

## **Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)**

### **Vorbemerkung**

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Auskunft der Vertreterin der Gläubigerin.

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.

### **Gebäudebeschreibung – BWO 1 und 2**

Die Bewertungsobjekte 1 und 2 sind – soweit einsehbar – unbebaut.

#### **Hinweis**

Das auf dem BWO 1 vorhandene Gewächshaus, wird als bauliche Außenanlage berücksichtigt.

### **Gebäudebeschreibung – BWO 3, Haus A**

Bei dem Haus A handelt es sich augenscheinlich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus, welches sich in ein Keller-, Erd- und Dachgeschoss unterteilt. Das Dachgeschoss ist nur teilweise ausgebaut.

#### **Bauweise**

Die Außenwände im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss wurden – soweit einsehbar – in Massivbauweise (Mauerwerk) hergestellt. Die Fassaden des Wohnhauses sind – soweit erkennbar – teilweise mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen; die Außenwände zum Teil verklindert. Die südliche Traufseite von Haus A konnte nicht eingesehen werden.

Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach in Holzbauweise. Als Dacheindeckungen wurden Ziegeln und Betondachsteine verwendet. Als besondere Bauteile sind zwei Dachgauben im Bereich der nördlichen Dachfläche vorhanden. Die Dachentwässerung wurde – soweit einsehbar – aus Kunststoff hergestellt.

Das Wohnhaus ist im Erdgeschoss über eine Holzeingangstür mit Lichtausschnitt an der nördlichen Fassade zugänglich. Zudem besteht eine Zugangstür zum Heizraum, eine zur Abstelle 2 und eine zur Teilunterkellerung. Ferner führt eine Tür vom Wohnraum aus zur Terrasse. Die Fensterrahmen bestehen überwiegend aus Kunststoff, tlw. auch aus Holz – mit Isolierverglasungen. Zum Teil sind Rollläden montiert.

## **Innenausbau**

Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen versehen; die Wände teilweise mit Putz, einem Farbanstrich bzw. Tapete verkleidet. Die Fußböden und Wände der Sanitäranlage wurden mit Fliesen ausgestattet. Die Türen sind aus Holz bzw. Holzwerkstoffen.

Die Sanitäranlage besteht aus einer Dusche, einem WC, einem Waschtisch, einem Handtuchheizkörper und einem Waschmaschinenanschluss.

Die Geschosstreppe ist als Holztreppe mit einseitigem Handlauf ausgeführt.

## **Installationen**

Im Bereich des Hauses A besteht im Heizraum eine Öl-Heizungsanlage, welche mutmaßlich sowohl das Haus A als auch das Haus B mit Wärme versorgen kann. Die Wärmeabgabe an die einzelnen Räume erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen; die Warmwasseraufbereitung über die vorhandene Ölheizungsanlage beider Häuser.

Vorliegend wird unterstellt, dass die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen überwiegend den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an deren Nutzung entsprechen.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

## **Gebäudebeschreibung – BWO 3, Haus B**

Bei dem Haus B handelt es sich augenscheinlich ebenfalls um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus, welches sich in ein Keller-, Erd- und Dachgeschoss unterteilt.

## **Bauweise**

Die Außenwände im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss wurden – soweit einsehbar – in Massivbauweise (Mauerwerk) hergestellt. Die Fassaden des Wohnhauses sind – soweit erkennbar – teilweise mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen; die Außenwände zum Teil verklindert.

Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach in Holzbauweise. Als Dacheindeckungen wurden Ziegeln verwendet. Die Dachentwässerung wurde – soweit einsehbar – aus Kunststoff hergestellt.

Das Wohnhaus ist im Erdgeschoss über eine Holzeingangstür mit Lichtausschnitt an der südlichen Fassade zugänglich. Die Fensterrahmen bestehen überwiegend aus Kunststoff mit Isolierverglasungen. Soweit einsehbar, sind Rollläden montiert.

## **Innenausbau**

Die Fußböden sind mit Laminat und Fliesen versehen, die Wände teilweise mit Putz, einem Farbanstrich bzw. Tapete verkleidet. Die Fußböden und Wände der Sanitäranlage wurden mit Fliesen ausgestattet. Die Türen bestehen aus Holz bzw. Holzwerkstoffen.

Die Sanitäranlage besteht aus einer Dusche, einer Wanne, einem Waschtisch, einem WC und einem Handtuchheizkörper.

Die Geschosstreppe ist als Holzstreppe ausgeführt, die ursprünglich mit einem Handlauf versehen war. Zum Stichtag besteht im Dachgeschoss teilweise noch eine Absturzsicherung.

## **Installationen**

Die Beheizung des Hauses B erfolgt – wie vorstehend beschrieben – über eine Ölheizung in Haus A. Die Wärmeabgabe an die einzelnen Räume geschieht über Heizkörper mit Thermostatventilen, die Warmwasseraufbereitung über die vorhandene Ölheizungsanlage.

Vorliegend wird unterstellt, dass die Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen überwiegend den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an deren Nutzung entsprechen.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

## **Besondere Bauteile**

Als besondere Bauteile sind im Bereich Haus A zwei Dachgauben und eine Eingangsüberdachung vorhanden. Bei Haus B ist ebenfalls eine Eingangsüberdachung montiert.

## **Gebäudebeschreibung – BWO 5**

Auf dem BWO 5 ist – soweit einsehbar – ein Nebengelass in Massiv- und Holzbaweise vorhanden, welches – soweit erkennbar – auf das BWO 4 überbaut. Dieses ist großflächig mit Wildwuchs bedeckt und mit Gegenständen – sowohl innen, als auch außen – vollgestellt und konnte somit weder von innen, noch von außen vollständig in Augenschein genommen werden. Aufgrund des – soweit einsehbar – baulichen Zustands wird dessen Rückbau unterstellt.

## **Außenanlagen**

### **BWO 1 (Flurstück 35)**

Auf dem BWO 1 befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür-/Toranlage
- Bewuchs (Baum-/Buschbestand)

### **BWO 2 (Flurstück 2)**

Auf dem BWO 2 befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung
- Bewuchs (Baum-/Buschbestand)
- Kleinkläranlage (unterstellt)

### **BWO 3 (Flurstück 3)**

Auf dem BWO 3 befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung
- Befestigte Hof- und Grundstücksfläche

### **BWO 4 (Flurstück 72)**

Auf dem BWO 4 befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung (soweit vorhanden)
- Bewuchs (Baum-/Buschbestand)

### **BWO 5 (Flurstück 73)**

Auf dem BWO 5 befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung (soweit vorhanden)
- Bewuchs (Baum-/Buschbestand)

## **Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten/Rückbauten**

Zum Ortstermin waren folgende Baumängel, Schäden, Restarbeiten und Rückbauten erkennbar. Allgemeiner Instandhaltungs- und Modernisierungstau, u. a. bzgl.:

### **BWO 1 (Flurstück 35)**

- Wildwuchs
- Gewächshaus überaltert

## **BWO 2 (Flurstück 2)**

- Wildwuchs

## **BWO 3 (Flurstück 3)**

### **Haus A**

- Innenausbau (Türen, Bäder, Wand- und Bodenverkleidungen etc.) überaltert bzw. verschlissen
- Installationen überaltert bzw. defekt

### **Haus B**

- Innenausbau (Türen, Bäder, Wand- und Bodenverkleidungen etc.) überaltert bzw. verschlissen, tlw. Brandschäden im Fußbodenbereich
- Installationen überaltert bzw. defekt
- Fensterrollläden überaltert bzw. defekt

## **BWO 4 (Flurstück 72)**

- Wildwuchs

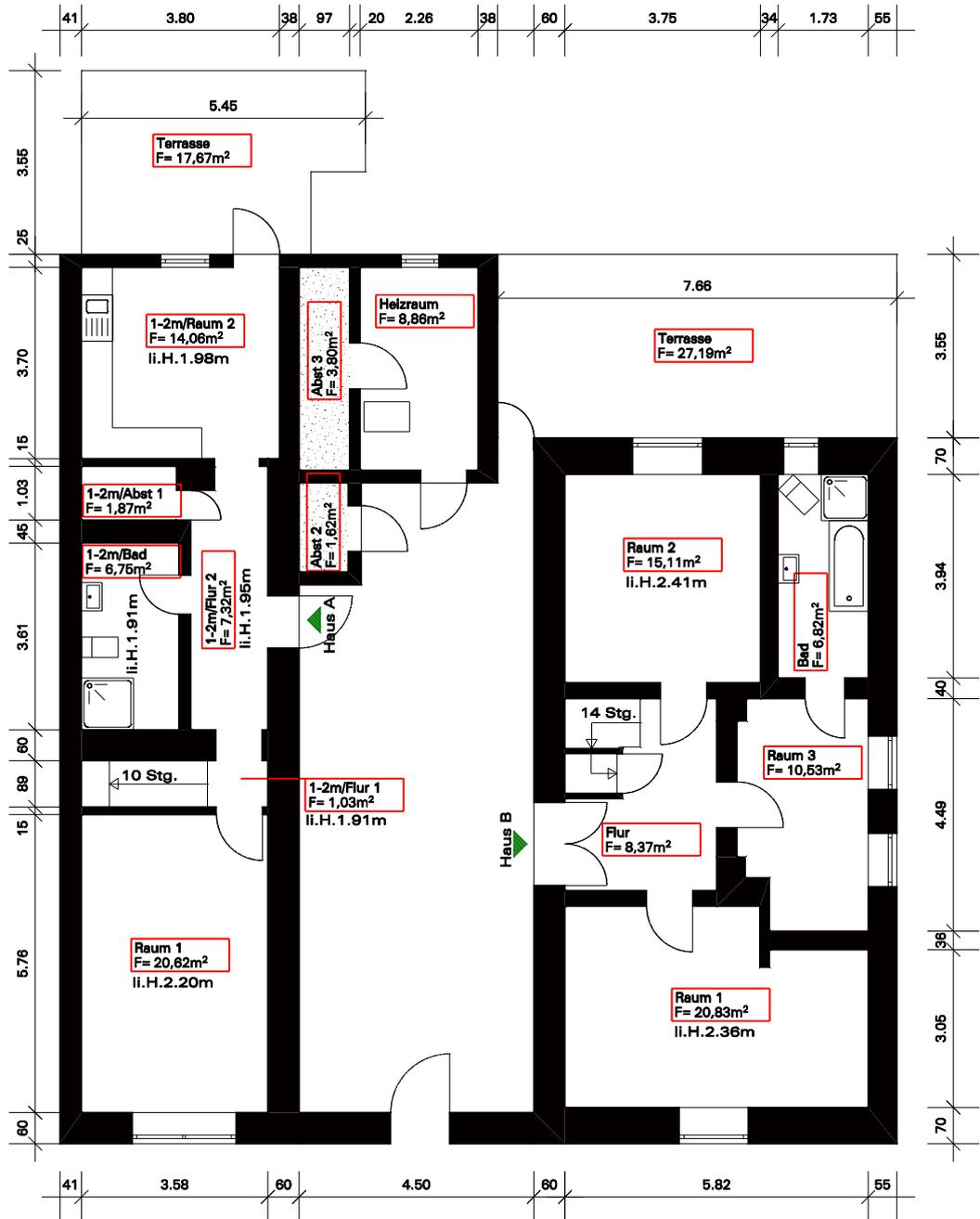
## **BWO 5 (Flurstück 73)**

- Nebengelass – überaltert bzw. verschlissen
- Wildwuchs

### **Hinweis**

Aufgrund des baulichen Zustands des Nebengelasses auf dem BWO 5 wird dessen unmittelbarer Rückbau bzw. die unmittelbare Grundstücksfreilegung unterstellt. Aus diesem Grund wird vorliegend der bestehende Überbau auf das BWO 4 (Flurstück 72) nicht wertbeeinflussend betrachtet.

Vorgenannte Sachverhalte werden unter Pkt. 6.4, 7.4, 8.4, 9.5, 10.4 und 11.4 berücksichtigt.



BGF (a) - H. A  
F = 98,08m<sup>2</sup>

BGF (a) - H. B  
F = 95,07m<sup>2</sup>

nicht besichtigte Bereiche

**Systemgrundriss**

**Erdgeschoss**

0 50 100 150 200 250 cm

Burgsdorfer Weg 3 08295 Dederstedt  
05.08.2022 / RA 162-22-94

