

Dreifamilienhaus

**Das Gebäude konnte nur von außen, im Keller und im Treppenhaus besichtigt werden!
Dem Sachverständigen konnten weder vom Bauamt der Stadt Oberasbach noch von
den Parteien Baupläne oder Berechnungen zur Verfügung gestellt werden.**

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1974 als Dreifamilienhaus nördlich an die vorhandene Scheune angebaut und stellt sich mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Im Gebäude befinden sich je Etage eine Wohnung, gesamt somit drei Wohnungen. Im Kellergeschoss werden einzelne Räume augenscheinlich wohnlich genutzt, wobei eine solche Nutzung bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

An der Nordwestecke ist am Obergeschoss ein Balkon vorhanden, welcher sich als Betonplatte mit Geländer in Metall mit Holzverkleidung darstellt. Oberhalb des Balkons ist eine mechanische Markise angebracht, schadhaft.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über ein Eingangelement in Leichtmetall mit Sicherheitsglaseinlagen, linksseitig Festelement, rechtsseitig Haustür, begangen. Rechtsseitig ist neben der Haustür eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit drei Klingeln vorhanden. Der Hauseingang wird über ein Vordach in Beton, Attika in verzinktem Stahlblech eingelech, überdeckt.

Im nachfolgenden Treppenhausflur ist der Fußboden mit Kunststein belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, älteren Datums und teilweise schadhaft.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppe stellt sich massiv dar, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein belegt, Geländer in Metall, Handlauf mit Kunststoffüberzug. Im Treppenhaus erfolgt die Belichtung über ein Glasbausteinfeld.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung Nordwest/Südost, Eindeckung in engobierten Formziegeln, ca. zwischen den Jahren 2006 und 2009 erneuert. In der westlichen und östlichen Dachfläche ist jeweils eine Dachgaube vorhanden, seitlich und nach vorne mit verzinktem Stahlblech eingelech. Auf der westlichen Dachfläche sind Solarthermiekollektoren montiert. Über Dach sind zwei Kaminköpfe erkennbar. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Heizungsraum, Flur, Waschraum und vier Kellerräumen dar.

Am Treppenpodest befindet sich wandseitig die Stromhauptübergabe.

Der Heizungsraum wird vom Treppenpodest aus über eine Stahltür begangen. Der Fußboden ist in Betonestrich ausgeführt, älteren Datums und schadhaft sowie teilweise mit altem PVC belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen bzw. verputzt und gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einfach verglastes Metallkellerfenster mit Mäusegitter. Hier befindet sich eine Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola 100, mit Brenner, Fabrikat Elco klöckner, und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Viessmann, Typ Vitocell 100, jeweils ohne Baujahresbezeichnung. Die Heizungsanlage dürfte ca. Mitte/Ende der 2000er Jahre eingebaut worden sein. Weiterhin befindet sich hier ein Stand-WC mit Aufputzpülkasten und ein Arbeitswaschbecken.

Der Kellerflur wird vom Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, jüngeren Datums, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt.

Im Waschraum ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Im Bereich der Waschmaschinen ist ein Fliesenspiegel vorhanden. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper. Hier sind wandseitig ein Waschbottich, älteren Datums, und Waschmaschinenanschlüsse vorhanden. Wandseitig ist eine Wasserverteilung vorhanden, jedoch ohne Wasserhauptanschluss.

Der Kellerraum nach Westen wird über eine Tür ohne Türgriff, Zarge in Metall, Blatt in Holz, begangen. Der Raum war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Im Kellerraum nach Nordosten ist der Fußboden mit Steinzeug belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,60 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei Holzisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper. Hier befinden sich eine Dusche mit Abmauerung sowie ein Arbeitswaschbecken mit Warm- und Kaltwasser. Weiterhin ist hier ein Elektroherd aufgestellt.

Der Kellerraum nach Norden wird vom Flur aus stirnseitig begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Holzisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Rippenheizkörper. Der Raum wird augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt.

Der Kellerraum nach Nordwesten war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Die Wohnungen werden von den Treppenpodesten aus jeweils über Wohnungstüren, Zargen in Metall, Blätter in Holz, begangen. Die Türen zur Erd- und zur Obergeschosswohnung wurden augenscheinlich in der Vergangenheit gewaltsam geöffnet und wurden lediglich notdürftig repariert.

Das Erdgeschoss des Gebäudes stellt sich als Hochparterre dar. Hier befindet sich wandseitig am Treppenpodest ein Kasten mit vier Stromzählern, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter. Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss wurden laut Auskunft des Antragsgegners in der Vergangenheit renoviert. Dabei wurden in der Erdgeschosswohnung, laut Auskunft des Antragsgegners ca. in den Jahren 2010/2012, die Fußböden erneuert sowie in der Dachgeschosswohnung, laut Auskunft des Antragsgegners ca. in den Jahren 2015/2016, die Fußböden, Innentüren, Innenwände und Fenster erneuert.

Scheune

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte gemäß historischer Flurkarten im Kern gemeinsam mit dem Bauernhaus ca. Ende des 18. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Gemäß den vorliegenden, unvollständigen Planunterlagen stellt es sich nicht unterkellert, mit Erd- und Dachgeschoss, Satteldach, Dachhaut in Welleternit, dar.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt teilweise über Glasbausteinfelder.

Die Dachrinnen sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt, die Fallrohre in Stahlblech, gestrichen.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über zwei Holzschiebetore und ein zweiflügeliges Metalltor mit Holzverkleidung befahren.

Ehemaliger Schweinestall mit Garage

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden!

Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Gemäß historischer Luftbilder dürfte es ca. zwischen den Jahren 1945 und 1963, im Mittel ca. 1954, errichtet worden sein. Planunterlagen des Gebäudes liegen dem Sachverständigen nicht vor. Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude eingeschossig in Massivbauweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Welleternit, dar und wird von Osten über ein außenliegendes Holzschiebetor, älteren Datums, sowie von Norden über ein Garagentor befahren. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Beurteilung:

Das Bauernhaus wurde ca. im Jahre 1780 als Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle errichtet.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude in Teilbereichen nicht begangen werden, so dass in diesen Bereichen weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Bis auf den überwiegenden Austausch der Fenster ca. im Jahre 2003, die Dämmung der Dachschrägen ca. in den Jahren 1999 bis 2004, die Erneuerung der Heizungsanlage ca. 2016 bis 2019 sowie die teilweise Renovierung des Innenausbau im Erdgeschoss ca. 2016 wurden in der jüngeren Vergangenheit keine Modernisierungen durchgeführt, das Gebäude stellt sich weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. älteren Datums dar. Dieser Zustand wird auch für die nicht besichtigten Bereiche unterstellt.

Das Erdgeschoss, die 1. und die 2. Dachgeschossebene sind nur eingeschränkt separat nutzbar. Die Raumaufteilung sowie die Ausstattung des Gebäudes entsprechen – trotz der in der Vergangenheit durchgeführten Renovierungen/Modernisierungen – nicht mehr den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes und modernes Wohnen.

Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Im Jahre 2008 wurde durch die Bauabteilung des Landratsamts Fürth der Ausbau des Dachgeschosses des Bauernhauses mit einer Wohnung positiv beschieden. Der Ausbau wurde bis dato nicht durchgeführt.

Das Dreifamilienhaus wurde ca. im Jahre 1974 errichtet. Ca. in den Jahren 2006 bis 2009 wurde die Dacheindeckung erneuert, Dachgauben eingebaut und Solarthermiekollektoren angebracht. Ca. zur gleichen Zeit wurde die Heizungsanlage erneuert. Ansonsten stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Wie bereits erläutert, konnten die Wohnungen nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit der Wohnungen bekannt sind.

Laut Auskunft des Antragsgegners wurden die Wohnungen in der Vergangenheit teilweise renoviert. Weitere Informationen bzw. Unterlagen liegen dem Sachverständigen hierzu jedoch nicht vor.

Auf Grundlage der beim Ortstermin vorgefundenen Ausstattung und des Zustands der gemeinschaftlichen Bereiche und der Wohnungstüren wird für die Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss eine einfache bis überwiegend mittlere Ausstattung und ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt.

Insgesamt ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Scheune dürfte im Kern gemeinsam mit dem Bauernhaus ca. Ende des 18. Jahrhunderts errichtet worden sein.

Wie bereits erläutert, konnte das Gebäude nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.

Von außen betrachtet stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. älteren Datums, als einfaches landwirtschaftliches Gebäude, dar.