

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.

3.6 Beschreibung des Wohngebäudes

Vorliegend wird unterstellt, dass es sich bei dem Wohnhaus um ein teilunterkellertes (ca. 40 % des Erdgeschosses) Gebäude mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Soweit einsehbar sind die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise hergestellt, die Fassade des Wohngebäudes ist teilweise verputzt oder unverputzt bzw. als Klinkerfassade ausgeführt (vgl. Anlage 5). Das Dach des Wohnhauses wurde – soweit einsehbar – in Holzbauweise als Satteldach errichtet; als Dacheindeckung wurden Betondachsteine verwendet. Soweit einsehbar, sind keine Rinnen oder Rohre zur Dachentwässerung vorhanden bzw. funktionsfähig.

Soweit erkennbar, wurden im Wohnhaus Holzfenster mit Einscheibenverglasung verbaut. Rollläden sind augenscheinlich nicht vorhanden. Aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein können keine Angaben zur baulichen Ausführung der Eingangstür*en gemacht werden.

Innenausbau

Zum Ausbauzustand der Innenräume können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden.

Installationen

Zu den Installationen können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²² zugrunde.

3.7 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende Nebengelasse:

- Nebengelass – Schuppen/Lager

Das Nebengelass schließt nördlich an das Wohngebäude an. Soweit zum Ortstermin nach äußerem Anschein und entsprechend des Orthophotos (vgl. Anlage 4) erkennbar, ist das Nebengelass weitgehend in sich zusammengebrochen. Nur die östliche Außenwand ist noch vorhanden. Ob deren Standsicherheit zum Stichtag gegeben ist, wird im Hinblick auf deren baulichen Zustand angezweifelt.

Aufgrund des baulichen Zustandes und der augenscheinlich nicht mehr vollständig gegebenen Standsicherheit wird der vollständige Rückbau des Nebengelasses unterstellt. Daher wird vorliegend auf eine weiterführende, vertiefende Beschreibung des Nebengelasses verzichtet.

3.8 Besondere Bauteile

Es sind – soweit nach äußerem Anschein einsehbar – keine besonderen Bauteile am Wohnhaus vorhanden.

3.9 Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit nach äußerem Anschein erkennbar – keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

3.10 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Auf dem Bewertungsobjekt bestehen – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. hälftigem Hoftor
- Befestigte Flächen (unterstellt)

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

3.11 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit nach äußerem Anschein einsehbar und/oder bekannt – folgende wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, welche erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen:

- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

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

Einfamilienhaus

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterung der Fenster und Außentür(en) (teils unterstellt)
- Überalterter bzw. nicht fertiggestellter Innenausbau (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)
- Überalterung der Sanitäreinrichtung (unterstellt)

Instandsetzungen

- Instandsetzung der Fassade – teils statische Mängel (Risse, Ablösungen etc.)

Nebengelass

Notwendige Instandsetzungen/Rückbau

- Rückbau des Nebengelasses und Sicherung der verbleibenden baulichen Anlage des Einfamilienhauses

Außenanlagen

Instandsetzungen

- Überalterung der Einfriedung inkl. Tor (Separierung der Einfriedung gegenüber dem westlich anschließenden Grundstück wird unterstellt)
- Überalterung der befestigten Flächen (unterstellt)