

3.4 Derzeitige Nutzung | Folgenutzung

BWO 1 (Flurstück 352)

Die Beurteilung der derzeitigen Nutzung und der Folgenutzung erfolgt unter Berücksichtigung der im Sachsen-Anhalt-Viewer²² veröffentlichten Informationen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, sowie anhand der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein zum Ortstermin.

Soweit erkennbar, ist das Bewertungsgrundstück unbebaut und wird als Garten genutzt. Als Folgenutzung wird die zuvor beschriebene Nutzung unterstellt.

BWO 2 (Flurstück 353)

Die baulichen Anlagen des BWO 2 bestehen zum Stichtag – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – aus einer baulichen Anlage (ursprünglich mutmaßlich als Bäckerei und Wohnung genutzt), einem Lagergebäude (Nebenglass 1) sowie einer Doppelgarage (Nebenglass 2) im westlichen Grundstücksbereich (vgl. Anlage 3).

Als wahrscheinlichste Folgenutzung wird für das Hauptgebäude die Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung unterstellt. Für das Nebenglass 1 wird eine Nutzung als Lager und für Nebenglass 2 als Garagen mit zwei Pkw-Stellplätzen angenommen.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.5 Objektbeschreibung BWO 1 (Flurstück 352)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde²³.

Beschreibung des Bewertungsobjektes

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – keine bauliche Anlage. Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich als Garten genutzt.

²² Vgl. Sachsen-Anhalt-Viewer – <https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/sachsen-anhalt-viewer.html>; Feldblockdaten
²³ Gem. schriftl. Auskunft Landkreis Mansfeld-Südharz, Kreisarchiv Tel. (03464) 535 0.

Immobilienbewertung

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Gartenanlage mit Bepflanzungen
- Grundstücksbezogene Einfriedung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – keine wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale gegeben, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen.

3.6 Objektbeschreibung BWO 2 (Flurstück 353)

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 vor²⁴.

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 (ca. 70 % des Erdgeschosses) Gebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss handelt. An der westlichen Gebäudeseite schließt sich ein erdgeschossiger Anbau an. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich um das Jahr 1910 errichtet.

Bauweise (siehe Anlage 5)

Die aufgehenden Außenwände sind in Massivbauweise errichtet worden. Die Fassade des Wohnhauses und des Anbaus ist verputzt, der Sockel des Wohnhauses mit Klinkern versehen.

²⁴ Gem. schriftl. Auskunft Landkreis Mansfeld-Südharz, Kreisarchiv Tel. (03464) 535 0.

Immobilienbewertung

Das Dach des Wohnhauses ist als Satteldach in Holzbauweise hergestellt, das des Anbaus als flach geneigtes Dach, ebenfalls in Holzbauweise. Zudem besteht ein Zwerchgiebel im Bereich der südlichen Dachfläche des Wohnhauses. Die Dacheindeckung des Wohnhauses wurde mit Ziegelschindeln und die des Anbaus mit Bitumendachbahnen realisiert. Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend über Metallrinnen bzw. -rohre, teilweise wurden Kunststoffrinnen- und rohre im Bereich des Anbaus verbaut. Die zweiflügelige Hauseingangstür auf der Südseite des Gebäudes besteht als Holztür mit Lichtausschnitten und Oberlicht. Es wurden Holzfenster mit Einscheibenverglasung sowie Kunststofffenster mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung verbaut; Rollläden sind überwiegend vorhanden.

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.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²⁵ zugrunde.

3.7 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

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

- Nebengelass 1 – Scheune/Lager
- Nebengelass 2 – Doppelgarage

Das Nebengelass 1 befindet sich westlich des Wohnhauses. Es wurde – soweit einsehbar – in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist unverputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Pultdach in einer Holzkonstruktion, belegt mutmaßlich mit Trapezblechdeckung. An der südlichen Gebäudeseite befindet sich eine Holztür in ca. 2 m Höhe. Weiterführende Angaben können auf Grund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nicht gemacht werden.

Das Nebengelass 2 schließt westlich direkt an das Nebengelass 1 an. Es wurde – soweit erkennbar – in Massivbauweise errichtet; die Fassade verputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Flachdach in einer Holzkonstruktion, belegt – soweit erkennbar – mit Bitumendachbahnen. Der Zugang erfolgt über ein Metallschwingtor und ein zweiflügeliges Holzbrettertor. Weiterführende Angaben können auf Grund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nicht gemacht werden.

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

Immobilienbewertung

3.8 Besondere Bauteile

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

Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung

- Eingangstreppe inkl. Überdachung (südliche Gebäudeseite)

3.9 Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – 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 (teilweise unterstellt)
- Grundstücksbegrenzungsmauer inkl. Tor/Überdachung
- Bepflanzungen (unterstellt)
- Stützmauer im östlichen und südlichen Grundstücksbereich
- Ver- und Entsorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz)

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
- Überschreitung der Grundstücksgrenze

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

Einfamilienhaus inkl. Einliegerwohnung

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Tlw. Überalterung der Fenster und Außentür(en) inkl. Rollläden
- Überalterter Innenausbau (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Überalterung der Sanitäreinrichtung (unterstellt)

Immobilienbewertung

Instandsetzungen

- Instandsetzung der Fassade und des Sockels (Risse, Abplatzungen)

Nebengelass 1

Instandsetzungen

- Überalterung der Fassade (erhebliche Risse und Ausbrechungen)

Nebengelass 2

Instandsetzungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterung des Holztores

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Überalterung der Hofüberdachung
- Überalterung der Einfriedung (Grundstücksbegrenzungsmauer) inkl. Tor