

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Eine bauarchivarische Dokumentation zur Legitimierung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlage liegt nicht vor.

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-Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Dieses ist mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet worden.

Bauweise

Die aufgehenden Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist verputzt, der Sockel mit Klinkerimitaten verkleidet (siehe Anlage 5). Das Dach des Wohnhauses ist – soweit einsehbar – in Holzbauweise als Satteldach errichtet. Als Dacheindeckung wurden Schindeln – vermutlich aus Beton – verwendet.

Die Gebäudeeingangstür besteht aus Holz mit Lichtausschnitten und ist mit Holzbrettern verschlossen. Im Wohnhaus wurden – soweit einsehbar – Holzfenster mit Einscheibenverglasung verbaut. Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Innenausbau

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

Installationen

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

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Bauteile vorhanden.

Immobilienbewertung

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Nebengelass(e)

Soweit anhand der Liegenschaftskarte (vgl. Anlage 3) und des Orthophotos/Luftbildes (vgl. Anlage 4) nachvollziehbar, besteht im westlichen Grundstücksbereich ein Nebengelass, welches direkt an das Wohnhaus anschließt. Soweit erkennbar, wurde dieses in Massivbauweise errichtet und mit einem Pultdach, belegt mit Bitumendachbahnen, versehen. Die Türen sind aus Holzwerkstoffen hergestellt. Aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein können keine weiteren Angaben gemacht werden.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein keine Angaben gemacht werden. Vorliegend wird Folgendes angenommen:

- Gartenanlage inkl. Bewuchs (unterstellt)
- Grundstücksbezogene Einfriedung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Einfamilien-Reihenmittelhaus

Modernisierungen

- Überalterung des Innenausbaus (unterstellt)
- Überalterung der Installationen und der Sanitärausstattung (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterung der Fenster und Tür(en) (teilweise unterstellt)

Instandsetzungen

- Abplatzungen im Bereich der Putzfassade
- Abplatzungen im Bereich der Eingangsstufe

Immobilienbewertung

Nebengelass

Instandsetzungen

- Überalterung der Fassadenverkleidung, Fehlstellen in der Holzverkleidung
- Überalterung der Türen und Fenster
- Überalterung der Dacheindeckung

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Überalterung der Einfriedung (Mauer im nördlichen Grundstücksbereich)
- Wildwuchs

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