

3 BEBAUUNG

3.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude 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 dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile, insbesondere über nicht begehbare Gebäudeabschnitte, beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau und Baujahr entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Für die nicht besichtigten Flächen wird im Regelfall ein ähnlicher Zustand wie im besichtigten Bereich unterstellt. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und der Gebäudetechnik (Heizung, Elektro- und Wasserinstallation, Fenster usw.) wurde nicht geprüft.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme, auch mit zerstörenden Untersuchungen, voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Wertermittlung (zum Verkehrs-/Marktwert bzw. Beleihungswert) deutlich überschreitet (bestätigt durch ständige Rechtsprechung; vgl. u.a. OLG Dresden, Urteil vom 06.06.2007, 13 U 289/07; OLG Schleswig, Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06; OLG Rostock, Urteil vom 26.06.2008, 5 U 50/08; OLG Oldenburg, Urteil vom 06.08.2014, 4 U 17/14).

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf das Wertermittlungsergebnis nur pauschal, aber mit dem für ein marktkonformes Ergebnis erforderlichen Umfang berücksichtigt worden. Es wird in Abhängigkeit vom auftretenden Schadenumfang ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Schadenssachverständigen anstellen zu lassen. Umfassende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über die Verwendung gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden, soweit nicht anders beschrieben, nicht durchgeführt.

Die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung der ausgeführten Objekte mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei nicht genehmigten Bauten wird die im Gutachten bewertete Nutzung als genehmigungsfähig unterstellt (rechtliche Annahme).

3.2 Baubeschreibung des Wohnhauses

Allgemeines

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Beschreibung | freistehendes Gebäude mit hofseitigem Anbau |
| - Ursprungsbaupjahr | Wohnhaus ca. 1976/78; Garagenanbau ca. 1988/89 |
| - Geschosse | eingeschossig |
| - Brutto-Grundfläche ⁽⁶⁾ | ca. 267 m ² einschl. Garagenanbau |
| - Wohnfläche ⁽⁷⁾ | ca. 98 m ² (nur Fläche im Erdgeschoss) |

Raumnutzung

Geschosse	Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion
- Kellergeschoss	Werkstatt, Waschküche, Heizungsraum, Garage, zwei ausgebauten Gästezimmer u.ä.
- Erdgeschoss	Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche, Bad und Flur
- Dachgeschoss	nur Spitzboden, konstruktionsbedingt nicht besichtigt und nicht zugänglich

⁶ Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand des vorliegenden Grundrissplans überschlägig, aber mit für den vorliegenden Wertermittlungszweck ausreichender Genauigkeit neu ermittelt. Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung und sind für eine weitergehende Verwendung nicht geeignet.

⁷ zur Ermittlung und Anwendbarkeit siehe oben

Rohbau

- Konstruktion konventionelle Massivbauweise, DDR-Typenbau HB 1
- Geschosse Wände Fundamente aus Stampfbeton, Außenwände als Montagewand aus Großblockserie der 0,8 Mp-Serie aus Porensinter
- Decke Kellerdecke aus Stahlbetonhohldielen, Decke über dem EG als Leichtdecke (Sparschalung, HWL-Platte und Putz)
- Dach flaches Satteldach
- Dachdichtung Bitumenpappe
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre

Fassade

Putzfassade

Haustechnik

- Heizungsanlage Zentralheizungsanlage, Baujahr 1994
- Energie Erdgas
- Wärmeübertragung Rippenheizkörper
- Sanitäranlage einfacher Standard
- Räume/Ausstattung Bad mit Einbaubadewanne, Dusche, Stand-WC und Waschbecken; zusätzliches WC mit Zugang von außen; beide Gästezimmer im KG mit Waschbecken
- Warmwasserversorgung zentral, über Heizungsanlage
- Elektroanlage einfache Haus- und Wohnungsinstallation

Ausbau

einfacher Standard

- Wände/Decken Putz mit Tapeten und/oder Anstrich, in Teilbereichen Holz- bzw. Paneelverkleidung
- Wandfliesen Bad in unterschiedlicher Höhe gefliest, Fliesen-Wandspiegel in der Küche
- Fenster/Verglasung DDR-Thermofenster
- Sonnenschutz hofseitig im Erdgeschoss Rollläden
- Türen einfache Futtertüren
- Fußböden Parkett, Fliesen, Spannteppich
- Treppen Stahl-Mittelstegkonstruktion, zusätzlich frontseitig massive Kelleraußentreppe
- Barrierefreiheit kein barrierefreier Ausbau

Schäden/Mängel

- witterungsbedingte Verfärbungen der Fassade
- Nässeschäden und Schwarzsimmelbildung in mehreren Zimmern im EG im Bereich der Fenster und Außenwände
- Fenster und Installationsleitungen überaltert
- technische Lebensdauer der Heizungsanlage überschritten
- Rissbildung und Nässeschäden am Garagenanbau (Wand-/Deckenixel – innen/außen)
- allgemeine alters- und nutzungsbedingte Mängel, die bei der Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt werden

Energetischer Standard

- Energieausweis hat nicht vorgelegen, nach eigener Einschätzung nur einfacher wärmetechnischer Gebäudestandard

Zustand

- einfacher baulicher Zustand

3.3 Gesamtbeurteilung

- | | |
|----------------------|--|
| - bautechnisch | einfache Bauweise |
| - Reparaturstau | vorhanden, bei der Wertermittlung berücksichtigt |
| - Instandhaltung | in den letzten Jahren augenscheinlich etwas vernachlässigt |
| - Funktion/Zuschnitt | DDR-Typenbau mit baujahresentsprechender, üblicher Aufteilung ohne wesentliche Nachteile oder Beeinträchtigungen |
| - Vermietbarkeit | eingeschränkt, typisches Objekt zur Eigennutzung |
| - Veräußerlichkeit | normal, durchaus gefragte Lagequalität, aktuell verlängerte Vermarktungsfristen am Markt zu beobachten |

4 AUSSENANLAGEN

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- | | | |
|----------------|--------|--|
| - Entwässerung | | Anschluss an öffentlichen Kanal |
| - Versorgung | Wasser | Anschluss an die öffentliche Versorgung |
| | Strom | Anschluss an das öffentliche Netz |
| | Gas | Anschluss an die öffentliche Gasversorgung |

sonstige Außenanlagen:

- | | |
|----------------------|--|
| - Außenbauwerke | keine |
| - befestigte Flächen | übliche Wegebefestigungen (Beton) |
| - Einfriedungen | in einfacher Ausführung |
| - Grünanlagen | Rasen, Baum- und Strauchbewuchs, im unteren/abfallenden Grundstücksbereich Wildwuchs |

Zustand nutzungsentsprechend

Beurteilung einfache Anlage