

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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 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 ein teilunterkellertes Zweifamilien-Reihenhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich vor dem Jahr 1920 errichtet. Eine Modernisierung erfolgte – soweit einsehbar – teilweise nach dem Jahr 1990.

Bauweise

Die aufgehenden Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist verputzt. Das Dach des Wohnhauses ist - soweit einsehbar - in Holzbauweise als Satteldach errichtet. Als Dacheindeckung wurden Betonschindeln verwendet.

Die Dachentwässerung erfolgt über Kunststoffrinnen bzw. -rohre. Die Gebäudeeingangstür ist aus Kunststoff und besitzt einen Lichtausschnitt. Über dieser ist ein Oberlicht vorhanden. Im Wohnhaus wurden Kunststofffenster (Baujahr nach 1990) verbaut. Teilweise sind Rollläden vorhanden.

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 – folgendes besondere Bauteil vorhanden.

- Eingangsstufe

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 im westlichen Grundstücksbereich ein Nebengelass. Zum diesem können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Außenanlagen

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

- Gartenanlage inkl. Bewuchs (unterstellt)

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Zweifamilien-Reihenhaus

- Überalterung der Dacheindeckung
- Teilweise Überalterung der Dachkonstruktion (Konstruktion hängt durch)
- Fehlstellen an der östlichen Fassade (u. a. im Sockelbereich)
- Teilweise Überalterung der Leitungssysteme (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der sanitären Anlagen (unterstellt)
- Teilweise Überalterung des Innenausbau (unterstellt)

Aufgrund des baulichen Zustands sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.