



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen und Auskünfte der Beteiligten im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung. 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. 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 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 Gutshaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gutshaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss ist ein begehbare Spitzboden vorhanden. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert.

Baujahr: Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).

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.

Lt. Auskunft der Eigentümer wurden die Fenster überwiegend 2004, die Wasserleitungen, ein Teil der Elektroinstallation und die Heizung in den 1990igern und die Dacheindeckung in den 1980igern letztmalig modernisiert. Ein Bad wurde 2019 modernisiert. Ein Großteil dieser Modernisierungen ist am Stichtag bereits wieder verbraucht oder entspricht aufgrund ihrer Individualität nicht dem durchschnittlichen Zeitgeist derartiger Innenausbauten.

Weitere Modernisierungen waren am Stichtag 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.

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Massiv.

Fundamente: Vermutlich Streifen-/Feldsteinfundamente.

Außenwände: Ziegelsteinmauerwerk, mit verwittertem, großflächig abgeplatzen/abgeschlagenem, ungestrichenem Putz bekleidet (komplett erneuerungsbedürftig), ungedämmt.



Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Vermutlich Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	Gerade Holzeinschubtreppe in einem abgeteilten Verschlag, mit einseitigem Holzhandlauf. Tritt- und Setzstufen unbekleidet. Noch nicht aufgearbeitet oder modernisiert, revitalisierbar. Zum Keller: einfache Holzeinschubstiege ohne Geländer oder Handlauf.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Nach einem relativ zugewachsenen Weg gelangt man über eine sanierungsbedürftige, 4-stufige Betontreppe an eine zweiflüglige Holz Tür mit Oberlicht. Hinter dieser Tür befindet sich ein Vorraum, die beiden, überwiegend in sich abgeschlossenen Wohnungen im Erdgeschoss, sowie die Treppenträume zum Dachgeschoss und Keller erschließt.
Keller:	Fußboden mit Ziegelflachschiicht, Wände tlw. aus Ziegelsteinmauerwerk, tlw. aus Feldsteinen, Kellerdecke als „preußische Kappe“ ausgeführt, die Deckenträger sich überwiegend erodiert und wirken verbraucht, die Tragfähigkeit der Decke ist bedenklich, sie wurde von den Eigentümern bereits großflächig abgestützt, der Keller hat ein sehr feuchtes Raumklima und soll bei Starkregen o.ä. regelmäßig überschwemmt werden.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Hohes Satteldach in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten.
Dacheindeckung:	Dachsteineindeckung aus den 1980igern, ohne Unterspannbahn und ungedämmt, tlw. reparaturbedürftig.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkblechdurchführung.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Rohdielung, tlw. flächig repariert, erhaltens-, aber aufarbeitungswürdig.
Wandbekleidungen:	Überwiegend einfacher Farbbelag, tlw. schimmelartige Beläge, komplett renovierungsbedürftig.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend einfacher Farbbelag, Nässeschäden, tlw. schimmelartige Beläge, komplett renovierungsbedürftig.
Bad:	
Bodenbeläge:	Rohbeton und Fliesen oder individuelle Bodenfliesen in mittlerem Standard.
Wandbekleidungen:	Einfacher Farbbelag oder 2/3-hoch Fliesen mit Bordüre in einfachem Standard, darüber ohne Belag, tlw. schimmelartige Beläge, komplett renovierungsbedürftig.
Deckenbekleidungen:	Abblätternde Kreidefarbe oder ohne Anstrich, tlw. schimmelartige Beläge, komplett renovierungsbedürftig.
Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesen in mittlerem Standard,
Wandbekleidungen:	Einfacher Anstrich, tlw. Fliesenspiegel, renovierungsbedürftig.
Deckenbekleidungen:	Einfacher Kreideanstrich, renovierungsbedürftig.



Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend zweiflügelige Holzfenster, grün, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Kippbare Oberlichter, Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard.
Türen:	
Hauseingangstür:	Zweiflügelige Holztür, geringfügige Gestaltung der Türblätter, grün gestrichen, versprosses Oberlicht. Aufarbeitungswürdiger Zustand. Beschläge und Garnituren in eher einfachem Standard, vermutlich geringer bis hinreichender Einbruchschutz.
Innentüren:	<i>Einflügelige, naturbelassene oder gestrichene Holztüren, tlw. im Landhausstil in einfachem bis mittlerem Standard, tlw. aufarbeitungswürdig.</i>

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Installation in einfachem, tlw. provisorisch anmutenden Standard, Leitungen auf und unter Putz verlegt, tlw. erneuert, vielfach verbraucht; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
Sanitärinstallation:	Installation und Sanitärobjekte in überwiegend einfachem Standard; Leitungen vielfach auf, tlw. auch unter Putz verlegt.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Zentrale Buderus-Ölheizung im Keller, Baujahr vermutlich 1992, alte Gußheizkörper in den Wohnungen, sehr großer Warmwasserspeicher und Öl-Tanks im Keller. Zusätzlich weitere Kachelöfen älteren Baujahrs und Elektroboiler in den Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels ¹ der Austauschpflicht nach GEG /L8/ unterliegt, weil eine solche Maßnahme „...die Substanz oder das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt oder andere Maßnahmen nicht zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen“.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe mit Wangen auf der Westseite des Gebäudes.
Besondere Einrichtungen:	Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Gutshauses

Das Gutshaus macht von außen noch einen standfesten, jedoch stark sanierungsbedürftigen Eindruck. Lt. Auskunft der Eigentümer soll die westliche Giebelwand „in Bewegung“ sein und sich nach außen wölben. Hiervon konnte der Sachverständige sich am Stichtag nicht selbst überzeugen. Allerdings gibt es zahlreiche Rissbilder im Mauerwerk, die diese Problematik bestätigen könnten. Für eine abschließende Einschätzung ist die Expertise eines Statikers oder eines Spezialisten für Bauschäden von Nöten.

Der Zustand der Kellerdecke ist sehr bedenklich, weil die Metallträger der preußischen Kappen durch Rost beinahe verbraucht sind. Aus diesem Grund wurde die Kellerdecke von den Eigentümern bereits großflächig abgestützt.

Seitens der äußeren Hülle ist der Putz vollständig verbraucht oder bereits großflächig abgefallen. Die Dacheindeckung ist überwiegend intakt, jedoch immer wieder reparaturbedürftig.

Im Gebäudeinneren waren bis auf den überwiegenden Austausch der Fenster, Teilen der Elektro- und Wasserinstallation sowie eines Bades keine Modernisierungen erkennbar. Zu bemerken ist jedoch, dass ein Teil dieser Modernisierungen bereits wieder verbraucht sind oder aufgrund ihrer Individualität nicht dem üblichen Zeitgeist entsprechen. Alle übrigen Gebäudebestandteile sind überwiegend sanierungs-, modernisierungs- oder renovierungsbedürftig. An diversen Wand- und Deckenbereichen wurden schimmelartige Beläge festgestellt. Die Heizungsanlage sollte erneuert und durch eine GEG²-konformes Heizungssystem ersetzt werden.

¹ Dies ist i.S. 194 BauGB bei Verkehrswertermittlungen zwingend fiktiv zu unterstellen.

² Gebäudeenergiegesetz /L8



In Bezug auf die vorstehend genannten Zustandsbesonderheiten ist das Gutshaus üblicherweise nur durch eine Entkernung mit anschließendem Wiederaufbau zu erhalten. Dies ist jedoch mit einem erheblichen Investitionsaufwand verbunden.

Insgesamt ist dem Gebäude ein **übergroßer, sämtliche Gewerke umfassender Sanierungs- und Modernisierungsstau** zu attestieren. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass der dafür erforderliche Investitionswert den Substanzwert der baulichen Anlagen erheblich übersteigt und eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung der Immobilie darum unmöglich macht.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiver Schuppen. Er besteht aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk und macht einen ungepflegten und kaum instandgehaltenen Eindruck. Das Bauwerk mit Satteldach wirkt verzogen und einseitig gesetzt. Die Giebel des Satteldachs sind abgetretet. Die Abtreterung wirkt morsch. Östlich wurde eine Anschleppung an das Nebengebäude angebaut. Hierbei handelt es sich um ein einfaches Holzständerwerk mit seitlicher Abtreterung. Das Dach ist mit Metallprofilblechen belegt. Der Unterstand diente in der Vergangenheit als Unterstand für Pferde.

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **Zeitwert des massiven Schuppens mit Anschleppung auf ca. 1.000 € geschätzt:**

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 im Wesentlichen:

- die Leitungen und Einrichtungen zur medialen Ver- und Entsorgung des Grundstücks,
- die wenigen Wegebefestigungen und Einfriedungen
- sowie die Grünanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als sehr einfach und der Pflegezustand als naturbelassen bis ungepflegt einzuschätzen. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden ein zum Badezuber umgenutzter Wassertank sowie ein alter, verbraucht wirkender Bauwagen auf dem Grundstück festgestellt. Es ist zu vermuten, dass diese Gegenstände von einem Ersteigerer ggfs. entsorgt werden müssen. Der zu befürchtende Investitionsbedarf wird in den Unterhaltsbesonderheiten für das Grundstück mitberücksichtigt.