

## Immobilienbewertung

### Hinweis

Eventuell aus- oder anstehende – jedoch bereits erhobene – Ausbaubeiträge sind nach ZVG bei der Ermittlung der Verkehrswerte nicht zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Maßgabe einer Ortssatzung weitere Ausbaubeiträge/-abgaben zu einem späteren Zeitpunkt erhoben werden können.

### 3.4 Derzeitige Nutzung | Folgenutzung

Das BWO 1 (Flurstück 821) ist mit Überbauten – ausgehend von dem BWO 2 (Flurstück 822) belastet. Der baulich nicht überbaute Teil des Bewertungsobjektes wird als Freifläche genutzt. Das Wohnhaus des BWO 2 (Flurstück 822) wird als Zweifamilienhaus genutzt. Zudem bestehen auf diesem Nebengelände, welche als Lager und Garage genutzt werden können (vgl. Anlage 3).

Als Folgenutzung werden die zuvor beschriebenen Nutzungen unterstellt.

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung) BWO 1

#### Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde.

#### Gebäudebeschreibung

Soweit nachvollziehbar, bestehen auf dem Bewertungsobjekt Überbauten – ausgehend von dem BWO 2 (Flurstück 822). Somit werden keine baulichen Anlagen berücksichtigt.

#### Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Befestigte Flächen
- Gartenanlagen mit Bepflanzungen
- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür-/Toranlage

Die Außenanlagen befinden sich in einem teils überalterten Zustand.

#### Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

## Immobilienbewertung

### Außenanlagen

- Teilweise Überalterung der befestigten Flächen
- Teilweise Überalterung der grundstücksbezogenen Einfriedung

Aufgrund des Zustands sind Instandsetzungsarbeiten erforderlich.

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.1 berücksichtigt.

### 3.6 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung) BWO 2

#### Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde.

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.

#### Zweifamilienhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1920 errichtet und nach 1990 teilweise modernisiert.

#### Bauweise

Die aufgehenden Außenwände sind in Massivbauweise errichtet worden. Die Fassade des Erd- und Dachgeschosses besteht als Klinkerfassade inkl. Natursteinsockel; die des eingeschossigen Anbaus als Putzfassade. Die Fassade konnte nicht vollständig eingesehen werden.

Das Hauptdach des Wohnhauses ist in Holzbauweise – als Satteldach mit einer Dachgaube auf der östlichen Dachfläche – hergestellt. Zudem besteht ein Zwerchgiebel auf der Westseite. Der eingeschossige Anbau ist mit einem Pultdach versehen.

Die Dacheindeckung wurde im Bereich des Satteldaches mit Betondachsteinen realisiert; im Bereich des eingeschossigen Anbaus mit Trapezblechen. Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoff- sowie Metallrinnen bzw. -rohre.

Die Hauseingangstür auf der Ostseite des Gebäudes besteht als Holztür mit Lichtausschnitten (Baujahr nach 1990) und im Bereich des eingeschossigen Anbaus als

## Immobilienbewertung

Kunststofftür mit Lichtausschnitten (Baujahr nach 1990). Es wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr nach 1990) und Holzkastenfenster (Baujahr vor 1990) verbaut. An mindestens einem Fenster ist ein Rollladen vorhanden.

### Innenausbau

Die Wände sind – soweit einsehbar – verputzt, mit Anstrich und/oder Tapeten versehen; im Bad des Erdgeschosses teilweise gefliest. Zudem besteht in der Küche im Erdgeschoss ein Fliesenspiegel.

Die Decken wurden mit Putz und/oder Tapeten oder PVC-Platten – teils auf Holzpaneele – bekleidet; die Fußböden mit Holzdielen, PVC- und textilen Beläge oder Fliesen. Die Innentüren bestehen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen (überwiegend mit einem Baujahr vor 1990). Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist als Massivtreppe und die vom Erd- ins Dachgeschoss in einer Holzkonstruktion ausgeführt, letztere beidseitig mit Handläufen.

### Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis einer Festbrennstoffzentralheizung (Wohneinheit 1), teils mit Festbrennstoffeinzelföfen (Wohneinheit 2). Die Wärmeübertragung an die Innenräume wird teilweise mittels Plattenheizkörpern realisiert. Im Bereich des der Wohneinheit 1 besteht eine Kachelofenluftheizung, dessen Funktionalität nicht geprüft worden ist.

Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Badewanne, einem Waschtisch, einer Dusche und einem WC ausgestattet, das WC im Dachgeschoss mit einem Waschtisch und einem WC.

Die Wasser- sowie Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen augenscheinlich nur teilweise den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung.

### Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden.

- Eingangstreppe (Ostseite)
- Stufenanlage inkl. Überdachung (eingeschossiger Anbau)
- Dachgaube

### Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Einrichtungen vorhanden.

- Kachelofenluftheizung

## Immobilienbewertung

### Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Nebengelasse (vgl. Anlage 3). Die Beschreibung des Nebengelasses 1 basiert auf einer teilweisen Inaugenscheinnahme von innen, die des Nebengelasses 2 hingegen nach äußerem Anschein.

#### Nebengelass 1

Das Nebengelass 1 schließt direkt an das Wohnhaus an (vgl. Anlage 3) und kann als Lager genutzt werden. Es wurde in eingeschossiger, massiver Bauweise mit flach geneigtem Dach errichtet und mit Bitumendachbahnen belegt. Die Fassade ist verputzt und die Türen, Tore und Fenster sind aus Holzwerkstoffen hergestellt. Im Nebengelass 1 befinden sich zwei WCs und die Heizungsanlage für die Wohneinheit 1 vorhanden.

#### Nebengelass 2

Das Nebengelass 2 ist in eingeschossiger Bauweise mit flachgeneigtem Dach errichtet und kann als Doppelgarage und/oder Lager genutzt werden. Der Zugang bzw. Zufahrt erfolgt über zwei zweiflügelige Tore.

### Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Befestigte Flächen
- Überdachungen
- Gartenanlage mit Bepflanzungen
- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür-/Toranlage
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

### Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

#### Zweifamilienhaus

- Teils erhebliche Risse im Bereich der Klinker- und Putzfassade
- Restarbeiten an der Putzfassade
- Restarbeiten an den Dachkästen
- Teilweise Überalterung der Fenster
- Massive Risse am Schornsteinkopf
- Überalterung des Innenausbau inkl. der Innentüren – tlw. in der Wohneinheit (WE) 1, vollständig in der WE 2
- Überalterung der Installationen und tlw. der Sanitärausstattung (WE 2)
- Überalterung des Wärmeerzeugers (WE 1)

## Immobilienbewertung

- Überalterung der Heizungsanlage bzw. der Wärmeerzeuger (WE 2)
- Teilweise Durchfeuchtungen (aufsteigende Feuchtigkeit) in der WE 1

Aufgrund des baulichen Zustands sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

### **Nebengelass 1**

- Massive statische Mängel an der östlichen Dachkonstruktion
- Überalterung der Dacheindeckung im Bereich der östlichen Dachkonstruktion
- Überalterung des Innenausbaus
- Überalterung der Fenster und Türen

Aufgrund des baulichen Zustands sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

### **Nebengelass 2**

- Überalterung der Fassaden
- Überalterung der Toranlagen

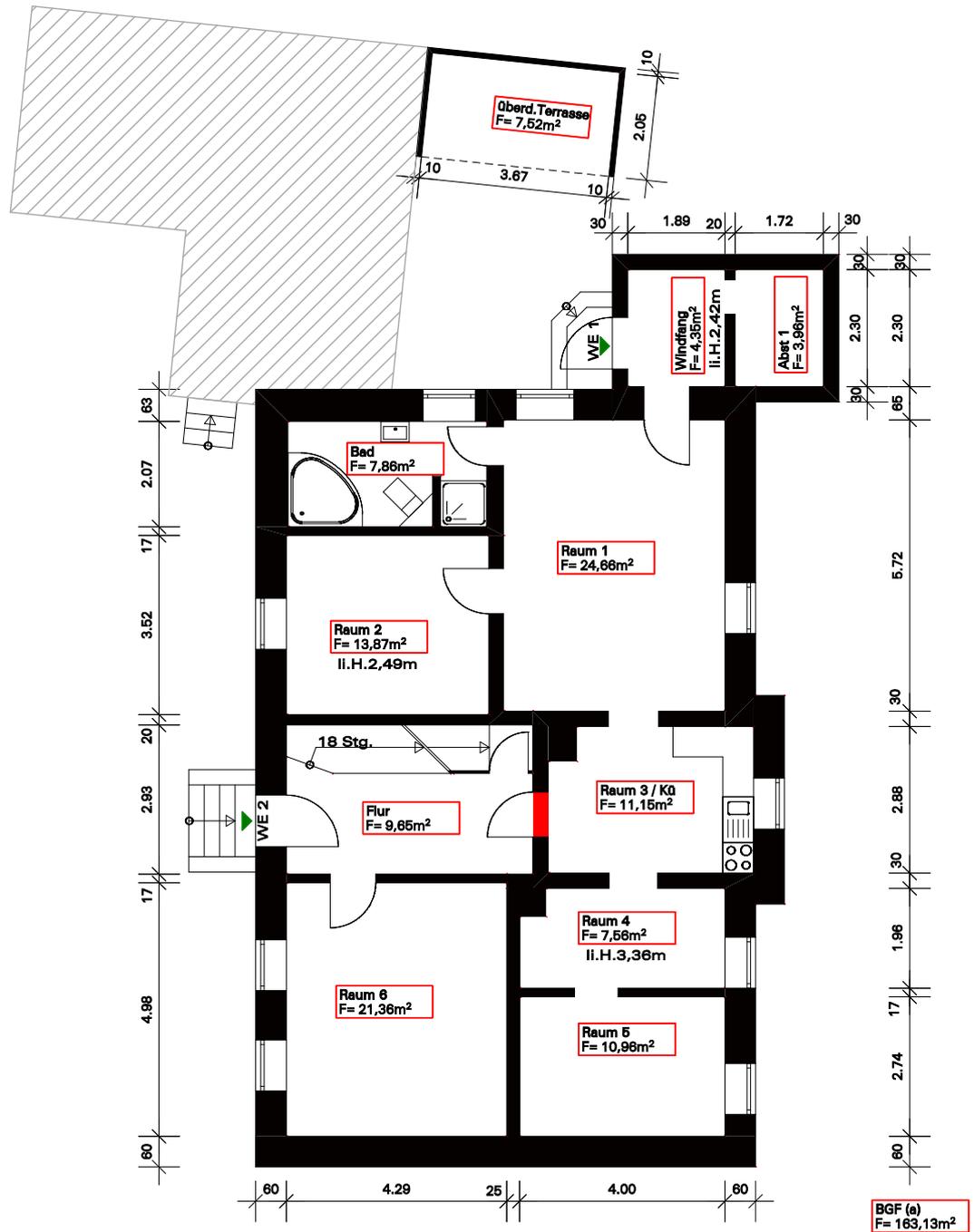
Aufgrund des baulichen Zustands sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

### **Außenanlagen**

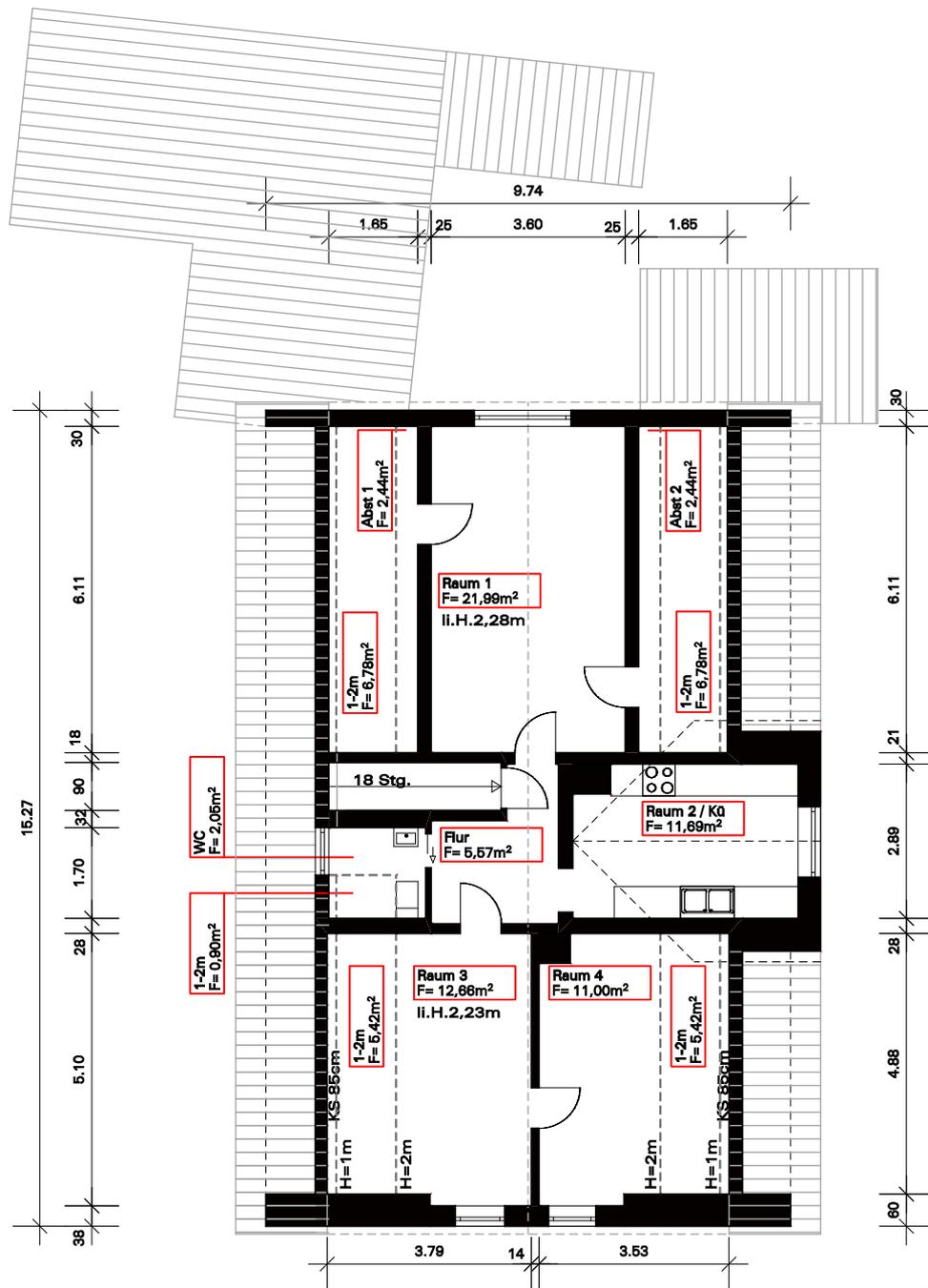
- Überalterung der befestigten Flächen
- Überalterung der Überdachung
- Wildwuchs

Aufgrund des baulichen Zustands sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 7.4 und 8.5 berücksichtigt



	unterstellte Nutzungsaufteilung
	nicht besichtigte Bereiche
<b>Systemgrundriss</b>	
<b>Erdgeschoss</b>	
Neue Sorge 24	06295 Bornstedt
02.07.24 / RA	182-24-130

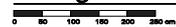


**BGF (a)**  
F = 151,04m<sup>2</sup>

nicht besichtigte Bereiche

## Systemgrundriss

## Dachgeschoss



Neue Sorge 24 06295 Bornstedt  
02.07.24 / RA 162-24-130