

4. Baubeschreibung

Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjektes im Gutachten kann nicht erhoben werden.

Ich kann nur wiedergeben, was ich gesehen habe. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum

Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- und versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Auf die mit diesem Sachverhalt verbundene Gefahr der Ungenauigkeit des Verkehrswertgutachtens weise ich ausdrücklich hin.

Ich kann nur wiedergeben, was ich von **außen gesehen**.

4.1 Wohnhaus (Foto 1)

Das Gebäude wurde lt. Inschrift am rechten Giebel im Jahr 1899 errichtet.

Ob ein **Keller** vorhanden ist kann von außen nicht eingeschätzt werden.

Üblich war in diesen Baujahren einen Keller mit ca. 5 Stufen über Oberkante Gelände zu errichten.

Damit war die Gründungssohle zuerst oberhalb des Grundwassers und man sparte den Bodenaushub.

Hier ist das Erdgeschoss ebenerdig, so dass kein Keller vermutet wird.

Eventuell war das Gebäude aber auch nie ein Wohnhaus, sondern eine Scheune.

Eine Umnutzung ist offensichtlich später erfolgt.

Aus der Briefkastenanlage geht heute die Nutzung als Mehrfamilienhaus mit mindestens 5 Einheiten hervor.

Bauteile von außen sind zu erkennen

- » Betondachsteineindeckung
- » Klinkeraußenmauerwerk
- » Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- » Eingangstüren dto.
- » Dachfenster im ausgebautem Dachgeschoss
Hier sind zwei Ebenen mit Dachflächenfenstern zu sehen, eventuell sind hier auch zwei Wohnebenen eingebaut.

4.2 Nebengebäude (Foto 3)

Direkt als eingeschossiges Gebäude mit flachem Walmdach an der Grundstücksmauer zur Straße gebaut.

Ob es eventuell einmal das Büro des Gewerbebetriebes werden sollte, kann nur vermutet werden.

Von außen ersichtlich sind:

- » Tonziegel
- » Zinkrinne
- » Fundamentplatte
- » Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- » Kunststoffrahmentür
- » äußere Fassadenverkleidung mit Holz oder Eternit
- » Wand- und Deckenkonstruktion sind nicht zu erkennen

4.3. Werkstatt (Foto 4)

Giebel an Giebel mit dem Wohnhaus errichtet.

Ob es einen eigenen konstruktiven Giebel gibt, oder die Außenmauer nur stumpf am Wohngiebel angesetzt sind, lässt sich nicht erkennen.

So sind auch wieder nur von außen zu sehen:

- » massives Mauerwerk
- » Stahlblechtor
- » Wellasbesteindeckung
- » Betonrahmenfenster.

4.4 Bauliche Außenanlagen

Die Hoffläche des *Flurstückes 10236* ist zu beiden Straßenseiten mit einer massiv gemauerten Mauer umrandet.

Die Tordurchfahrt besteht aus einem Schiebetor in festen verzinktem Material.

Die Hofbefestigung ist mehrheitlich aus Betonrasengittersteinen gestaltet.

5. Baulicher Zustand

Damit ist der Zustand der tragenden Bauteile Fundamente, Wände, Decken und Dach gemeint.

Er bestimmt im Wesentlichen die weitere Restnutzungsdauer der Gebäude. Aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer zu üblicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt sich die technische Alterswertminderung.

Der *Erhaltungszustand* beschreibt den Zustand der Ausbauteile, die das Gebäude gegen äußere Einflüsse schützen bzw. die zu den haustechnischen Anlagen gehören.

Als *Reparaturanstau* werden die Gewerke mit ihrem prozentualen Anteil an den Gesamtbaukosten ermittelt bzw. als anteilige Größe zur Nutzfläche bestimmt.

Zur Beurteilung des Bau- und Unterhaltungszustandes soll das "Schulnotensystem" herangezogen werden. Hierbei bedeuten die einzelnen Zustandsstufen Folgendes:

<u>Note</u>	<u>Bau- und Unterhaltungszustand</u>
1	Sehr guter Bau- und Unterhaltungszustand. Reparaturen brauchen z.Z. nicht ausgeführt zu werden.
2	Guter Bau- und Unterhaltungszustand. Kleinere Reparaturen sind notwendig.
3	Befriedigender Bau- und Unterhaltungszustand. Mittlere Reparaturarbeiten erforderlich.
4	Ausreichender Bau- und Unterhaltungszustand. Größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.
5	Mangelhafter Bau- und Unterhaltungszustand. Erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.
6	Ungenügender Bau- und Unterhaltungszustand. Sofortige Reparatur- und Sanierungsarbeiten notwendig.

5.1 Wohnhaus

Zumindest der äußere Augenschein geht von einem stabilen Zustand aus.
Über die innere Qualität können keine Angaben gemacht werden.
Immerhin scheint das Gebäude voll vermietet zu sein.
Die volle Funktionsfähigkeit aller Erschließungsanlagen ist nicht bekannt.

Ich schätze deshalb erst einmal vorsichtig mit einem gewissen Risiko die

Note 4 ein.

Weitere Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde offensichtlich im Jahr 1899 errichtet.
Abzüglich der üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergeben sich rein mathematisch

0 Jahre.

Wegen ständiger Instandhaltung und offensichtlicher Um- und Ausbaumaßnahmen ist zum heutigen Stichtag, vorbehaltlich des inneren Zustandes, von weiteren

30 Jahren

=====

wirtschaftlicher Restnutzungsdauer auszugehen.

Reparaturkosten

Nach § 8 ImmoWertV sollen

„... *ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden ... durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden ...*“

Wenn der Gebäudezustand bereits in den Normalherstellungskosten berücksichtigt wird, sind keine weiteren Abzüge für Reparaturen erforderlich.

Alle anderen Wertminderungen sind bereits in der Alterswertminderung von 57 % im Rechengang erfasst.

5.2 Nebengebäude

Von außen ohne Schäden zu beurteilen.
Auch hier kann die innere Ausstattung nicht beschrieben werden.

5.3 Werkstatt

Hier rechne ich im Zusammenhang mit dem Wohnhaus mit ebenfalls
30 Jahren

Restnutzungsdauer bei einer üblichen GND von 50 Jahren.