



Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Beschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen der Beteiligten zum Ortstermin.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes (unterstellt) Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die baulichen

Anlagen wurden mutmaßlich um 1910 errichtet. Erschlossen wird das Wohnhaus straßenseitig – über die südliche Gebäudefront. Aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes und der eingeschränkten Begehbarkeit können zur Grundrissgestaltung und Aufteilung der Räume keine weiteren Angaben gemacht werden.

Bauweise

Die aufgehenden Wände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassaden sind teilweise verputzt (siehe Anlage 5).

Das Dach des Reihenhauses ist in Holzbauweise als Satteldach hergestellt. Als Dacheindeckung wurden Ziegeln verwendet. Die Dachentwässerung erfolgt soweit vorhanden und einsehbar über Blechrinnen. Als Fenster wurden Holzrahmen mit Einscheiben-Verglasungen verbaut. Die Hauseingangstür ist ebenfalls aus Holz mit Lichtausschnitten.

Innenausbau

Die Innenwände – soweit einsehbar – sind teilweise verputzt und mit Tapeten versehen. Als Fußboden wurden keramische Platten und Holzdielen verbaut. Die Decken sind – soweit vorhanden – verputzt und mit einem Anstrich versehen. Aufgrund der eingeschränkten Begehbarkeit der räumlichen Anlage können keine weiteren Angaben zum Ausbauzustand gemacht werden. Es wird ein unwirtschaftlicher Ausbauzustand unterstellt.

Installationen

Die Wärmeerzeugung erfolgt – soweit erkennbar – mittels eines Festbrennstoff-Einzelofens. Eine Wasser- und Abwasserinstallation war nicht erkennbar. Die noch vorhandene Elektroinstallation ist stark veraltet. Inwieweit weitere Installationen vorhanden sind, kann aufgrund der eingeschränkten Begehbarkeit nicht abschließend geklärt werden. Es wird ein unwirtschaftlicher Installationszustand unterstellt.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Bauteile vorhanden:

- keine

Besondere Einrichtungen

Es sind – soweit einsehbar – folgende besonderen Einrichtungen vorhanden:

- keine

Nebengelass(e)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein Nebengelass. Dieses ist eingestürzt und konnte nicht besichtigt werden. Es wird unterstellt, dass es massive statische Mängel aufweist, die

Standicherheit nicht bzw. nicht mehr gegeben und daher wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Vorliegend wird dessen Rückbau unterstellt.

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich – soweit einsehbar – folgende Außenanlagen:

- Befestigte Flächen (unterstellt)
- Teilweise Grundstücksbezogene Einfriedung (unterstellt)
- Grünanlagen (unterstellt)

Die Außenanlagen befinden sich in einem unwirtschaftlichen Zustand.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

- Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
- Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin waren augenscheinlich folgender Instandhaltungs- und Modernisierungsstau sowie Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten erkennbar, welche nicht unter die übliche Instandhaltungskostenpauschale fallen:

Wohnhaus

- Überalterung der Dacheindeckung ohne Wärmedämmung
- Überalterung der Fenster und Außentüren
- Überalterung der Leitungssysteme
- Überalterung der Heizungsanlage
- Putzabplatzungen im Sockelbereich
- Überalterung der Sanitäreinrichtungen (unterstellt)
- Überalterung des Innenausbaus
- Feuchteschäden | Putzabplatzungen

Nebengelass

- Rückbau (unterstellt)

Außenanlagen

- Überalterte Außenanlagen (unterstellt)