

### 3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

#### Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Eine bauarchivarische Dokumentation liegt der Bewertung nicht vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem Wohn- und Geschäftshaus handelt es sich – nach äußerem Anschein – um eine zweigeschossige, teilweise unterkellerte bauliche Anlage mit ausgebautem Dachgeschoss. Zudem besteht ein eingeschossiger Anbau an der nördlichen und westlichen Gebäudeseite.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist mutmaßlich um das Jahr 1900 erbaut worden.

#### Bauweise

Soweit erkennbar, wurden die baulichen Anlagen in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände sind mit Putz versehen worden; im Bereich der nörd- und westlichen Fassade sind zudem die Sockelbereiche mit Steinplatten verkleidet.

Das Satteldach des Wohn- und Geschäftshauses ist – soweit erkennbar – in einer Holzkonstruktion erstellt und mit Betondachsteinen (Herstellungsjahr um 1980) eingedeckt. Im Bereich des west- und südlichen Anbaus bilden Pultdächer den vertikalen Abschluss; diese wurden – soweit einsehbar – mit Bitumenbahnen belegt. Zudem befindet sich im Bereich der südlichen Dachfläche ein Zwerchgiebel. Die Regenwasserableitung erfolgt über Kunststoffrinnen/-rohre.

## Immobilienbewertung

Am Wohn- und Geschäftshaus sind Holzfenster (Baujahr vor 1990) mit Zweischiebenverglasung verbaut, welche überwiegend zerstört bzw. verschlissen sind. An der nördlichen Fassade wurden die Fensteröffnung bzw. Fensterrahmen teilweise mit Brettern verschlossen. Soweit einsehbar, sind keine Rollläden vorhanden. Aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein können keine Angaben zur baulichen Ausführung der Eingangstür(en) gemacht werden.

### Innenausbau

Zum Ausbauzustand der Innenräume können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden. Vorliegend wird unterstellt, dass der Innenausbau vollständig verschlissen bzw. zerstört ist.

### Installationen

Zu den Installationen können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden. Aufgrund des Erscheinungsbildes kann davon ausgegangen werden, dass ein unwirtschaftlicher, nicht nutzbarer Zustand der ggf. vorhandenen Heizungssystem(e) und Installationen besteht.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis<sup>23</sup> zugrunde.

### 3.7 Besondere Bauteile

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

### 3.8 Besondere Einrichtungen

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

### 3.9 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 1)

Auf dem Bewertungsobjekt sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – keine Nebengelasse 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:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Toranlage
- Teilweise befestigte Grundstücksflächen (unterstellt)
- Gartenanlage mit Bewuchs (u. a. Baumbestand)
- Ver- und Versorgungsleitungen (vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz) (unterstellt)

---

<sup>23</sup> §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) – in diesem Zusammenhang sind auch Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) gemeint

## Immobilienbewertung

### 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

#### **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**

- Mängel an der Dacheindeckung ggf. auch an deren statischer Konstruktion
- Mängel bzw. Überalterungen der Fenster und Außentür(en)
- Mängel bzw. Überalterungen an der Fassade inkl. des Sockels (Abplatzungen, Risse, Überalterung verschiedener Fassadenelemente)
- Teilweise Durchfeuchtungen der Außenwände (unterstellt)
- Überalterung des gesamten Innenausbau inkl. der Innentüren (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (sofern vorhanden)
- Überalterung der gesamten Installationen (unterstellt)

#### **Außenanlagen**

##### **Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Restarbeiten**

- Überalterung der befestigten Flächen (unterstellt)
- Überalterung der Einfriedung
- Wildwuchs

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 berücksichtigt.