

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 vor²³.

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. 70 % des Erdgeschosses) Gebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss handelt. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich um das Jahr 1920 errichtet.

Bauweise

Soweit einsehbar, sind die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise hergestellt und die Fassade des Wohngebäudes verputzt (vgl. Anlage 5). Die Dächer des Wohnhauses wurden – soweit einsehbar – in Holzbauweise als Satteldächer errichtet; als Dacheindeckung einerseits Betondachsteine (Baujahr nach 1990) und andererseits Betonschindeln (Baujahr vor 1990) verwendet. Soweit einsehbar, erfolgt die Dachentwässerung über Metallrinnen und -rohre, welche den Baujahren der Dacheindeckung entsprechen.

Soweit erkennbar, wurden im Wohnhaus DDR-Holzfenster mit Zweischeibenverglasung (unterstellt), sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut. Rollläden sind teilweise vorhanden. Die Hauseingangstür besteht aus Holz mit einschibenverglasten Lichtausschnitten.

23 Gem. schriftl. Auskunft Landkreis Mansfeld-Südharz, Kreisarchiv Tel. (03464) 535 0.

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. Es wird unterstellt, dass die Wärmeerzeugung auf Basis einer Gasheizungsanlage erfolgt.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²⁴ zugrunde.

3.7 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar – keine Nebengelasse vorhanden.

3.8 Besondere Bauteile

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

- Eingangsstufenanlage

3.9 Besondere Einrichtungen

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

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:

- Befestigte Flächen (unterstellt)
- Bewuchs (unterstellt)

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
- Überbau – ausgehend vom Bewertungsgrundstück

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

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

Immobilienbewertung

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Modernisierungen

- Teilweise Überalterung der Dacheindeckung (Firstziegeln teils defekt)
- Teilweise Überalterter Innenausbau (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Sanitäreinrichtung (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Fenster und Eingangstür

Instandsetzungen

- Instandsetzung der Fassade inkl. des Sockels mit teils großflächigen Ablösungen sowie Rissen etc.)

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