

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem Wochenendhaus handelt es sich – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – um eine erdgeschossige bauliche Anlage, welche – soweit anzunehmen – unterkellerte ist und mutmaßlich um das Jahr 1980 errichtet wurde. Westlich schließt eine Terrasse an, welche mutmaßlich statisch/konstruktiv nicht zum Wochenendhaus hinzugerechnet werden kann.

Bauweise

Soweit erkennbar, wurde diese in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände sind – soweit einsehbar – mit Putz sowie einer Holzverkleidung versehen worden.

Den vertikalen Abschluss des Wochenendhauses bildet ein Walmdach. Die Dachkonstruktion ist augenscheinlich in einer Holzkonstruktion errichtet und – soweit erkennbar – mit Bitumenschindeln belegt worden.

Am Wochenendhaus sind – soweit erkennbar – Holzfenster verbaut; die Eingangstür besteht ebenfalls aus Holz.

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 Energieausweis²⁴ zugrunde. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen zur Erstellung eines solchen nicht erfüllt werden und somit die Erstellung grundsätzlich nicht notwendig ist.

3.7 Besondere Bauteile

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

3.8 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür- und Toranlage
- Terrasse

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

Immobilienbewertung

- Überdachter Brauchwassertank (unterstellte Nutzung)
- Bepflanzungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (unterstellt)

3.9 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 (siehe Pkt. 3.2 und Anlage 3)

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Wohn- und Geschäftshaus

Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Restarbeiten

- Überalterung der Fassade
- Überalterung der Fenster und der Eingangstür
- Überalterung des gesamten Innenausbaus inkl. der Türen (unterstellt)
- Überalterung der gesamten Installationen (unterstellt)
- Überalterung der Terrasse

Außenanlagen

Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Restarbeiten

- Wildwuchs