

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Eine bararchivarische Dokumentation liegt der Bewertung nicht vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung

Es wird unterstellt, dass es sich bei dem Wohnhaus um ein voll unterkellert Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie flach geneigtem Dach bzw. Flachdach handelt. Zudem besteht ein eingeschossiger Anbau mit flachgeneigtem Dach, welches als Dachterrasse ausgebildet ist. Es wird weiterhin unterstellt, dass die baulichen Anlagen um das Jahr 1980 errichtet worden sind.

Bauweise

Es wird angenommen, dass die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise errichtet worden sind, die Fassaden mit Putz versehen.

Das Dach besteht als flachgeneigtes Dach bzw. Flachdach, die Dacheindeckung mutmaßlich aus Bitumenschweißbahnen und die Dachentwässerung erfolgt über Metallrinnen bzw. -rohre. Die Hauseingangstür ist aus Holz mit Lichtausschnitt. Auch die Fensterrahmen sind aus Holz. Bzgl. der Fensterverglasung wird unterstellt, dass es sich um eine einfache Zweischeibenverglasung handelt. Soweit nach äußerem Anschein erkennbar, sind teilweise Rollläden vorhanden.

Innenausbau

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können bzgl. des Innenausbaus keine Angaben gemacht werden. Es wird ein wirtschaftlich nutzbarer Zustand unterstellt.

Installationen

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein können bzgl. der Installationen keine Angaben gemacht werden. Es wird ein wirtschaftlich nutzbarer Zustand unterstellt.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²³ zugrunde.

3.6 Besondere Bauteile

Es sind – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden:

- Eingangstreppe
- Dachterrasse

3.7 Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

3.8 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Es sind – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – folgende Nebengelasse vorhanden:

- Keine

3.9 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen vorhanden:

- Befestigte Grundstücksflächen
- Grundstücksbezogene Einfriedung
- Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz)
- Grünflächen, Rabatten, Bepflanzungen

23 §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – in diesem Zusammenhang sind auch Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gemeint

3.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen:

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgende Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten erkennbar, welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen:

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Notwendige Modernisierungen

- Fenster- und Außentüren

Notwendige Instandsetzung

- Aufsteigende Feuchtigkeit im Sockelbereich

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.