

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 teilweise 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 Dachentwässerung erfolgt – soweit ersichtlich – über Kunststoffrinnen bzw. -rohre.

Die Gebäudeeingangstür besteht aus Holz mit Lichtausschnitten und ist teilweise mit Holzbrettern verschlossen. Im Wohnhaus wurden – soweit einsehbar – Holzfenster mit Isolierschutzverglasung 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.

Immobilienbewertung

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Bauteile vorhanden.

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 nordwestlichen Grundstücksbereich ein Nebengelass, welches direkt an das Wohnhaus anschließt. Soweit erkennbar, wurde dieses in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach, belegt mit Schindeln – vermutlich aus Ziegelstein und Beton –, versehen. Aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein können keine weiteren Angaben gemacht werden. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze weist das Nebengelass massive statische Mängel auf, teilweise haben zum Stichtag die statischen Eigenschaften der Konstruktion bereits versagt. Für die verbleibende Konstruktion wird angenommen, dass deren statischen Eigenschaften an der Nutzungsgrenze sind. Vorliegend wird dessen Rückbau unterstellt.

Außenanlagen

Vorliegend wird unterstellt, dass im Bereich des zubauenden Nebengelasses eine Gartenanlage mit Bepflanzung und eine Einfriedung hergestellt wird.

- Gartenanlage mit Bepflanzung (unterstellt)
- Einfriedung (unterstellt)

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)

Immobilienbewertung

Instandsetzungen

- Abplatzungen im Bereich der Putzfassade
- Abplatzungen im Bereich der Eingangsstufen

Nebengelass

Für die bauliche Anlage des Nebengelasses wird der Rückbau unterstellt.

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Herstellung einer Gartenanlage mit Bepflanzung (unterstellt)
- Herstellung einer Einfriedung (unterstellt)

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