

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

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 teilweise (eine von vier Wohnungen) nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht und Raumaufteilung

Gebäudeart:	einseitig angebautes, nur geringfügig unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1900 nach sachverständiger Schätzung
Modernisierungen:	1997 - Teilmodernisierung (Heizung, Elektro, Fenster, Innenausbau etc.) 2016 - Erneuerung der Gastherme
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk
Raumaufteilung:	<u>Kellergeschoss:</u> geringfügige Teilunterkellerung (Kriechkeller) <u>Erdgeschoss:</u> 2- und 3-Raum-Wohnung mit Küche und Bad/WC <u>Obergeschoss:</u> 2- und 3-Raum-Wohnung mit Küche und Bad/WC <u>Dachgeschoss:</u> überwiegend Rohdachboden u.a. mit Heizungsanlage

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	straßenseitige Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Hoftür aus Kunststoff
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Holzdielen mit Kunststoffbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz bzw. Gipskartonplatten
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Wohnungseingangstüren aus Holz; Zimmertüren als einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus der Modernisierungszeit mit Dusche und Waschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur sowie bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Kelleraußentreppe (im Bewertungsmodell enthalten)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden (Dachanschluss teils undicht); verbrauchte Holz-anstriche; Mauerwerksrisse und ausgewaschener Sockelbereich
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch u.a. mit Durchgangs- und gefangenen Räu-men; Badzugang jeweils über Küche
Wirtschaftliche Wertminde-rungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist allenfalls befriedigend. Es besteht partieller Un-terhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Aufgrund der Un-dichtigkeiten am Dach wird der Wertermittlung eine Neueindeckung zu-grunde gelegt.

4.3 Nebengebäude

Im Bereich der Wohnbaufläche sind zwei Nebengebäude als Fachwerk- und Ziegelbau mit Satteldach bzw. Pultdach vorhanden. Beide Nebengebäude sind einsturzgefährdet und für die Nutzung gesperrt. Aufgrund des schlechten Bauzustandes und eines unwirtschaftlichen Revitalisierungsaufwandes wird für beide Nebengebäude der Abbruch zugrunde gelegt.

Im Bereich der Gartenfläche (hinterer abgetrennter Grundstücksbereich) befindet sich ein Unterstand in einfacher Mischkonstruktion mit Pultdach und Einhausung aus Wellasbest.

4.4 Außenanlagen

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