

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Eine bauarchivarische Dokumentation zur Legitimierung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlage liegt nicht vor.

Die nachfolgende Beschreibung gibt die wesentlichen Merkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei wird der offensichtliche und vorherrschende Bestand, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht einsehbare Grundstücksbereiche beruhen auf Annahmen.

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

3.6 Beschreibung des Wohngebäudes

Vorliegend wird unterstellt, dass es sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes (ca. 40 % des Erdgeschosses) Gebäude mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Soweit einsehbar, sind die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise hergestellt, die Fassade des Wohngebäudes ist verputzt (vgl. Anlage 5). Das Dach des Wohnhauses wurde – soweit einsehbar – in Holzbauweise als Krüppelwalmdach errichtet; als Dacheindeckung wurden Betondachsteine verwendet. Soweit einsehbar, erfolgt die Dachentwässerung über Kunststoffrinnen und -rohre.

Soweit erkennbar, wurden im Wohnhaus Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden. Aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein können keine Angaben zur baulichen Ausführung der Eingangstür*(en) gemacht werden.

Immobilienbewertung

Innenausbau

Zum Ausbauzustand der Innenräume können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden.

Installationen

Zu den Installationen können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²² zugrunde.

3.7 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende Nebengelasse:

- Nebengelass 1 – Schuppen/Lager/Scheune
- Nebengelass 2 – Schuppen/Lager

Das Nebengelass 1 befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich. Soweit zum Ortstermin nach äußerem Anschein und entsprechend des Orthophotos (vgl. Anlage 4) erkennbar, ist das Nebengelass teilweise in sich zusammengebrochen bzw. wurde zurückgebaut. Auf dem noch verbliebenen Gebäudeteil ist – soweit erkennbar – keine Dacheindeckung mehr vorhanden. Ob dessen Standsicherheit zum Stichtag gegeben ist, wird im Hinblick auf den baulichen Zustand angezweifelt. Daher wird der vollständige Rückbau des Nebengelasses unterstellt. Es wird vorliegend auf eine weiterführende, vertiefende Beschreibung des Nebengelasses verzichtet.

Das Nebengelass 2 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich. Soweit zum Ortstermin nach äußerem Anschein und entsprechend des Orthophotos (vgl. Anlage 4) erkennbar, handelt es sich um ein ein- oder zweigeschossiges Gebäude – in Holzfachwerk- und Massivbauweise. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach, belegt – soweit einsehbar – mit Wellasbestplatten.

Weiterführende Angaben können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nicht gemacht werden.

3.8 Besondere Bauteile

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar – keine besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

3.9 Besondere Einrichtungen

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

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

3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür- und Toranlage
- Befestigte Flächen
- Bewuchs

3.11 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

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

Einfamilienhaus

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterter bzw. nicht fertiggestellter Innenausbau (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Überalterung der Sanitäreinrichtung (unterstellt)

Instandsetzungen

- Instandsetzung der Fassade mit teils statischen Mängeln (Risse, Ablösungen etc.)

Nebengelass 1

Notwendige Instandsetzungen/Rückbau

- Rückbau des Nebengelasses

Nebengelass 2

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Überalterung der Einfriedung inkl. Tür- und Toranlage

Immobilienbewertung

- Überalterung der befestigten Flächen
- Teilweiser Wildwuchs

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