

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-werter-
mittlung von Wohn- und Gewer-
beimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 13.01.2025

Az.: 420 K 14/24 cs-zv-aggi/c

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Vorbau bebaute Grundstück in 35440 Linden, Breiter Weg 118c



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 06.11.2024 ermittelt mit rd.

190.000 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal.

Ausfertigung Nr. 12

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten. Das Gutachten wurde in dreizehn Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation.....	4
1.2	Zum Objekt	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	9
2.2.2	Lage der Stadt	10
2.2.3	Infrastruktur.....	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	11
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	11
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	11
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB Fehler! Textmarke nicht definiert.	11
2.3.3	Bodenordnung	11
2.3.4	Entwicklungsstufen und Erschließungszustände.....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	12
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten.....	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	13
2.8	Immissionen, Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	13
3	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Wohnhaus mit Vorbau.....	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung	19
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.4.2	Sachwertberechnung	23
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Vorbau

Objektadresse: Breiter Weg 118c
35440 Linden

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nr.
	Leihgestern	2786	2

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Leihgestern	4	142/17	459 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Gutfleischstraße 1
35390 Gießen

Auftrag vom 21.09.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.11.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt ist vermietet.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

nicht bekannt

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden, da das Objekt nicht von Innen besichtigt werden konnte.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Altlasten festgestellt werden.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Grundstück in Ortslage von Leihgestern, einem Stadtteil von Linden im Landkreis Gießen.

Das Grundstück wurde, ursprünglich vermutlich um das Jahr 1912 mit einem Wohnhaus mit Vorbau bebaut.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zutritt zum aufstehenden Gebäude gewährt. Die Erhebungen, die der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde liegen, stützen sich auf die Erkenntnisse die, soweit straßenseitig ersichtlich, im Rahmen einer Außenbesichtigung gewonnen werden konnten. Es werden lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert und erstreckt sich, soweit ersichtlich, auf ein Erdgeschoss und ein vermutlich komplett ausgebautes Dachgeschoss.

Die Wertermittlung stellt darauf ab, dass der Ausbau zu Wohnzwecken im Dachgeschoss genehmigt wurde bzw. nachträglich genehmigungsfähig ist. In allen anderen Fällen ist die Wertermittlung in diesem Punkt zu überprüfen.

Der Vorbau, ursprünglich wahrscheinlich zu gewerblichen Zwecken genutzt, ist ein eingeschossiger Baukörper, der gemäß dem äußeren Augenschein baufällig erscheint. Der Vorbau dient mittlerweile als Eingangsvorbau.

Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren bekannt oder ersichtlich. Soweit ersichtlich befindet sich das Bewertungsobjekt in einem mäßigen bis vernachlässigten Zustand.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Die Fenster sind teilweise als älter zu bezeichnen und teilweise erneuerungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Die Dachentwässerung ist schadhaft. Die Fassade ist erneuerungsbedürftig. Im Bereich der Außenanlagen besteht ein Unterhaltungsstau.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, um eine reine Schätzung handelt um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Das Grundstück verfügt über keine nennenswerten Freizeitanlagen.

Gemäß Lageplan und den Erkenntnissen im Ortstermin kann

ein geringer Grenzüberbau an der westlichen Grundstücksgrenze (auf Flurstück 142/20) sowie an der östlichen Grundstücksgrenze (auf Flurstück 142/18) nicht ausgeschlossen werden. **Eventuell hieraus erwachsende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.**

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Risikoabschlag erfasst. Dieser begründet sich auf den Unsicherheiten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, nicht vorhandener Bauunterlagen sowie der schlechten Einsehbarkeit im Rahmen der Ortsbesichtigung. Aufgrund der vorstehenden Unsicherheiten wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet. Der ermittelte Verkehrswert orientiert sich ausschließlich am Sachwertverfahren.

Es sind Fenster in der östlichen Außenwand vorhanden, welche direkt an der Grenze zu Flurstück 142/18 verläuft. **Es wurden hierzu keine Regelungen bekannt. Eventuell hieraus erwachsende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.**

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der

(gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvorschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachen-erforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35440 Linden		
Straße und Hausnummer:	Breiter Weg 118c		
Amtsgericht:	Gießen		
Grundbuch von:	Leihgestern Blatt 2786		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Leihgestern lfd. Nr. 2	Flur 4	Flurstück 142/17 Größe: 459 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		
Mieter:	Es sind Mieter vorhanden		
Gewerbebetrieb:	Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Linden:	Einwohnerzahl:	ca. 13.700
Ortsteil Leihgestern:	Einwohnerzahl:	ca. 5.700

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 800 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 350 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 400 m
	Entfernung zum nächsten Bahnhof:	ca. 230 m

Der nächste Bahnhof liegt innerhalb der Gesamtstadt

Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche Nutzung, offene Bauweise

2.2.2 Lage der Stadt**Landkreis:** Gießen**Regierungsbezirk:** Gießen**Bundesland:** Hessen**Entfernungen zu zentralen**

Orten in der Region:	zur Kreisstadt Gießen	ca. 7 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 87 km
	nach Wetzlar	ca. 17 km
	nach Frankfurt	ca. 62 km

nächster Anschluss

an eine Bundesautobahn:	A 45 von Dortmund nach Aschaffenburg	
	Anschluss Gießener Südkreuz	ca. 6 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Verbrauchermärkte befinden sich in Großen-Linden. Der nächste Einkaufsort ist Gießen.

Im Stadtteil sind Kindergarten und Grundschule vorhanden. Eine Gesamtschule befindet sich in Großen-Linden. Gymnasien sind in Gießen vorhanden.

Ärzte befinden sich in Großen-Linden. Zahnärzte und eine Apotheke sind am Ort vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Gießen.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

„Nummer 28, Ortslage Leihgestern Teil 2/2: Breiter Weg 11/1991“

Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD)

Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse II

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 28/03/2024 derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der Denkmalfachbehörde kein Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage: eben

Grundstücksform: rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig Gehwege vorhanden, Gehwege gepflastert

Straßenbeleuchtung: vorhanden, einseitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: nicht bekannt, Strom, Wasser und Gas vermutlich aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: mehrseitig bebaut, durch Hauptgebäude und Nachbargebäude auf Flurstück 142/19

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:
-Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus mit Vorbau

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert das Dachgeschoss ist vermutlich komplett ausgebaut der Dachraum ist vermutlich nicht ausgebaut
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, ursprünglich vermutlich um 1912
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 20 Jahren bekannt oder ersichtlich
Konstruktionsart:	vermutlich teilweise Massivbau, vermutlich teilweise

	Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk (Hohlblock)
Wärmedämmung:	Material nicht bekannt, vermutlich Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	EG: Material nicht bekannt, vermutlich massiv DG: Material nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<u>Treppen</u>	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	soweit ersichtlich Betondachsteine
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
<u>Außenansicht:</u>	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Verbretterung
Sockel:	verputzt und gestrichen
<u>Heizung:</u>	nicht bekannt
Fabrikat	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	über Dach
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbauten Dachaufbau
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.