

## 6 Gebäudebeschreibung

*Es werden nachfolgend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale in Verbindung mit der Ortsbesichtigung beschrieben. Es erfolgt keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten.*

### 6.1 Konstruktive und allgemeine Merkmale des Wohnhauses

Gebäudetyp und Nutzung: Sondereigentumsrecht an dem Atelier im Nebengebäude Nr. 10. Bei dem „Atelier“ handelt es sich um ein Wohngebäude mit derzeit reiner Wohnnutzung.

Baujahr: Ursprungsbaujahr ist der Sachverständigen nicht bekannt.

Umbau/Sanierung: 1990

Anzahl Geschosse: Zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden.

Unterkellerung: Keine vorhanden.

Bauweise: Erdgeschoss massiv, darüber Fachwerk.

Decken: Überwiegend Holzdecken.

Fassade: Erdgeschossbereich, Steinfassade, darüber Fachwerk, Ausfachungen verputzt mit hellem Anstrich.

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion nach zimmermannsmäßiger Ausführung.

Dachform: Satteldach.

Dacheindeckung: Ziegeleindeckung, Farbe: Rot.

Heizung/Wasser: Nachtspeicheröfen in den Zimmern. Im Erdgeschoss Holzofen vorhanden.  
Warmwasser-Wandspeicher, Fabrikat: Stiebel-Eltron.

Elektro: Aus Sanierungsbaujahr.

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, Herstellerdatum: 04/1990.  
Farbe: weißer Anstrich.

Sicht-/Blendschutz: Nicht vorhanden.

Türen: Einfache Holztüren in Holzzargen.

Ausstattung: Mittlerer Ausstattungsstandard.

Aufzug: Nicht vorhanden.

Modernisierung/  
Instandhaltung: 1990 (Sanierung)

Unterhaltungszustand: Dem Sanierungsjahr entsprechend.

|                       |                                                                                                                     |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energieausweis:       | Liegt der Sachverständigen nicht vor.                                                                               |
| Bauschäden/Baumängel: | Augenscheinlich keine.                                                                                              |
| Barrierefreiheit:     | Nicht vorhanden.                                                                                                    |
| Außenanlage:          | Befestigter Freisitz vor Eingangsbereich. Kleiner Gartenanteil im Osten, angrenzend an Grünfläche von Flst.-Nr. 27. |

## 6.2 Ausstattungsmerkmale

*Es werden nur die typischen Ausstattungsmerkmale genannt. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.*

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haupteingang:    | Über Vorplatz an der Giebelseite des Gebäudes. Eingefasst mit Sandsteinen. Holztür mit Glasausschnitt mit weißem Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Treppenhaus:     | Massive Treppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststeinplatten, Außenwände mit sichtbaren Steinen, dazwischen Mörtel, Innenwände verputzt, mit hellem Anstrich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Erdgeschoss:     | <div>Bodenbelag: Flur, Bad: großformatiger Fliesenbelag, dunkelrot.<br/>Zimmer 1: Laminatboden in Holzoptik.</div> <div>Decken: Glatt mit hellem Anstrich.</div> <div>Wände: Glatt mit hellem Anstrich.</div> <div>Sanitär: WC als hängendes Objekt, Waschbecken mit Einhebelmischer, Einstiegsdusche mit Duschvorhang. Wände ringsum raumhoch gefliest.</div> <div>Terrasse: Befestigte Terrassenfläche mit Betonplatten vor dem Eingangsbereich.</div>                                                                   |
| 1. Obergeschoss: | <div>Bodenbelag: Laminatboden auf Fliesenboden verlegt, Optik als großformatige Fliesenboden in weiß mit schwarzen Akzenten.</div> <div>Decken: Holzdecke mit sichtbaren Balken.</div> <div>Wände: Verputzt mit hellem Anstrich.</div> <div>Küche: L – förmige Einbauküche mit Einbaugeräten. Edelstahlspüle, 4 Kochplatten mit Einbauherd und Dunstabzugshaube. Helle Fliesen im Arbeitsbereich. Küchenfront hell, Arbeitsplatte hellgrau.<br/><i>Hinweis: Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.</i></div> |
| Dachgeschoss:    | <div>Bodenbelag: Laminatboden.</div> <div>Decken: Holzdecke mit sichtbaren Balken.</div> <div>Wände: Wände mit hellem Anstrich.</div> <div>Sanitär: Einstiegsbadewanne unter Schräge, WC als hängendes Objekt mit Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, rundum raumhoch gefliest. Fliesen in heller Optik.</div>                                                                                                                                                                                                   |

|                 |                                                                                            |                                                           |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Spitzboden:     | Treppe:                                                                                    | Einfache Holztreppe mit seitlichem Geländer.              |
|                 | Bodenbelag:                                                                                | Holzdielenoptik.                                          |
|                 | Decken:                                                                                    | Glatt mit hellem Anstrich, teilweise Struktur-<br>tapete. |
| PKW-Stellplatz: | Überdachter Stellplatz. Holzkonstruktion mit Satteldach.<br>Bodenbelag aus Knochensteinen. |                                                           |
| Außenanlagen:   | Sehr schmaler Gartenbereich im östlichen Bereich vor<br>Gebäude.                           |                                                           |

### **6.3 Gebäudeaufteilung aus Baugesuch**

|                  |                                                                  |
|------------------|------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss:     | Flur mit Treppenhaus, Duschbad, Zimmer 1.                        |
| 1. Obergeschoss: | Treppenhaus mit Wohnzimmer und Küche.                            |
| Dachgeschoss:    | Treppenhaus mit Schlafzimmer und Bad.                            |
| Spitzboden:      | Ausbau als Kinderzimmer (kaum Stehhöhe aufgrund<br>Dachneigung). |

### **6.4 Allgemeiner Zustand und Beurteilung**

Bei dem Miteigentumsanteil von 10/1000 stel an dem „Atelier im Nebengebäude“ auf dem Flurstück Nr. 25 gehören anteilig nur 5,6 qm zum Eigentum bezogen auf die Gesamtfläche von 560 qm des Grundstücks. Bei dem „Atelier im Nebengebäude“ handelt es sich um ein zu Wohnzwecken umgenutztes Gebäude, dessen Grundfläche den zugewiesenen Anteil im Grundbuch deutlich überschreitet. Es handelt sich um eine Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss (EG, OG, DG). Der Spitzboden ist als Zimmer ausgebaut. Dem Sondereigentum Nr. 10 ist ein überdachter PKW-Stellplatz zugeordnet.

Das Gebäude steht seit Januar 2023 leer (lt. Angabe Antragsteller).

Insgesamt ist das Grundstück mit einem Ensemble eines Wohn- und Geschäftshauses, das in Wohnungseigentum aufgeteilt ist, dem Nebengebäude Nr. 10 und überdachten sowie nicht überdachten Stellplätzen bebaut.

Das Nebengebäude, im Grundbuch als Atelier bezeichnet, ist ein altes Fachwerkhaus, das im Jahr 1990 saniert wurde. Küche und Bad wurden laut Antragsteller im Jahr 2000 erneuert. Einige Böden im Jahr 2010. Die Beheizung der Räume erfolgt über Nachtspeicheröfen. Im Erdgeschoss existiert ein Holzofen, der nach Angaben des Antragstellers noch betrieben werden darf (dies konnte nicht geprüft werden).

Das Nebengebäude hat zu dem Hauptgebäude sonst keine Verbindung. Lediglich der PKW-Stellplatz ist mit den anderen überdachten Stellplätzen integriert.

### **6.5 Flächenermittlungen**

#### **6.5.1 Wohn- und Nutzflächen**

Es liegt eine Flächenberechnungen zum Baugesuch vor. Folgende Angaben wurden gemacht:

Wohnfläche: 73,76 m<sup>2</sup>, rd. 74 m<sup>2</sup>