

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

#### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

|                            |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:                | Wohn- und Geschäftshaus, mit gastronomischer Nutzung im EG, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 45 % (bezogen auf die Mietflächen); zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend |
| Baujahr:                   | 1913 (ursprünglichen Gebäudes); 1923: Anbau an der Gebäudesüdseite; 1927: Aufstockung; 1967: Einbau von Dachgauben (gemäß Bauakte); <b>gewichtetes Baujahr 1917</b> aus ursprünglichem Baujahr von 1913 und Anbau 1923          |
| Modernisierung:            | 2018 - 2021: Austausch von 4 Fenstern im OG; Modernisierung des Badezimmers im DG nach einem Rohrbruch; ca. 2021: Sanierung und Modernisierung der gewerblichen Einheit im EG                                                   |
| Energieeffizienz:          | Energieausweis liegt nicht vor                                                                                                                                                                                                  |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wesentlichen mehr möglich; außer einer hypothetischen Aufstockung, wobei die alte Bausubstanz den statischen Anforderungen nicht gerecht werden würde                                                                     |
| Außenansicht:              | insgesamt verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                               |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, 4 Kellerabstellräume, Waschküche, Heizungs- und Technikraum

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich auf der Gebäudewestseite, Treppenhaus, hinterer Zugang zur gewerblichen Einheit; Zugang zur gewerblichen Einheit auf der Gebäudenordseite mit Windfang, Gastraum, Theke, Küche, WC, Flur, Aufenthaltsraum und WC

Obergeschoss:

Treppenhaus, Zugang zur Wohnung im OG mit Flur, Wohnzimmer, mit Treppe zum DG, Esszimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flur, zwei Kinderzimmer und Bad

**Wohnfläche/Nutzflächen:**

- rd. 95,68 m<sup>2</sup> (Wohnfläche der Wohnung im OG und DG)
- rd. 74,60 m<sup>2</sup> (Nutzfläche gew. Einheit im EG ohne Außenfläche)
- rd. 54,28 m<sup>2</sup> (Nutzfläche im UG der gew. Einheit)
- rd. 12,80 m<sup>2</sup> (Heizungsraum im UG)

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

|                        |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | Fachwerk (mit Ausmauerungen)                                                                                                                                                                                                     |
| Fundamente:            | Bruchstein                                                                                                                                                                                                                       |
| Keller:                | Beton                                                                                                                                                                                                                            |
| Umfassungswände:       | Holzfachwerk mit Ausmauerung                                                                                                                                                                                                     |
| Innenwände:            | Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung, Holztafelbauweise                                                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:        | Stahlbeton (über UG), Holzbalken (über EG und OG)                                                                                                                                                                                |
| Treppen:               | <u>Kellertreppe:</u><br>einfache Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz<br><br><u>Geschosstreppe:</u><br>Stahlbeton mit Stufen aus Naturstein;<br>Holzgeländer<br>Holzwendeltreppe (innerhalb der Wohnung im OG)                   |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstreppe mit einfachen Eingangsüberdachung; Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt<br><br>Eingangstreppe zur gew. Einheit; Metalltür mit Glasfüllung und seitlichem Glaselement |
| Dach:                  | <u>Dachkonstruktion:</u><br>Holzdach mit Aufbauten                                                                                                                                                                               |

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachziegel (Ton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

|                         |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wasserinstallationen:   | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz                                                                                                                                            |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz                                                                                                                                                                              |
| Elektroinstallation:    | einfachere (wohnbauliche Einheit) bis mittlere Ausstattung (gewerbliche Einheit);<br>Türöffner, Klingelanlage                                                                                                          |
| Heizung:                | Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1985 (geschätzt);<br>Stahlradiatoren, Flachheizkörper;<br>Stahltank im Erdreich, Tankgröße ca. 5.000 Liter, Baujahr ca. 1985 (lt. Angaben der Eigentümer) |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                         |
| Warmwasserversorgung:   | überwiegend zentral über Heizung                                                                                                                                                                                       |

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:              | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Dachaufbauten                                                                                                                                                                                               |
| besondere Einrichtungen:         | Kühlraum mit Abtrennung von zwei Kältezonen im UG (ca. 30 Jahre alt)                                                                                                                                                                             |
| Besonnung und Belichtung:        | gut bis ausreichend                                                                                                                                                                                                                              |
| Bauschäden und Baumängel:        | Feuchtigkeitsschäden im UG; partielle Putzschäden im UG; instandsetzungsbedürftige Zugangstreppe zur gewerblichen Einheit                                                                                                                        |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                                                                                                                                                            |
| Allgemeinbeurteilung:            | Der bauliche Zustand ist in Teilbereichen schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstau im Bereich der alten Holzkastenfenster, dem unterstellten Einbau einer neuen Heizungsanlage und der "Verwurzelung" einer Abwasserleitung. |

### 3.3 Garage

Garage;  
Baujahr: 1958;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Dach aus: Beton mit Pappe;  
Tor: Holztor;  
Boden: Beton;  
Fenster: keine vorhanden

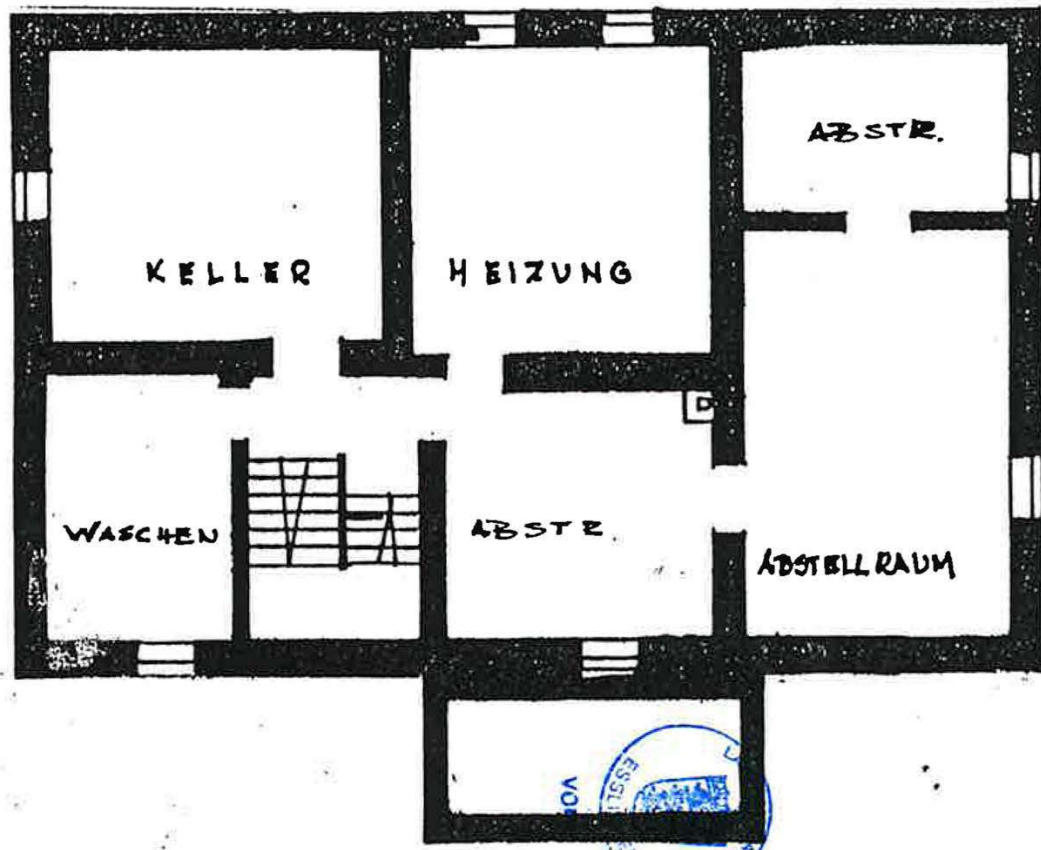
### 3.4 Nebengebäude

Garage

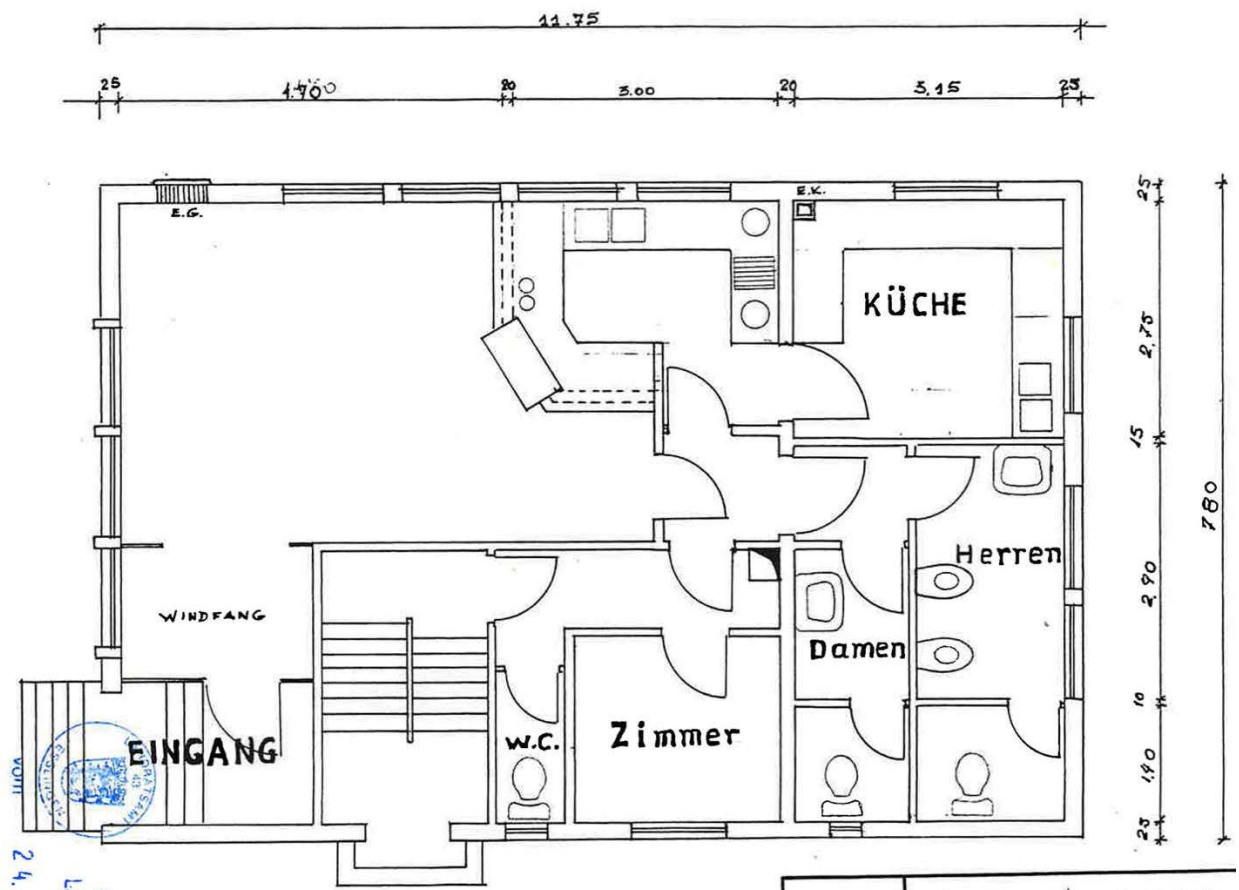
### 3.5 Außenanlagen

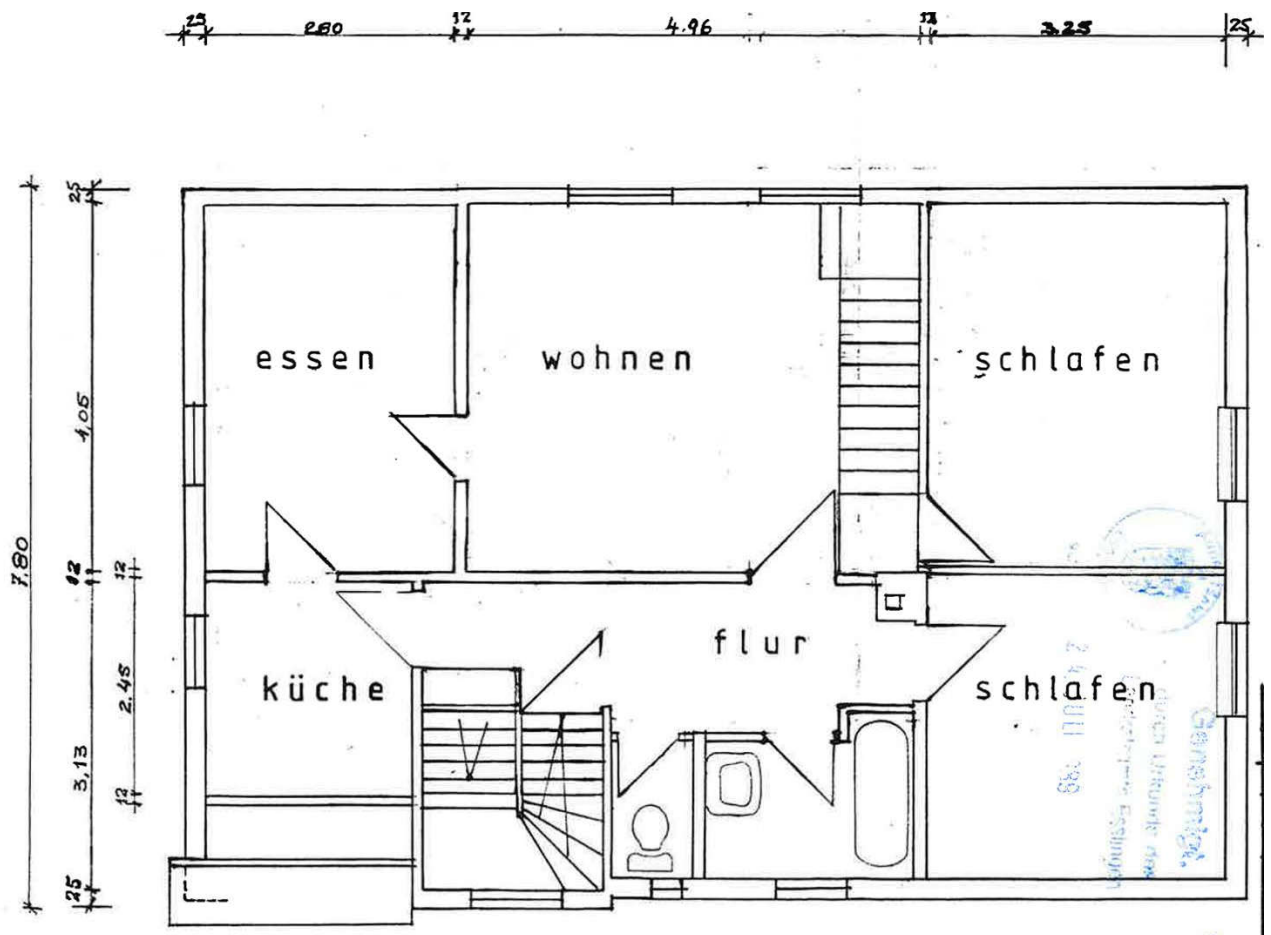
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Zaun, Hecken)

## Anlage 10: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss KG (oben) und EG (unten)





Grundriss OG (oben) und DG (unten)

