

3.4 Derzeitige Nutzung | Folgenutzung

Die baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes bestehen – soweit einsehbar – aus einer Einfamilien-Doppelhaushälfte (unterstellte Nutzung) inkl. Nebengelassen (vgl. Anlage 3). Für die Einfamilien-Doppelhaushälfte wird die beschriebene Nutzung als wahrscheinlichste Folgenutzung unterstellt. Für das Nebengelasse 1 wird eine Folgenutzung als Schuppen/Lager und für das Nebengelasse 2 eine als Schuppen/Lager/Scheune unterstellt.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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 1920 errichtet.

Bauweise

Soweit einsehbar, sind die aufgehenden Außenwände in Massivbauweise hergestellt; die Fassade des Wohngebäudes – soweit erkennbar – als Klinkerfassade ausgeführt (vgl. Anlage 5). Das Dach des Wohnhauses wurde – soweit einsehbar – in

Immobilienbewertung

Holzbauweise als Satteldach errichtet; als Dacheindeckung wurden Ziegeln verwendet. Soweit einsehbar, erfolgt die Dachentwässerung über Kunststoffrinnen und -rohre.

Im Bereich des Dachgeschosses wurden Holzfenster mit Einscheibenverglasung verbaut. Rollläden sind straßenseitig vorhanden. Diese verdecken die Fenster, so dass lediglich unterstellt werden kann, dass Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut worden sind. 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 1 – Schuppen/Lager
- Nebengelass 2 – Schuppen/Lager/Scheune

Das Nebengelass 1 schließt – entsprechend der Luftbilddaufnahme (vgl. Anlage 4) – nördlich an das Wohngebäude an.

Weiterführende Angaben können aufgrund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nicht gemacht werden. Das Nebengelass 2 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich. Soweit zum Ortstermin nach äußerem Anschein erkennbar, gliedert sich dieses in ein Erd- und Dachgeschoss. Die aufsteigenden Wände wurden in Massivbauweise errichtet, den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach in einer Holzkonstruktion, belegt mit Betondachsteinen. Die Dacheindeckung und -konstruktion weist an der westlichen Dachfläche erhebliche Fehlstellen auf.

Weiterführende Angaben können auf Grund der Inaugenscheinnahme nach äußerem Anschein nicht gemacht werden.

3.8 Besondere Bauteile

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

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

Immobilienbewertung

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)
- Bewuchs (Baum-/Buschbestand) (unterstellt)

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:

Einfamilien-Doppelhaushälfte

Modernisierungen

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

Instandsetzungen

- Fehlender, nicht fachgerecht ausgeführter Dachabschluss zum westlich anschließenden Wohnhaus

Nebengelass 1

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung (unterstellt)
- Überalterung der Fassade (unterstellt)

Immobilienbewertung

Nebengelass 2

Modernisierungen

- Überalterung der Dacheindeckung und -konstruktion (erhebliche Fehlstellen)
- Überalterung der Fassade (Risse, Ablösungen, Ausbrechungen)

Außenanlagen

Instandsetzungen

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