

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und Angaben der Verfahrensbeteiligten)

#### 3.1 Wohngebäude mit Nebengebäuden

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus mit Stall-/ Scheunen-/ Schuppen-/ Garagengebäuden - zu Wohnzwecken genutzt - unterkellert (Wohnhaus)
Baujahr:	ca. 1640, nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten
Gesamtwohnflächen (anrechenbar):	ca. 250,00 m <sup>2</sup> -WF, grob, überschlägig (gemäß Grundrisspläne)
Bruttogrundflächen:	Wohnhaus: ca. 500,00 m <sup>2</sup> -BGF, grob, überschlägig Stall: ca. 310,00 m <sup>2</sup> -BGF, grob, überschlägig Scheune: ca. 270,00 m <sup>2</sup> -BGF, grob, überschlägig Schuppen: ca. 70,00 m <sup>2</sup> -BGF, grob, überschlägig Garage: ca. 30,00 m <sup>2</sup> -BGF, grob, überschlägig
Modernisierungen:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier gemittelt und mit <b>5 Jahren</b> geschätzt, unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes der baulichen Anlagen.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung, Wohnhaus

Konstruktionsart:	Fachwerkbau
Fundamente:	Vermutlich Naturstein
Umfassungswände:	Fachwerk ausgemauert
Innenwände:	Fachwerk ausgemauert
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Geschosstreppe:	Holz, Holzstiege (Dachraum), Steintreppe (Gewölbekeller)
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Parkett, Fliesen, Holzdielen, Polyvinylchlorid (PVC) Bad-/ WC- Fußböden: Fliesenbelag, PVC Küchenfuß- boden: Fliesenbelag Flurfußböden: Fliesenbelag
Innenansichten:	Tapeten, Fliesen, Holzvertäfelung  Bad / WC: Fliesen, Tapeten  Küche: Fliesenspiegel an Objektwand  Deckenflächen: Tapeten, Holzdecken, Raufasertapeten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster, Holz-Doppelfenster (teilweise mit Sprossen) - teilweise mit Fensterläden aus Holz
Türen:	Eingangstüre: Holz ohne Glaseinsatz Innentüren: Holztüren
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung - Telefonanschluss - SAT-Anlage
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung  <u>Erdgeschoss</u> Dusche, Waschbecken, WC mit Handwaschbecken (separat) <u>Dachgeschoss</u> Fertigdusche, WC mit Handwaschbecken (separat)
Heizung:	- Gas-Zentralheizung über Gastherme (EG) - Gas-Einzelofenheizung (DG)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage (EG), über Tischboiler (DG)
Außenverkleidung:	Rau verputzt
Besondere Bauteile:	Nebengebäude (in Mauer-/ Fachwerkkonstruktion), Außentreppe
Anmerkung:	<i>In diesem Gutachten werden ausschließlich die werthaltigen Gebäudeteile berücksichtigt.</i>
Besondere Einrichtungen:	Fertigdusche (DG)

### 3.3 Dach, Wohnhaus

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

### 3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig bzw. baujahrtypisch
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>- umfassender Unterhaltungsrückstand in allen Gebäudeteilen</li><li>- Schädlingsbefall Wohnhaus</li><li>- teilweise Dachkonstruktion (Stallgebäude) schadhaft</li></ul>

*Anmerkung:* In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt (soweit nicht bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bereits berücksichtigt). Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung bzw. Untersuchung der Schadensursache wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

*Anmerkung:* Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Soweit augenscheinlich ersichtlich liegt ein Schädlingsbefall (z.B. Wohnhaus) vor. Ggf. wird die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.

**Allgemeinbeurteilung:** Soweit augenscheinlich ersichtlich und besichtigt ist das Bewertungsobjekt in einem stark renovierungsbedürftigen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar. Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen Wohnansprüchen. Die Nebengebäude (z.B. Stallgebäude) sind teilweise nicht mehr nutzbar. Es besteht augenscheinlich ein umfassender Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Gartenanlagen / Pflanzungen

*Allgemeine Anmerkung:* Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.