

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Hauptgebäude



Nordost- und Nordwestseite des Gebäudes



Südostseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um das Hauptgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, das über einen Wohntrakt (nordöstlicher Gebäudeteil) und einen Wirtschaftstrakt mit ursprünglichen Stall- und Scheunenflächen verfügt. Das historische, unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist nur geringfügig unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie im Bereich des Wohntrakts über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. In dem Gebäude befinden sich eine Hauptwohneinheit, ausgebauten Nebenflächen sowie Lager-, Werkstatt- und Technikflächen. Das Gebäude hat eine ländliche Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, einem Holzbalkon, einer Putzfassade mit Fassadenmalerei und Holzverschalungen.

Baujahr: ca. 1834 (gemäß Denkmalliste)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt. Der ehemalige Scheunenbereich ist in Holzständerbauweise errichtet. Die Fassade des Gebäudes ist verputzt und in Teilbereichen mit Holz verschalt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine annähernd rechteckige Grundfläche mit einer Gesamtlänge in Nordost-/ Südwestrichtung von ca. 30,6 m. Die Gebäudebreite variiert zwischen ca. 13,4 m (Wohntrakt) und ca. 13,9 m (Wirtschaftstrakt).

Raumeinteilung / Nutzung

Das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle wurde überwiegend zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Bereich des Wohntrakts und in Teilbereichen des Obergeschosses des Wirtschaftstrakts befindet sich eine Hauptwohneinheit. Im Erdgeschoss des Wirtschaftstrakts befinden sich Nebenräume, Lagerflächen und ausgebaute Nebenflächen. Der Wohntrakt ist geringfügig mit einem Raum unterkellert. Das Dachgeschoss über dem Wohntrakt ist nicht ausgebaut und dient als Speicherfläche.

(Anmerkung: Für die vor Ort festgestellte und hier beschriebene Nutzungssituation, die teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht, konnte keine baurechtliche Genehmigung recherchiert werden. Die baurechtliche Zulässigkeit bzw. die Genehmigungsfähigkeit des Bestands sind somit nicht sichergestellt (siehe Abschnitt 2.5).)

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Wohntrakts befinden sich eine Diele mit Hauseingang und Treppenlauf zum Obergeschoss, eine Küche, ein Bad, ein WC und zwei Zimmer. Der Hauseingang befindet sich auf der Südostseite.

Im Erdgeschoss des Wirtschaftstrakts befinden sich Nebenräume (Lager- und Werkstatträume), ein Heizungsraum, ein Tankraum und ausgebaute Nebenflächen mit Küche, Bad, WC und zwei Zimmern (Wohnnutzung gem. Bebauungsplan nicht zulässig).

Obergeschoss

Im Obergeschoss des Wohntrakts befinden sich eine Diele mit Treppenlauf zum Erdgeschoss, eine kleine Küche, ein Bad und drei Zimmer.

Im Obergeschoss des Wirtschaftstrakts befinden sich in dem mit der Hauptwohneinheit verbunden Teil ein großes Wohnzimmer mit Galerie sowie zwei teilausgebaute Nebenräume (Wohnnutzung gem. Bebauungsplan nicht zulässig). Bei dem südwestlichen Bereich des Wirtschaftstrakts handelt es sich um eine nicht ausgebaute und nicht beheizte Scheunenfläche.

Beurteilung

Das Anwesen weist generell ein großzügiges Raum- und Flächenangebot auf. Die von der Nutzung als Hofstelle geprägte Raumeinteilung ist teilweise etwas ungünstig und nicht mehr zeitgemäß. Es bestehen u.a. gefangene Räume und Durchgangszimmer. Die Belichtung der Räume ist teilweise aufgrund geringer Fensterflächen eingeschränkt. Die Lage des Gebäudes mit der im Nordwesten unmittelbar angrenzenden Durchgangsstraße ist ungünstig.



Diele Wohntrakt EG



Zimmer Wohntrakt EG



Zimmer Wohntrakt OG



Wohnzimmer Wirtschaftstrakt OG



Zimmer Einliegerwohnung EG



Nebenraum Wirtschaftstrakt EG



Kellerfläche



Speicher Wohntrakt

Wohn- und Nutzfläche

Für das Gebäude liegen keine zutreffenden Planunterlagen und keine Flächenberechnungen vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der Außenmaße des Gebäudes und mit üblichen Ausbaufaktoren ermittelt. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht.

Wohnfläche	BGF	Ausbaufaktor	m ²
überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren			
Hauptgebäude			
<i>Hauptwohneinheit</i>			
EG - Wohntrakt	120,60	0,725	87,44
OG - Wohntrakt	120,60	0,725	<u>87,44</u>

Wohnfläche Hauptgebäude	174,87
-------------------------	--------

Wohnfläche Hauptgebäude rd.	175,00
------------------------------------	---------------

(Wohnflächenfaktoren Altbauten mit Baujahr vor 1901)

Nutzfläche	BGF	Ausbaufaktor	m ²
------------	-----	--------------	----------------

überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren

Hauptgebäude*vor Ort ausgebauten Flächen - Wohnnutzung gem. B-Plan nicht zulässig*

EG - ehem. Wirtschaftstrakt ca.	87,57	0,725	63,49
---------------------------------	-------	-------	-------

OG - ehem. Wirtschaftstrakt	175,14	0,725	126,98
-----------------------------	--------	-------	--------

EG Lager-, Werkstatt- und Technikflächen, OG Scheune

EG - ehem. Wirtschaftstrakt	212,67	0,800	170,14
-----------------------------	--------	-------	--------

OG - ehem. Wirtschaftstrakt	125,10	0,900	112,59
-----------------------------	--------	-------	--------

Nutzfläche Hauptgebäude	473,19
-------------------------	--------

Nutzfläche Hauptgebäude rd.	473,00
------------------------------------	---------------

Baubeschreibung**Rohbau / Fassade:**

Gründung:	Streifenfundamente
-----------	--------------------

Außenwände:	Mauerwerk (u.a. Ziegel, Vollziegel, Bruchstein), Scheunenbereich Holzständerbau mit Holzverschalung
-------------	--

Fassade:	Putzflächen, Holzverschalung
----------	------------------------------

Decken:	Holzbalkendecken, vereinzelt Massivdecken
---------	---

Dach:	Satteldach, Dachstuhl in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Tonpfannen, Spenglerarbeiten in Zinkblech
-------	--

Treppen:	Holztreppen, Dachgeschoss Einschubtreppe
----------	--

Fenster:	Holzkastenfenster, Holzfenster mit Einfachverglasung,
----------	---

Holzverbundfenster

Balkon: Holzbalkon mit Holzgeländer

Innenausbau:

Innenwände: Mauerwerk

Wandflächen: überwiegend Putzflächen gestrichen, teilweise
Holzverkleidungen, Sanitärräume Fliesen

Deckenflächen: Putzflächen gestrichen, teilweise Sichtbalken und
Holzverschalungen

Fußböden: ausgebaute Flächen: Fliesen- und Natursteinböden,
Holzböden, OSB-Platten
nicht ausgebaute Flächen: Beton- und Holzböden

Türen: Hauseingang: Holztüren
Zimmer: Holz- und Holzfüllungstüren

Sanitärräume: Hauptwohneinheiten:
Bad EG mit Badewanne und Waschbecken
WC EG mit Stand-WC und Waschbecken
Bad OG mit Dusche, Waschbecken und Stand-WC
Einliegerwohnung:
Bad mit Badewanne und Waschbecken
WC mit Stand-WC und Waschbecken

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung (ölbefeuert), Radiatoren- und Konvek-
torenheizkörper (nicht alle Flächen beheizt)

Elektro: Der Funktion des Gebäudes entsprechend einfach aus-
gelegt, teilweise veraltete Installation

Bes. Bauteile: Balkon, Gaube

Bes. Einbauten: Einbauküchen und Einbaumöbel (nicht bewertet)

Kachel- und Holzöfen



Bad EG



Bad EG Einliegerwohnung



Bad OG



Treppe EG - OG



Zimmertüre



Heizungsanlage

Durchgeführte Arbeiten

Informationen über die in der Vergangenheit durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden jedoch in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Fassade abgewittert, partielle Putzschäden und Risse
- aufsteigende Feuchtigkeit und Putzschäden im Sockelbereich der Wände
- Holzbauteile außen abgewittert, teilweise erhebliche Fäulnisschäden
- Fenster alt und abgewittert, teilweise erhebliche Fäulnisschäden
- Balkon sanierungsbedürftig, Standsicherheit nicht gewährleistet
- erhebliche Feuchteschäden durch partielle Undichtigkeiten der Dachflächen (z.B. Fäulnisschäden Dachstuhl, Feuchteschäden Wohnzimmer OG)
- partieller Schädlingsbefall Holzbauteile
- partieller Schimmelpilzbefall
- Kamine teilweise versottet
- Sanitärausstattung veraltet und abgenutzt
- haustechnische Anlagen teilweise veraltet und ggf. nicht funktionsfähig
- Wohnflächen stark abgewohnt und sanierungsbedürftig, im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar
- stark abgewohnt und sanierungsbedürftig (z.B. Bodenbeläge alt und
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen (Bodenbeläge alt und abgelaufen, Türen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Aufgrund des augenscheinlich festgestellten Zustands des Gebäudes ist nicht auszuschließen, dass weitere, unter Umständen erhebliche Mängel und Schäden, vorhanden sind. So ist beispielweise aufgrund der alten und durchfeuchteten Bausubstanz das Risiko eines Hausschwammbefalls oder ein Befall durch andere Pilze und Schädlinge, speziell in nicht einsehbaren Bereichen, nicht auszuschließen. Hierdurch ist ein erhebliches Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer gegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann.



Schäden Fassade



Schäden Fassade



Fäulnisschäden Balkon



Fäulnisschäden Dachstuhl



**Durchfeuchtungen und Fäulnisschäden
Zimmer OG**



versotteter Kamin



aufsteigende Feuchtigkeit Zimmer EG



Schimmelpilzbefall Zimmer EG

Ausstattung

Das historische Gebäude weist einen einfachen bis mittleren, überwiegend veralteten Ausstattungsstandard auf. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Für eine nachhaltige Nutzung bzw. Vermietung des Gebäudes sind sehr umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen sind die Belange und Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

Bauzustand

Das seit mehreren Jahren nicht bewohnte Gebäude ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude weist altersbedingte Abnutzungen sowie zahlreiche, teilweise erhebliche Mängel und Schäden auf. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist u.a., bedingt durch die aus dem Baujahr stammenden Außenwände, die alten Fenster und schlecht bzw. nicht gedämmte Dach- und Bodenflächen, einen schlechten, nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es besteht generell keine Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

3.3 Anbau (Wirtschaftsgebäude)



Nordostseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

An das Hauptgebäude ist L-förmig ein nicht unterkellertes Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude) mit einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss angebaut. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen steht dieses Gebäude nicht unter Denkmalschutz. Das Gebäude wird überwiegend von Nordosten durch Türen und Tore erschlossen. Das Gebäude weist eine ländliche Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, einem Holzbalkon und einer Putz- und Holzfassade auf.

Baujahr: ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, gemäß Angabe
Denkmalbehörde ca. 1920er Jahre

Konstruktion

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden und Holzbalkendecke errichtet. Das Obergeschoss (Scheune) ist in Holzständerbauweise mit einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Gesamtlänge in Nordwest-/ Südostrichtung von ca. 25,6 m und einer Gebäudebreite von ca. 9,0 m.

Raumeinteilung und Nutzung

Erdgeschoss: Werkstatt- und Lagerflächen (nicht beheizt)

Obergeschoss: Scheune, Lagerfläche (nicht beheizt)



Fläche EG



Fläche DG



Fläche OG



Fläche OG

Nutzfläche

Für das Gebäude liegen keine zutreffenden Planunterlagen und keine Flächenberechnungen vor. Die Nutzfläche wurde daher grob überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, auf Grundlage der Außenmaße des Gebäudes und mit üblichen Ausbaufaktoren ermittelt. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht.

Nutzfläche	BGF	Ausbaufaktor	m²
überschlägige Berechnung mit Ausbaufaktoren			
Lager- und Werkstattflächen, OG Scheune			
Erdgeschoss	230,40	0,800	184,32
Obergeschoss	207,90	0,900	187,11
Nutzfläche Anbau			371,43
Nutzfläche Anbau rd.			371,00

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	EG Mauerwerkswände, OG Holzständerbau mit Holzverschalung
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Holzverschalung
Decken:	Holzbalkendecken, teilweise Massivdecken
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfannendeckung Spenglerarbeiten Zinkblech
Türen:	Türen und Tore aus Holz

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, Holzverschalung
Deckenflächen:	Putz- bzw. Betonflächen gestrichen, Holzbalkendecken, Sichtdachstuhl
Fußböden:	EG Betonböden, OG Holzböden
Sanitärräume:	nicht vorhanden

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Gebäude nicht beheizt
Elektro:	Der Funktion und Nutzung entsprechend einfach ausgelegt
Bes. Bauteile:	Vordach Nordostseite, Balkon

Durchgeführte Arbeiten

Informationen über die in der Vergangenheit durchgeführten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden jedoch in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen teilweise erhebliche Mängel und Schäden. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Fassade abgewittert, partielle Putzschäden und Risse
- aufsteigende Feuchtigkeit und Putzschäden im Sockelbereich der Wände
- Holzbauteile außen abgewittert, partielle Fäulnisschäden
- Fenster alt und abgewittert
- erhebliche Feuchteschäden im südöstlichen Bereich des Erdgeschosses
- partieller Schädlingsbefall Holzbauteile
- altersbedingte Abnutzungen

Aufgrund des augenscheinlich festgestellten Zustands des Gebäudes ist nicht auszuschließen, dass weitere, unter Umständen erhebliche Mängel und Schäden, vorhanden sind. So ist beispielweise aufgrund der alten und durchfeuchteten Bausubstanz das Risiko eines Hausschwammbefalls oder ein Befall durch andere Pilze und Schädlinge, speziell in nicht einsehbaren Bereichen, nicht auszuschließen. Hierdurch ist ein erhebliches Kostenrisiko für

einen potentiellen Käufer gegeben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden kann.



Schäden Fassade



Feuchteschäden EG

Ausstattung

Das historische Gebäude weist einen einfachen überwiegend veralteten Ausstattungsstandard auf. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Das Gebäude weist altersbedingte Abnutzungen sowie teilweise erhebliche Mängel und Schäden auf. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

3.4 Nebengebäude 1 (Getreidekasten)



Nordostseite des Gebäudes



Innenansicht des Gebäudes

Konzept

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich eine denkmalgeschützte, eingeschossige Holzhütte (Getreidekasten). Das nicht unterkellerte Gebäude weist Grundrissabmessungen von ca. 7,0 m x 6,5 m auf. Das Gebäude ist in Holzblockbauweise mit einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung errichtet. Der Eingang befindet sich auf der Nordostseite. Das Gebäude ist nicht beheizt und weist keine Ausstattung auf.

Baujahr: ca. 1549 (Angabe Denkmalliste)

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand und weist Mängel und Schäden (z.B. Fäulnisschäden Holzbauteile) auf. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist vom Eigentümer zu erhalten und zu unterhalten.

3.5 Nebengebäude 2 (historischer Holzschuppen)



Südwestseite des Gebäudes



Innenansicht des Gebäudes

Konzept

Südöstlich des Hauptgebäudes befindet sich ein historischer, eingeschossiger Holzschuppen. Das nicht unterkellerte Gebäude weist Grundrissabmessungen von ca. 9,0 m x 4,0 m auf. Das Gebäude ist in Holzblockbauweise mit einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung errichtet. Der Eingang befindet sich auf der Südwestseite. Das Gebäude verfügt, abgesehen von einem Kamin, über keine Ausstattung.

Baujahr: nicht bekannt

Bauzustand

Das Gebäude ist in Teilbereichen in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand und weist Mängel und Schäden (z.B. Fäulnisschäden Holzbauteile) auf.