



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der nach dem äußeren Eindruck durchgeführten Ortsbesichtigung am Wertermittlungstichtag. Die Gebäude und 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Einfamilienhaus

Infolge der Besichtigung nach dem äußeren Eindruck beruht die nachfolgende Baubeschreibung tlw. auf Annahmen des Sachverständigen. Nachfolgend sind diese Annahmen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: *Zweigeschossiges (überwiegend) Einfamilienhaus. Das Gebäude ist wahrscheinlich nicht unterkellert.* Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein Wohnanbau.

Baujahr: 1950 (Schätzung des Sachverständigen nach dem äußeren Eindruck).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Nach dem äußeren Eindruck zu beurteilen, könnten bei dem Gebäude in den letzten 15 bis 20 Jahren die Fenster und die Hauseingangstür erneuert worden sein. Weitere Modernisierungen sind von außen nicht zu erkennen.

Hinweis:

In der nachfolgenden Wertermittlung können zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt werden.



5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Einfamilienhaus macht von außen einen standfesten Eindruck. Bis auf die Fenster und die Hauseingangstür waren jedoch keine Modernisierungen erkennbar. Es weist von außen keine größeren und eklatanten Instandsetzungsmängel auf, die sofortige Maßnahmen erforderlich machen würden. Allerdings ist das Dach tlw. noch mit unbehandelten Wellastbestplatten gedeckt, die Außenwände sind noch ungedämmt, der Putz ist alt und zeigt am Tag der Ortsbesichtigung auf der Südseite deutliche Spuren von Durchfeuchtung. So entspricht es in diesem Zustand nicht der Üblichkeit von Wohngebäuden.

Ausgehend vom äußeren Eindruck wirkt der Gebäudezustand sehr verwittert und abgewohnt. Aus diesem Grund muss auch für das Gebäudeinnere ein höherer Grad des Unterhaltungsbedarfs angenommen werden. Vermutlich muss sogar die Heizungsanlage GEG¹-gerecht erneuert werden. Des Weiteren wird angenommen, dass auch die Sanitär und Elektroinstallation sowie die Wand-, Fußboden- und Deckenbeläge, die Innentüren, die Treppe und das Bad Anlass für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen geben.

Neben weiteren zu vermutenden Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt ein **erheblicher Unterhaltungsstau zu attestierten**.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Nebengebäude. Hervorzuheben ist eine zweigeschossiges Stall-/Scheunengebäude, dass sich parallel, unmittelbar hinter dem Wohnhauses erstreckt. Es besteht vermutlich aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk. Der westliche Giebel ist abgetrettert. Das Satteldach ist mit unbehandelten Wellastbestplatten gedeckt. In den Wänden sind alte verwitterte Stallfester und der Teil einer Großfahrzeugscheunentür aus verwittertem Holz zu erkennen. Eine Elektroinstallation scheint vorhanden zu sein. Insgesamt macht das Stall-/Scheunengebäude einen standfesten, nutzbaren, jedoch unterhaltungsbedürftigen Eindruck.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies vermutlich im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Straßen- und Wegebefestigungen,
- die verschiedenartigen Einfriedungen und Tore in ihren z.T. mangelhaften Zuständen,
- gärtnerische Ziergeräte sowie die Grünanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand (dort, wo er einsehbar war) als etwas verrumpelt und verwahrlost einzuschätzen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden insgesamt 4 PKW auf dem Grundstück festgestellt, davon vermutlich 3 ohne Kennzeichen. Es ist zu vermuten, dass es sich hierbei um Autowracks handelt, die von einem Ersteigerer ggfs. entsorgt werden müssen. Der zu befürchtende Investitionsbedarf wird in den Unterhaltungsbesonderheiten für das Grundstück mitberücksichtigt.

¹ Gebäudeenergiegesetz /L8