

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein sowie die bauarchivarische 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 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 nicht unterkellertes Einfamilien-Reihenhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Dieses ist mutmaßlich um das Jahr 1920 errichtet worden.

Bauweise

Die aufgehenden Außenwände sind in Massivbauweise errichtet worden. Die Fassade und der Sockel sind – soweit einsehbar – mit Putz verkleidet.

Das Dach des Wohnhauses ist – soweit erkennbar – als Satteldach in Holzbauweise hergestellt. Die Dacheindeckung wurde mit Ziegeln realisiert; die Dachentwässerung über Metallrinnen bzw. -rohre. Mutmaßlich wurde sowohl die Dacheindeckung, als auch die Dachentwässerung des Wohnhauses um das Jahr 2004 modernisiert.

Die Hauseingangstür auf der Ostseite des Gebäudes besteht als Holztür mit Lichtausschnitten. Es wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr nach 1990) verbaut; Rollläden sind – soweit einsehbar – straßenseitig vorhanden.

Innenausbau

Zum Innenausbau können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Immobilienbewertung

Installationen

Zu den Installationen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden.

Vorliegend wird unterstellt, dass eine Zentralheizung inkl. eines niedertemperatur Wärmeerzeugers auf festbrennstoff-, gas- oder ölbasis vorhanden ist und die Trink- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen teilweise den technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung entsprechen.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²³ zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden.

- Eingangsstufe (Ostseite)

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Einrichtungen vorhanden.

- Keine

Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Nebengelasse (vgl. Anlage 3). Die Beschreibung der Nebengelasse basiert auf einer Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein.

Nebengelass 1

Das Nebengelass 1 schließt mutmaßlich im nördlichen Grundstücksbereich direkt an das Wohnhaus an. Dieses ist – soweit erkennbar – in ein bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet worden und mit einem Pultdach mit Bitumendeckung versehen.

Nebengelass 2

Das Nebengelass 2 befindet sich im westlichen Grundstücksbereich. Dieses ist – soweit erkennbar – ebenfalls in ein bzw. zweigeschossiger Bauweise errichtet worden und mit einem flachgeneigten Pultdach mit Kunststoffplattendeckung versehen.

Außenanlagen

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

- Befestigte Flächen (unterstellt)

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

Immobilienbewertung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar und/oder bekannt – folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

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

Einfamilien-Reihenhaus

Instandsetzungsmaßnahmen

- Risse und Abplatzungen im Bereich der Fassade

Modernisierungsmaßnahmen

- Teilweise Überalterung des Innenausbaus (unterstellt)
- Teilweise Überalterung der Installationen und der Sanitärausstattung (unterstellt)
- Überalterung der Hauseingangstür

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt