

3.5 Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung nach äußerem Anschein. Bauarchivarische Unterlagen liegen der Bewertung nicht zugrunde.

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 beim Hauptgebäude um ein teilunterkellertes Gebäude mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss handelt. Die baulichen Anlagen wurden mutmaßlich um das Jahr 1900 errichtet.

Bauweise

Soweit einsehbar wurden die aufgehenden Wände in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist – soweit erkennbar – verputzt; das Dach in Holzbauweise als Walmdach hergestellt. Als Dacheindeckung wurden Ziegelschindeln verwendet, diese weisen verschiedene Fehlstellen auf. Die Schornsteinköpfe sowie deren Einfassungen wurden oberhalb der Dachfläche instandgesetzt bzw. weisen augenscheinlich keine Mängel auf.

Als Dachaufbauten sind auf der südlichen Dachfläche eine Walmgaube, auf der östlichen eine Fledermausgaube und auf der westlichen eine Schleppgaube vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt – soweit erkennbar – über Metall- und

Immobilienbewertung

Kunststoffrinnen/-rohre. Als Fenster wurden Holzfenster mit DDR-Isolierverglasung und als Hauseingangstüren zweiflügelige Holztüren – teilweise mit Oberlicht – verbaut.

Innenausbau

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

Installation

Zu den Installationen können – nach äußerem Anschein – keine Angaben gemacht werden. Es wird unterstellt, dass die Wärmeerzeugung auf Basis einer Gasheizungsanlage erfolgt.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis²³ zugrunde.

3.6 Nebengelass(e) (vgl. Anlage 3)

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

- Nebengelass 1 – Lager (unterstellt)
- Nebengelass 2 – Lager (unterstellt)

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können über die Bauweise und eine evtl. vorhandene Ausstattung innerhalb der Nebengelasse keine Angaben gemacht werden.

3.7 Besondere Bauteile

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

Mehrfamilienhaus

- Eingangsstufenanlage (südliche Gebäudeseite)
- Teil einer Eingangstreppe (westliche Gebäudeseite)
- Walmdgaube (südliche Dachfläche)
- Fledermausgaube (östliche Dachfläche)
- Schleppgaube (westliche Dachfläche)

3.8 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

- Gartenanlage mit Bepflanzungen
- Grundstücksbezogene Einfriedung (Mauer) inkl. Metalltür

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

3.9 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
- Denkmalschutzrechtliche Belange
- Überbauten – ausgehend vom Bewertungsgrundstück

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

Mehrfamilienhaus

Notwendige Modernisierungen:

- Überalterung der Dacheindeckung
- Überalterung der Fenster und Außentüren
- Überalterung des Innenausbau inkl. Innentüren (unterstellt)
- Überalterung der sanitären Anlagen (unterstellt)
- Überalterung der Leitungssysteme (unterstellt)
- Überalterung der Heizungsanlage (unterstellt)

Notwendige Instandsetzungen:

- Durchfeuchtungen und Abplatzungen an der Fassade durch fehlende Regentinnen/aufsteigende Feuchtigkeit
- Massive Risse in den Außenwänden
- Abplatzungen im Bereich der Eingangstreppe und Eingangsstufenanlage

Nebengelasse

Notwendige Instandsetzungen:

- Fehlstellen an der Fassade (überwiegend unterstellt)
- Fehlstellen an der Dacheindeckung (unterstellt)
- Mängel am Innenausbau (unterstellt)
- Mängel an den Fenstern und Türen (unterstellt)

Außenanlagen

Notwendige Instandsetzungen:

- Überalterung der Einfriedung
- Erheblicher Wildwuchs

Die o. g. Sachverhalte werden unter Pkt. 6.5 berücksichtigt.