

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein sowie die Auskünfte des Vertreters 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.

Reihenmittelhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich augenscheinlich um eine zweigeschossige, voll unterkellerte bauliche Anlage, welche als Wohnhaus genutzt werden kann. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann dieser Sachverhalt jedoch nicht abschließend geklärt werden.

Bauweise

Soweit erkennbar, wurde die bauliche Anlage im Keller- und Erdgeschoss in Massivbauweise errichtet. Das Dachgeschoss ist in Fachwerkbauweise ausgeführt. Die Fassade ist – soweit ersichtlich – überwiegend verputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach mit Biberschwanzeindeckung. Soweit erkennbar, befinden sich auf der Westseite des Daches eine Gaube und auf der Ostseite ein Zwerchgiebel. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Metall gefertigt. Als Fenster wurden – soweit vorhanden – einfache Holzfenster verbaut; die Eingangstür auf der Westseite der baulichen Anlage ist – soweit erkennbar – eine Holztür mit Lichtausschnitten und Oberlicht.

Innenausbau

Zum Zustand des Innenausbaus können aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Vorliegend wird unterstellt, dass dieser vollständig verschlisse oder überaltert ist.

Installationen

Zu eventuell vorhandenen Installationen können wegen fehlender Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Vorliegend wird unterstellt, dass diese vollständig verschlisse oder überaltert sind.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²¹ zugrunde.

Besondere Bauteile

Es ist – soweit einsehbar – folgendes besondere Bauteil am Wohnhaus vorhanden:

- Dachterrasse auf der Ostseite

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Nebengelass(e)

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

Nebengelass 1

Soweit erkennbar, wurde die bauliche Anlage in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht im Erdgeschoss aus Sandsteinen; das Obergeschoss ist mit einem Putz versehen. Der Giebel des Dachgeschosses wurde mit Ziegelmauerwerk ausgebildet. Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach mit Biberschwanzeindeckung. Dachrinnen und Fallrohre sind nicht vorhanden. Eine Überdachung an der Ostseite des Gebäudes ist mit einer Holzkonstruktion und Wellasbesteindeckung ausgebildet. Erdgeschossig befindet sich auf der Ostseite ein Holzschiebetor.

Nebengelass 2

Soweit erkennbar, wurde die bauliche Anlage in Massivbauweise errichtet. Die Fassade besteht im Erdgeschoss aus Sandsteinen; das Obergeschoss ist mit Ziegelmauerwerk ausgebildet. Der westliche Giebel des Dachgeschosses wurde mit einer Holzverkleidung versehen. Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach mit

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

Biberschwanzeindeckung. Dachrinnen und Fallrohre sind nicht vorhanden; Fenster und Türen – soweit einsehbar – ebenfalls nicht. Der westliche Gebäudeteil ist eingestürzt.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Bewuchs (Baum-/Buschbestand)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten
- Denkmalschutzrechtliche Belange
- Erschließung der baulichen Anlage

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

Reihenmittelhaus

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterung der Leitungssysteme (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Überalterung der sanitären Anlagen (unterstellt)
- Überalterung des Innenausbaus (unterstellt)
- Überalterung der Fenster und Türen

Instandsetzungen

- Überalterung der Holzverkleidung im Bereich des östlichen Zwerchgiebels

Nebengelass 1

Aufgrund des nach äußerem Anschein erkennbaren baulichen Zustands der baulichen Anlage wird deren Rückbau und die Beräumung des Grundstücks unterstellt.

Dieser Sachverhalt wird unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.

Nebengelass 2

Aufgrund des nach äußerem Anschein erkennbaren baulichen Zustands der baulichen Anlage wird deren Rückbau und die Beräumung des Grundstücks unterstellt.

Dieser Sachverhalt wird unter Pkt. 6.4 und 7.5 berücksichtigt.

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Instandsetzung der Außenanlagen (unterstellt)

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