

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

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 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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen vor Ort. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	eingeschossiges, teilunterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1794 (gemäß Wahrnehmungen vor Ort)
Modernisierung:	wahrscheinlich im Jahr 2000 teilweise modernisiert
Fläche:	Die Wohnfläche beträgt nach überschlägiger Ermittlung rd. 170 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist mit mittlerem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Nutzungseinheiten und Raumaufteilung:	unbekannt; Erdgeschoss wahrscheinlich mit Gewerbeeinheit, Ober- und Dachgeschoss wahrscheinlich mit 1 oder 2 Wohnungen

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundament mit Bruch- oder Ziegelstein

Keller:	Bruch- oder Ziegelsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Keller ggf. mit Gewölbedecke, darüber Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Oberlicht
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung, Dämmung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	wahrscheinlich Zentralheizung als Pumpenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Kunststoffbelag, Teppich oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz oder Gipskartonplatten
Fenster:	Kastenfenster außen mit denkmalgerechten Holzfenstern und innenseitig augenscheinlich erneuerte oder überarbeitete Holzfenster
Türen:	Wohnungseingangs- und Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich Standard entsprechend des Modernisierungsjahres

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden bzw. erkennbar
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich; verbrauchte Holzanstriche; ggf. Holzschäden am Fachwerk an der freien Giebelseite (kaum einsehbar)

Grundrissgestaltung:	wahrscheinlich insgesamt zweckmäßig bzw. für das Baujahr zeittypisch
Wirtschaftliche Wertminderungen:	erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund der Denkmalschutzbelange
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, als normal einzuschätzen.

4.3 Nebengebäude

Von der Straße aus waren keine Nebengebäude erkennbar. In der Katasterkarte ist ein Nebengebäude im Bereich der rückwärtigen Grundstücksgrenze eingetragen. Ob dieses Nebengebäude tatsächlich noch vorhanden ist bzw. sich in einem nutzbaren Zustand befindet, ist nicht bekannt. Sicherheitshalber wird auf einen separaten Wertansatz verzichtet.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Mauer und Zaun) vorhanden.