

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 demonstriert. Die Heizungsversorgung und Kaltwasserversorgung ist durch die Hauseigentümergemeinschaft gekappt, da zu hohe Hausgeldforderungen nicht bezahlt wurden. Nach der Versteigerung wird die Versorgung durch die Hauseigentümergemeinschaft wieder freigeschaltet. Diese Kosten sind aus sachverständiger Sicht von der Hauseigentümergemeinschaft zu tragen.

Ansonsten keine wesentlichen Bauschäden und Baumängel erkennbar.

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.