

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (ehemaliges Wohngebäude mit Scheune) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/ Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	ehemaliges Wohngebäude mit Scheune.
Geschosse	Untergeschoss, zwei Obergeschosse mit ausg. Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0
Wohneinheiten	1
Garage	1 (ehemalige Scheune)
Baujahr	Ursprünglich um 1900 (Schätzung des Sachverständigen), Anbau 1953/54.
Bauart	Massivbauweise (Fachwerk).
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Scheunengebäude: verputzt & gestrichen, ungedämmt. Anbau Wohnhaus: Eternitplatten (Asbesthaltig).
Dach	Satteldach mit Ziegel-Dachpfannen (ungedämmt).
Wände	Außen: Massiv (Mauerwerk). Innen: Massiv (Fachwerk).
Geschossdecken	Holzbalkendecken.

Treppenhaus	Erschließung an der südlichen sowie westlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch und veraltet.
Heizungsanlage	Nachtspeicher-Einzelöfen mit dezentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung; innenliegende Bäder mit Tageslicht
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Baujahres sowie des Eindruckes bei der Besichtigung wird von einem stark erhöhten Energieverbrauch ausgegangen.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung befindet sich das Bewertungsobjekt in einem mäßigen bis schlechten Zustand.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Teilweise begrünt sowie befestigt und mit Zuwegungen ausgestattet. Die Außenanlagen machen einen insgesamt ungepflegten und teilweise verwilderten Eindruck.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es konnte zum Besichtigungstermin ein starker Instandhaltungsrückstau (tlw. abplatzende Decken- und Wandverkleidung im OG, Schornsteinversottung im DG, sporadisch und unsachgemäß angebrachte Dämmung im Treppenhaus, erhöhte Rissbildung im Fachwerk sowie starke Abnutzungserscheinungen an diversen Innenwänden, Fassade des Wohnhauses komplett mit asbesthaltigen Eternitplatten versehen) festgestellt werden.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Insgesamt weist das ehemalige Wohngebäude mit Scheune einen mäßigen bis schlechten baulichen Zustand auf.

4.2.2 Beschaffenheit des Wohngebäudes mit Scheune

Art	Wohngebäudes mit Scheune
Nutzungsfläche	Insgesamt: rd. 127 m ² NUF, aufgeteilt auf rd. 65 m ² WF im Erdgeschoss sowie rd. 62 m ² WF im Dachgeschoss. Hinweis: Die Nutzungsfläche wurde aus dem vorgelegten Verkehrswertgutachten entnommen und mittels des Grundrisses überschlägig plausibilisiert.
Konzeption	EG: Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Badezimmer, WC, Treppenhaus DG: Flur, vier Zimmer, WC, Balkon, Treppenhaus
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat, PVC, Teppichboden; Fliesen (Bad) Fenster: überwiegend zweifach verglaste Holzfenster, tlw. einfach verglaste Aluminiumfenster im EG Sanitär- anlagen: Insgesamt stark veralteter, funktionaler Standard Belüftung: Fensterlüftung Wände: Überwiegend tapeziert Beheizung: Über Nachtspeicher-Einzelöfen Elektro- installationen: Veraltet
Beurteilung der Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung als veraltet und nicht mehr nachfragegerecht beurteilt.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - Nachgefragte Wohnlage - Grundstück mit Entwicklungspotential (Neubebauung mit einem Zwei- bis Dreifamilienhaus denkbar) 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region - Aufwertung durch Neubebauung
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Veraltete, nicht mehr nachfragegerechte Ausstattung - Mäßiger bis schlechter Bauzustand mit hohem Instandhaltungsrückstau - Leerstand 	<ul style="list-style-type: none"> - Allg. Marktrisiken - Weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit des unbebauten Grundstückes nach Liquidation wird insgesamt als durchschnittlich beurteilt.