

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teils 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 wesentlich 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 soweit 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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

Wohn- und Gewerbegebäude

Gebäudeart, Baujahr Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	einseitig angebautes, unterkellertes, eingeschossiges Wohngebäude nebst angebautem Gewerbegebäude mit Flachdach
Baujahr:	1973 – Errichtung einer Kantine (heute Gewerbeteil Hsnr. 24) 1985 – Errichtung eines Büroanbaus (heute Wohnteil Hsnr. 26) 1980 – mittleres, in der Wertermittlung angesetztes Baujahr
Modernisierung:	2001 teilweise modernisiert (Elektro, Austausch der Fensterverglasung, Innenausbau etc.)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt bzw. im unteren Fassadenbereich mit Feinsteinzeugfliesen verkleidet
Raumaufteilung:	<u>Gewerbeteil</u> : Empfangsbereich mit Geschosstreppe zum Wohnbereich, Flur, WC-Raum, Büro, Atelier/Werkstatt, Ausstellungsraum <u>Kellergeschoss (Tiefparterre)</u> : Flure, Sanitärbereich mit Duschen, WC's und Teeküche, 8 Lagerräume, 2 Gästezimmer und Heizungsraum <u>Erdgeschoss (Hochparterre)</u> : Betreiberwohnung mit Flur, Küche und 5 Räume sowie hofseitiger Balkonanlage nebst Aufzug; Einliegerwohnung mit Flur, Abstellkammer, Bad/WC, Küche und 3 Zimmer sowie hofseitiger Balkonanlage

Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Porenbetonmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppen in massiver Ausführung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	flach geneigtes Satteldach als Brettbinderholzkonstruktion o.ä. mit Asbestzement-Wellplattendeckung und partiell 2019 erneuerter Trapezblechdeckung; Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und -fallrohre
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Bio-Kleinkläranlage
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, teils Starkstromanschlüsse (Gewerbe)
Heizung/Warmwasser:	Zentralheizung als Festbrennstoffheizung mit Gussheizkörpern; Die Heizungsanlage wurde in einem Container im Hofraum eingebaut und verfügt insgesamt über 17 Kreislaufpumpen, um die ca. 50 Heizkörper zu versorgen. Warmwasserbereitung über Heizungsanlage und Solarpaneele; Heizungsunterstützung durch mehrere Kaminöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, Holzvertäfelungen, untergehängten Decken
Fenster:	Holzfenster mit neuer Verglasung; teils Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	einfache Türen, aus Holz; teils Schiebetüren, Doppeltüren etc.
Sanitäre Installation:	überwiegend um 2001 mit Standardausstattungen modernisiert
Hinweis:	Der Wertermittlung wird eine umfangreiche Modernisierung des Wohngebäudeteils zugrunde gelegt.

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	hofseitige Balkonanlage mit Zugangstreppe, externer Kellerabgang
Besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage im Bereich der Balkonanlage; mehrere Kaminöfen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Grundrissgestaltung:	individuell
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden aufgrund vorhandener Schäden an der Dachdeckung und der Dachentwässerung, defekte Dachkästen, verbrauchte Anstriche, verbrauchter und teilweise zerstörter Innenausbau
Wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, unwirtschaftliche Heizungsanlage, erhöhter Entsorgungsaufwand für asbesthaltige Dachdeckung, partielle Entrümpelungserfordernisse
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht partieller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Nebengebäude

Es sind Nebengebäude als Heizungscontainer aus Stahlblech und Holzunterstände aus Holzkonstruktion vorhanden. Die Nebengebäude weisen keine signifikanten Zeitwerte auf.

Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Bio-Kleinkläranlage mit Überlauf, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Brunnen, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie partielle Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

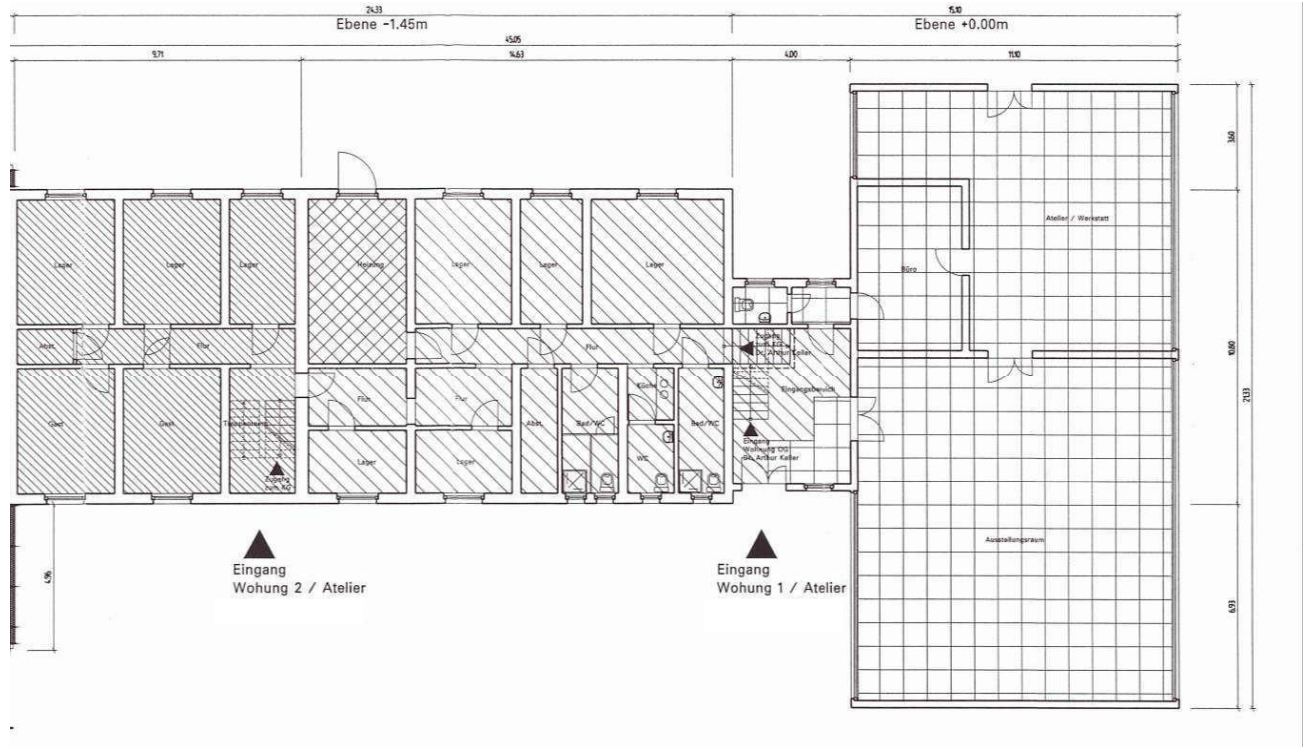
Zubehör

Es sind mehrere Küchen vorhanden, die aufgrund des Alters und des Zustandes keinen signifikanten Zeitwert mehr aufweisen.

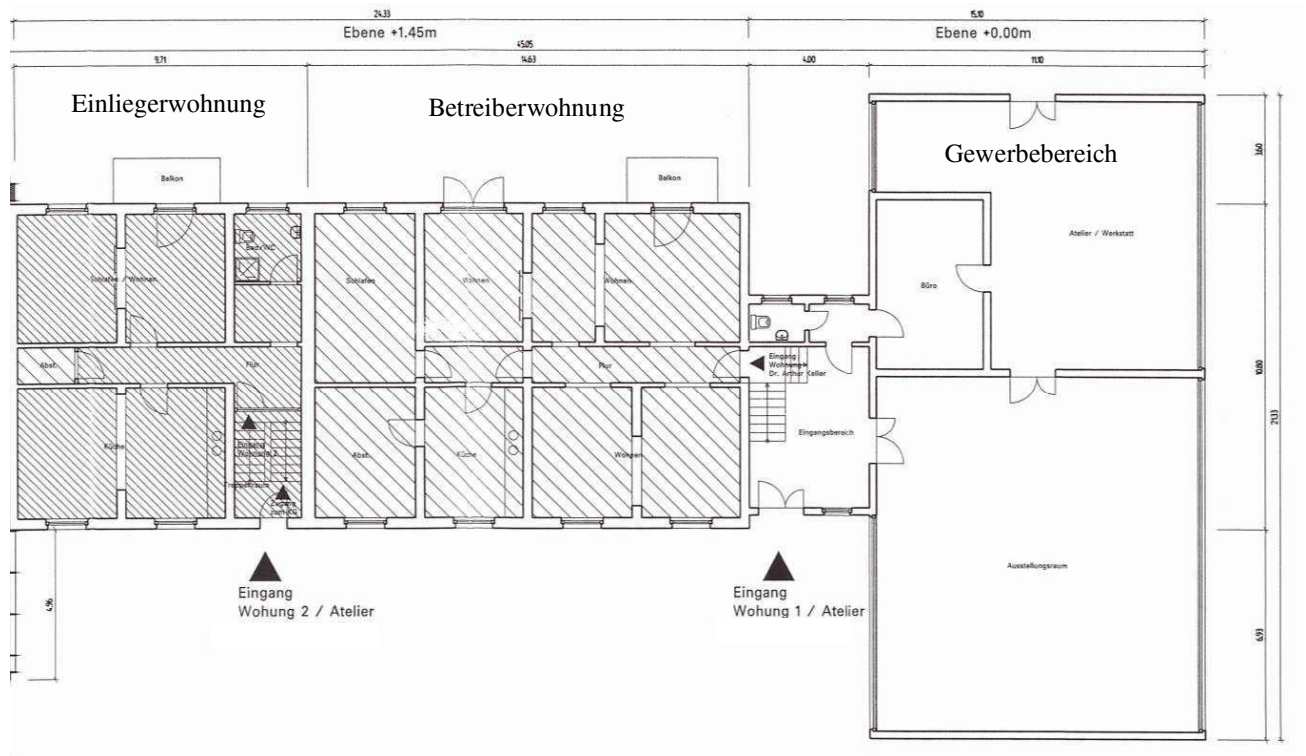
Auf dem Dach des Wohngebäudeteils befindet sich eine (ggf. im Fremdeigentum stehende) Photovoltaikanlage. Seitens des Nachbars (Eigentümer der PV-Anlage) wurde die Anmeldung zum Netzanschluss überreicht. Hiernach hat die PV-Anlage eine Leistung von 5.280 kWp und wurde 2010 installiert. Da dem Sachverständigen keine Auskünfte zu Abrechnung und Zustand zur Verfügung stehen, kann die Anlage lediglich pauschal bewertet werden. Es wird ein Zeitwertansatz in Höhe von **5.000 €** berücksichtigt.

Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

Grundriss Kellergeschoss (Tiefparterre):



Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):



Hinweis: Der Wohngebäudeteil (links) verfügt über einen Keller (Tiefparterre) und ein Erdgeschoss (Hochparterre). Der Gewerbegebäudeteil mit Zwischenbau (rechts) verfügt nur über ein Erdgeschoss.