

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 aller auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlage liegt nicht vor.

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.

Gebäudebeschreibung

Vorliegend wird unterstellt, dass es sich bei dem Wohnhaus um eine Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss handelt. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1950 errichtet. Eine Modernisierung erfolgte – soweit einsehbar – teilweise nach dem Jahr 1990.

Bauweise (siehe Anlage 5)

Soweit einsehbar, wurden die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist verputzt und das Dach des Wohnhauses – soweit erkennbar – in Holzbauweise als steiles Satteldach und als flach geneigtes Pultdach (eingeschossiger Anbau auf der Ostseite der baulichen Anlage) errichtet worden. Als Dacheindeckung wurden auf der Nordseite des steilen Satteldaches Betondachsteine und im Bereich des flach geneigten Pultdachs Bitumenbahnen verwendet.

Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoffrinnen bzw. -rohre, wobei an der nördlichen Traufseite des Wohnhauses das Fallrohr der westlich anschließenden baulichen Anlage mit genutzt wird.

Die Gebäudeeingangstür auf der Nordseite des eingeschossigen Anbaus ist aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt. Im Wohnhaus wurden auf der nördlichen Traufseite Kunststofffenster verbaut.

Innenausbau

Zum Innenausbau können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Installationen

Zu den Installationen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Besondere Bauteile

Es ist – soweit einsehbar – kein besonderes Bauteil vorhanden.

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Nebengelass(e)

Soweit anhand der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3) und des Orthophotos/Luftbildes (vgl. Anlage 4) nachvollziehbar, besteht südlich an das Wohnhaus anschließend ein Nebengelass (Nebengelass 1) und im östlichen Grundstücksbereich ein weiteres, freistehendes Nebengelass (Nebengelass 2).

Nebengelass 1

Vorliegend wird anhand des Orthophotos/Luftbildes davon ausgegangen, dass es sich um ein eingeschossiges Gebäude in Massivbauweise handelt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach, vermutlich mit einer Dachsteindeckung. Weiterführende Informationen liegen hierzu nicht vor.

Nebengelass 2

Soweit erkennbar, wurde das Nebengelasses 2 in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist überwiegend verputzt. Den vertikalen Abschluss bilden ein Satteldach mit einer Dachziegel- und Bitumenschindeldeckung sowie Pultdächer mit Bitumenbahn- und Wellplattendeckung. Den Zugang bzw. die Zufahrt zum Garagentrakt bilden vier zweiflügelige Holztore.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nur wenige Angaben gemacht werden. Vorliegend wird Folgendes angenommen:

- Massive Einfriedung inkl. Holztür- und Toranlagen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze
- Mauer mit Holzbretteneinfriedung inkl. Metalltoranlagen im östlichen Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze
- Carport in Holzbauweise
- Befestigte Flächen (teils unterstellt)
- Gartenanlage inkl. Bewuchs (teils unterstellt)
- Ver- und Entsorgungsanlagen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

- Überbau (vgl. Pkt. 3.2)
- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Modernisierungen

- Überalterung des Innenausbaus (unterstellt)
- Überalterung der Leitungssysteme (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)

Instandsetzungen

- Massive Risse an den nördlichen Außenwänden
- Erhebliche Putzabplatzungen und Farbablösungen im Bereich des nördlichen Teils der Fassade
- Regenwasserableitung der nördlichen Dachfläche des Wohnhauses über das Nachbargrundstück

Nebengelass 2

Instandsetzungen

- Fertigstellung des Außenputzes im Bereich des westlichen Teils der Fassade

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Massive Risse an der massiven Einfriedungswand
- Überalterung der Holztür- und Toranlagen

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