

Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben des Schuldners/Miteigentümers zum Ortstermin sowie die bauarchivarischen Dokumentation.

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 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.

Gebäudebeschreibung

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine teilweise unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte inkl. Anbau mit Erd- und Dachgeschoss sowie nicht ausgebautem Spitzboden. Das Wohnhaus wurde mutmaßlich um das Jahr 1935 errichtet.

Bauweise

Soweit erkennbar, wurde die bauliche Anlage überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Fassade ist mit keramischen Platten und/oder einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Das Dach des Wohnhauses ist in Holzbauweise als Satteldach hergestellt. Als Dacheindeckung wurden Ziegeln verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt über Kupferrinnen bzw. -rohre.

Der Gebäudezugang erfolgt über einen Wintergarten inkl. Verschattungssystem. Die Eingangstür zum Wohnhaus, im Bereich des Wintergartens, besteht aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt. Es wurden Kunststofffenster mit Isolier- bzw. Wärmeschutzverglasung verbaut. Rollläden sind überwiegend vorhanden und – soweit einsehbar – mit elektrischen Funktionsantrieb.

Innenausbau

Die Wände und Decken wurden mit Tapeten, teilweise mit Anstrich(en), Styroporverkleidung, Putz oder Paneelen versehen.

Die Wände im Erdgeschoss sind aufgrund von Feuchteschäden teilweise instandsetzungsbedürftig. Im Raum 1 wurde zur Trockenlegung der Außenwand der Innenputz teilweise entfernt. Soweit erkennbar, sind zusätzliche Rückmaß-

nahmen des Innenputzes aufgrund von weiteren Durchfeutungen im Bereich erforderlich. Ggf. sind zusätzlich vertikale Abdichtungsmaßnahmen auf der Außenseite der westlichen Außenwand sowie horizontale im Bereich derselben erforderlich.

Die Innenseite der Wände im Bad des Erdgeschosses sind teilweise Fliesen verkleidet; das Bad im Dachgeschoss ist raumhoch gefliest. Die Fußböden wurden mit Laminat, Fertigparkett, PVC-Belägen oder Fliesen ausgestattet. Die Innentüren sind aus Holzwerkstoffen gearbeitet - teilweise mit Lichtausschnitten.

Die Deckenkonstruktionen werden – soweit nachvollziehbar – als Massiv- (über dem Kellergeschoss) und Holzbalkendecken (über dem Erd- und Dachgeschoss) ausgeführt. Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist in einer massiven Konstruktion ohne Handlauf und die vom Erd- zum Dachgeschoss in einer Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf errichtet.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt auf Basis einer Gasbrennwerttherme in Verbindung mit Heizkörpern (Plattenheizkörpern, Radiatoren und Handtuchheizkörper (Bad im Erdgeschoss)) inkl. Thermostatventilen, im Bad im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung; die Warmwasseraufbereitung ebenfalls über den Wärmeerzeuger.

Die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen entsprechen – soweit einsehbar – den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung als Wohnhaus. Das Gebäude ist augenscheinlich alarmgesichert.

Das Bad im Erdgeschoss ist mit einem Doppelwaschtisch, einer Whirlwanne, einem Bidet und einer Toilette ausgestattet. Das Bad im Dachgeschoss wurde mit einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette versehen.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden:

- Dachgaube
- Zwei Dachterrassen
- Außentreppenanlage

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – folgende besonderen Einrichtungen am Wohnhaus vorhanden:

- Hebeanlage
- Alarmierungsanlage

Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Nebengelass an der westlichen Grundstücksgrenze (vgl. Anlage 6). Dieses kann als Garage und/oder Lager genutzt werden. Es ist in eingeschossiger, massiver Bauweise mit flachgeneigtem Pultdach errichtet.

Die Fassade wurde mit keramischen Platten verkleidet. Die Dachkonstruktion ist mutmaßlich aus Holz, die Dacheindeckung besteht aus Bitumenbahnen; die Dachentwässerungen aus Kupferrinnen- und -rohren. Das Eingangstor ist ein elektrisches Sektionaltor; die Eingangstür eine Metalltür. Als Fenster wurde ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit Rollläden verbaut.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung, Tür- und Toranlage
- Befestigte Flächen
- Grünanlagen mit Bewuchs
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz

Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Wohnhaus

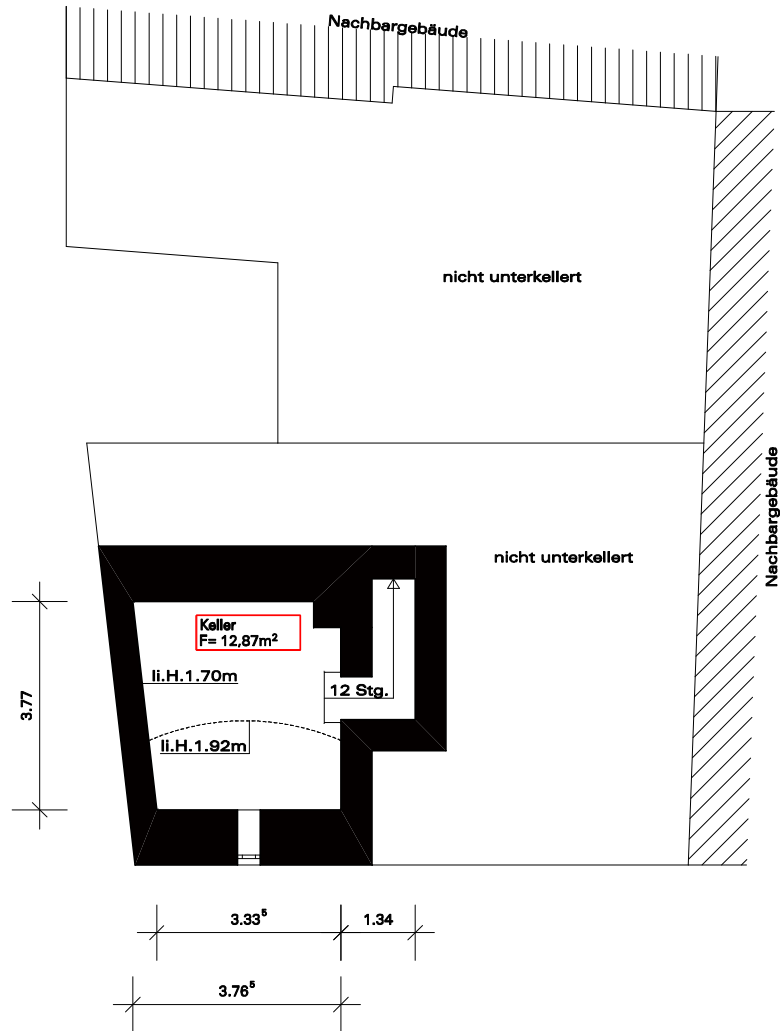
- Durchfeutungen in Raum 1, Erdgeschoss
- Bodenbeläge teilweise stark verschlissen
- Undichtigkeiten an der Heizungsanlage (Radiator im Flur im Dachgeschoss)
- Feuchteschäden in Raum Abstelle (Abst./EG) – unterhalb der Dachterrasse 1
- Ablösungen keramischer Platten am Sockel (südlicher Bereich der Fassade)

Außenanlagen

- Elektrischer Antrieb des Schiebetors außer Funktion²³
- Teils Wildwuchs

Diese Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.

²³ Nach Angaben des Schuldners/Miteigentümers außer Funktion.



Meisberger Straße

BGF (a)
F= 31,57m²

nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

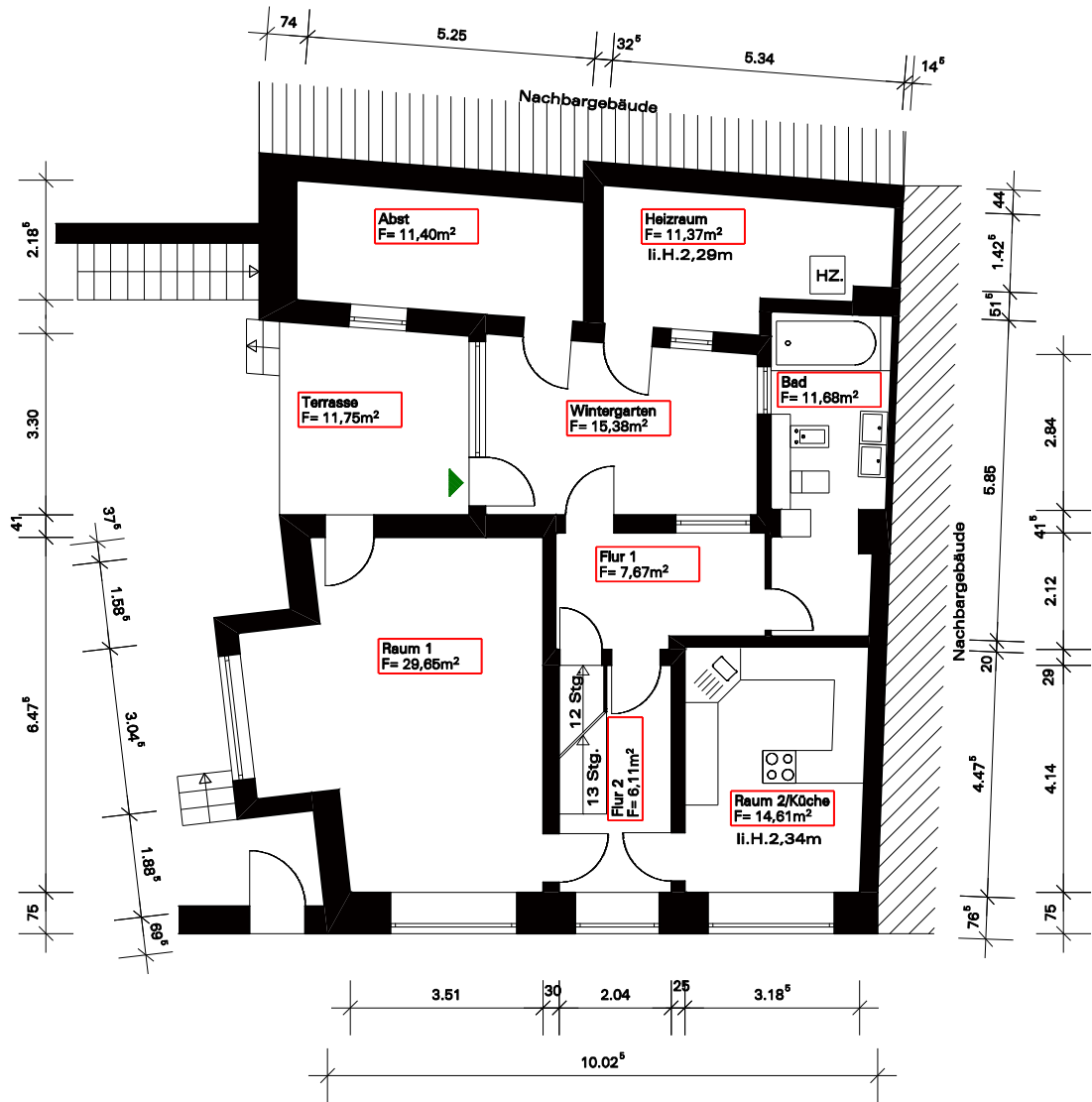
Kellergeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



Meisberger Str. 10 06333 Hettstedt

08.04.2024 / RA 162-24-120



Meisberger Straße

BGF (a)
F= 146,25m²

nicht besichtigte Bereiche

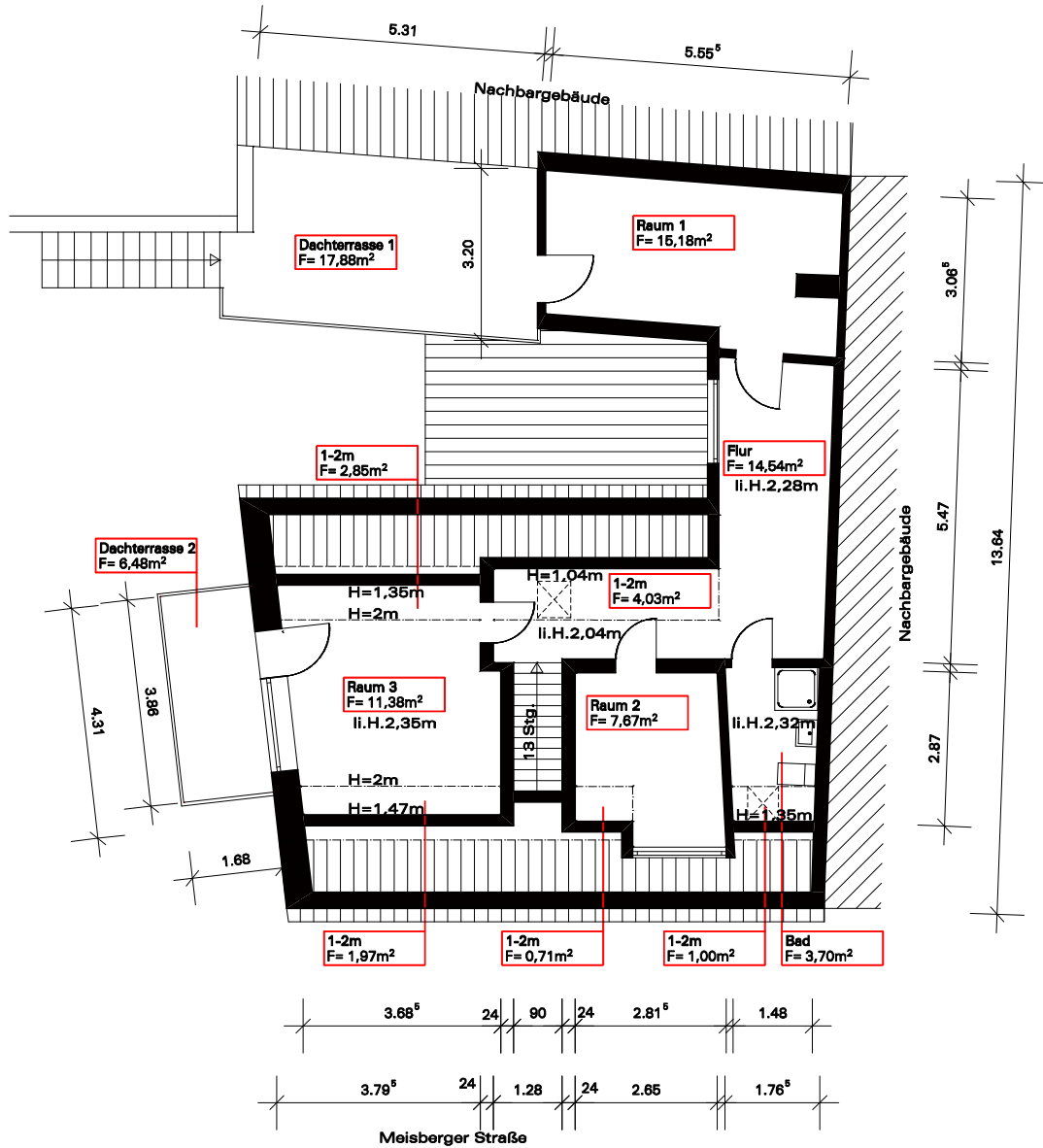
Systemgrundriss

Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm

Meisberger Str.10 06333 Hettstedt

08.04.2024 / RA 162-24-120



BGF (a)
F= 106,87m²

nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Dachgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



Meisberger Str.10

06333 Hettstedt

08.04.2024 / RA

162-24-120