

6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.1 Baumängel und Bauschäden

Bei der Auflistung der Baumängel- und Bauschäden werden alterstypische Abnutzungen, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, nicht berücksichtigt. Die Auflistung erhebt auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Im Wesentlichen wird ein Überblick über den aktuellen Zustand des Objektes zum Zeitpunkt der Wertermittlung aufgezeigt.

Bauteil 2: Sondereigentum Ladenraum:

- Mauerwerksriss an der Südwestwand
- Die der Stromzähler wurde von der Stadt inzwischen demon-
tiert. Die Heizungsversorgung und Kaltwasserversorgung ist
durch die Hauseigentümergeinschaft gekappt, da zu hohe
Hausgeldforderungen nicht bezahlt wurden. Nach der Verstei-
gerung wird die Versorgung durch die Hauseigentümergein-
schaft wieder freigeschaltet. Diese Kosten sind aus sachver-
ständiger Sicht von der Hauseigentümergeinschaft zu tra-
gen.

Ansonsten keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel er-
kennbar.

6.2 Wirtschaftliche Wertminderung

Das Ladenlokal ist mit diversen Gegenständen (u. a. Möbeln
und Kartons) im Erdgeschoss vollgestellt. Ob und in welchem
Umfang auch das Kellergeschoss zugestellt ist, entzieht sich
meiner Kenntnis.