelagsarbeiten) ist größtenteils zu erneuern; Gebäu-

Baumängel / Bauschäden:	de entspricht nicht umfänglich energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dachdämmung und Dämmung der Kellerdecke); tw. verwitterte Holzbauteile; korrodierende Stahlbauteile; im Keller geringe Feuchteschäden, tw. Schimmelbildung; tw. wellige Beläge; Befall der Holzkonstruktion im Dach möglich, Funktion der Heizung nicht geprüft, teilweise Risse Innenwand Veranda, teilweises Ablösen der Deckenverkleidung, Einbruchschaden Veranda (Scheibe defekt)
-------------------------	---

Zu den Sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen gehören:

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse; Einfriedungen (Mauerwerk); Wegebefestigung (Betonsteine); geringfügig Aufwuchs
---	--

Nach § 35 ff ImmoWertV21 wird der Sachwert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Bei derartig bebauten Grundstücken beträgt der pauschale Wertansatz von Sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen in der Regel, je nach Ausführung, zwischen 3 % und 5 % vom Gebäudewert nach Alterswertminderung.

Es wird ein Ansatz von 4 % vom Gebäudewert für angemessen gehalten.

Dieser Ansatz entspricht dem Modell zur Berechnung der Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, im Landkreis Oder-Spree, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht.

Der pauschale Ansatz von 4 % umfasst i. d. R. folgende typische Außenanlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Vorgarteneingangstor ohne Gegensprechanlage,

- Zuwegung gepflastert mit Waschbeton, Betonverbundpflaster o. ä., Terrasse mit Betonplatten belegt,
- durchschnittliche Gartenanlage (überwiegend Rasen), teilweise Hecken, vereinzelt Baumbestand,
- max. eine Zapfstelle,
- offene, nicht angelegte Müllstandsfläche.

Die sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen weisen einen dem Alter und Zweck entsprechenden Zustand mit Verschleißerscheinungen auf. Der Umfang der sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen überschreitet nicht das übliche Maß.

Nebengelass

Zum Nebengelass gehört an der hinteren Grundstücksgrenze von links gesehen ein Lagergebäude, eine Überdachung und eine Garage. Lagergebäude und Garage wurden in Massivbauweise, die Überdachung in Holzbauweise errichtet. Sie wurden vermutlich zu verschiedenen Zeitpunkten errichtet. Auf eine ausführliche Beschreibung der Baulichkeiten kann verzichtet werden.



[sh. Bilddokumentation]

Für das Nebengelass liegen ebenfalls keine Bauzeichnungen vor. Die materielle Legalität der Baulichkeiten wird vorausgesetzt. Die Baulichkeiten wurden am Tag der Ortsbesichtigung in den äußeren Abmaßen aufgemessen.

Kurzbeschreibung Lagergebäude

Baujahr unbekannt, vermutlich Ursprung wie Wohnhaus um 1930/35, Nutzung im Erd- und Dachgeschoss als Lager; massive Bauweise, Fassade Glattputz, Pultdach mit Betonsteineindeckung, Entwässerung Zinkblech, einfache Kunststofftüren und Kunststofffenster, Stahlrahmenfenster, Fußboden Estrich, Innenwände Glattputz, Dachgeschoss als reiner Dachbodenraum, Elektro-, Wasser und Abwasseranschluss vorhanden

Im Gebäude ist vor einigen Jahren im linken Bereich ein zusätzliches Bad eingebaut worden. Zur Ausstattung gehören eine freie Dusche, ein wandhängendes WC (Vorwandinstallation), ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss. Der Fußboden wurde gefliest und die Innenwände in Teilbereichen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über Elektroboiler.

Der rechte Bereich des Gebäudes war am Tag der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

Bruttogrundfläche (BGF)

$$9,14 \text{ m} \times 3,95 \text{ m} \times 2 = 72,20 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} = 72,00 \text{ m}^2$$

Kurzbeschreibung Überdachung (zw. Lagergebäude u. Garage)

Baujahr unbekannt, vermutlich 10 – 15 Jahre alt, zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, seitlich durch die Außenmauern des Nebengebäudes und der Garage begrenzt, flaches Pultdach mit Schalung und Dachpappe, Entwässerung gemeinsam mit der Garage aus Zinkblech, eingebunden, Fußboden Betonsteine

Bruttogrundfläche (BGF)

$$5,78 \text{ m} \times 2,49 \text{ m} = 14,39 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} = 14,50 \text{ m}^2$$

Kurzbeschreibung Garage

Baujahr unbekannt, vermutlich 1970-er Jahre, Dach etwa 10 – 15 Jahre alt, flaches Pultdach mit Schalung und Dachpappe, Entwässerung gemeinsam mit der Überdachung links aus Zinkblech, eingebunden, zimmermannsmäßige Holz-

konstruktion, massive Bauweise, Fassade Putz, Fußboden Beton, Holztür, Innenwände Ziegelmauerwerk bzw. Kalksandsteine, Elektroanschluss vorhanden

Bruttogrundfläche (BGF)

$$5,78 \text{ m} \quad \times \quad 3,24 \text{ m} \quad = \quad 18,73 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} \quad = \quad 19,00 \text{ m}^2$$

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt bei massiven Gebäuden (wie Lagergebäude, Garagen) 50-60 Jahre. Bei in Holz-/Leichtbauweise errichteten Gebäuden (wie Carport) im Allgemeinen zwischen 20-30 Jahren.

Das Nebenglass weist einem dem Alter und Zweck entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand auf und zeigt übliche Verschleißerscheinungen an diversen Bauteilen.

Die Gebäude sind technisch und wirtschaftlich noch nicht abgeschrieben. Sie können noch über Jahre genutzt werden. Die Bebauung ist als nicht mehr zeitgemäß einzuschätzen und stellt eine größere Belastung (Instandhaltungs-/setzungsaufwand der Bausubstanz) für einen Eigentümer dar.

Der „normale“ Eigenheimbesitzer möchte im Allgemeinen auf seinem Grundstück keinen Nebengebäudekomplex wie diesen haben; üblich sind Garage/Carport, Gartengerätehaus.

In freier Abwägung der Vor- und Nachteile wird für die Überdachungskonstruktion ein Zeitwert von rd. 2.000,00 € und für die Garage, in Anlehnung an die Brandenburgische Sachwertrichtlinie, ein Zeitwert von rd. 12.000,00 € eingeschätzt. Das Lagergebäude wird gesondert berechnet.

Auch in diesen Gebäuden werden wie im Wohnhaus Möbel, Geräte und alter Haus-/Unrat, Ausstattung etc. gelagert, die es zu entsorgen gilt. Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) werden im Gutachten pauschal Freimachungskosten in Abzug gebracht.

Besondere Einrichtungen und besondere Bauteile

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Innerhalb eines Gebäudes vorhandene, nicht zur üblichen (normalen) Gebäudeausstattung gehörige Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu berücksichtigen.

Die besonderen Einrichtungen und Bauteile sind i. d. R. nicht fest mit dem Gebäude verbunden und teilen somit nicht das „Schicksal“ des Gebäudes, d. h. sie haben unterschiedliche Gesamt-/Restnutzungsdauern (GND/RND). Aus diesem Grund sind die nachfolgenden üblichen Kosten unter Beachtung ihres Alters zu schätzen. Bei besonderen Einrichtungen, die älter als 15 Jahre sind, wird empfohlen, kein Wertansatz mehr vorzunehmen.

Nachfolgend werden die besonderen Einrichtungen, die besonderen Bauteile und sonstige besondere bauliche Anlagen des zu bewertenden Grundstücks erfasst. Für alle wird eine lineare Abschreibung vorgenommen. Die Ergebnisse werden auf „volle Hundert“ gerundet.

Das Bewertungsobjekt enthält besondere Einrichtungen. Dazu zählen die Einbauküchen (EBK). Das Alter der Küchen liegt über 15 Jahre. Sie gelten zum Wertermittlungstichtag als wirtschaftlich abgeschrieben; ihnen wird kein Wert mehr beigemessen.

Zu den besonderen Bauteilen zählen:

- Eingangstreppen/Stufen/Podeste,
- Dachgaupen,
- Balkon/Terrasse.

Besondere Bauteile

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) gelten folgende nicht erfasste Bauteile als üblich und sind somit Bestandteil des Normobjekts:

- a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaupenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt
- b) Balkone/Dachterrassen bis ca. 5 m² Grundfläche
- c) Vordächer im üblichen Umfang
- d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Hiervon abweichende Bauteile sind als boG (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zu berücksichtigen. Für das Bewertungsobjekt wird kein gesonderter Wertansatz für besondere Bauteile berücksichtigt. Sie sind Bestandteil des Normobjekts bzw. alterswertmäßig abgeschrieben.

2.3.6 Tatsächliche Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt wurde bislang eigengenutzt und ist jetzt seit etwa 3 Jahren leerstehend. Es liegt kein Miet-/Pachtvertrag vor.