

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

4.2 Doppelhaushälfte Nr. 2

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, ggf. teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	keine Wesentliche
Flächen:	Die Bruttogrundfläche beträgt rd. 231 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 (stark schadhaft)
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament

Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Keller wahrscheinlich mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkonstruktion als flach geneigtes Satteldach mit bituminöser Pappdecke und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz möglich (derzeit keine Versorgung)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube (auf Grundstück lfd. Nr. 3)
Elektroinstallation, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Heizung, Innentüren, sanitäre Installation:	Aufgrund der stark verbrauchten Gebäude- und Raumausstattung und der daher erforderlichen bzw. zugrunde gelegten Modernisierung sind keine genauen Angaben zum zukünftigen Ausstattungsstandard möglich. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften nach Durchführung der zugrunde gelegten Modernisierung für das Bewertungsobjekt zutreffend sind.

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	von außen erkennbare Mauerwerkwerksschäden und erhebliche Schäden an der Dachdeckung; auf Innenfotos des Antragsgegners ersichtlicher Deckeneinsturz und völlig verbrauchter Innenausbau
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine nach Durchführung einer Sanierung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Es besteht erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau.

4.1 Doppelhaushälfte Nr. 2a

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
-------------	--

Baujahr:	1900 (nach sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	augenscheinlich im Wesentlichen aus den 1990er Jahren
Flächen:	Die Bruttogrundfläche beträgt rd. 247 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
Raumaufteilung:	Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.

4.1.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Keller wahrscheinlich mit Massivdecke, darüber Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkonstruktion als flach geneigtes Satteldach mit bituminöser Pappdeckung und vorgehängter Regenentwässerung aus Zinkblech
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz möglich (derzeit keine Versorgung)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Ausfahrgrube
Elektroinstallation, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung, Heizung, Innentüren, sanitäre Installation:	Aufgrund der Außenbesichtigung ist die genaue Ausstattung nicht bekannt. Es wird von einem Ausstattungsstandard entsprechend der angenommenen Modernisierung in den 1990er Jahren und der zugrunde gelegten Innenmodernisierung ausgegangen. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Ausstattungsstandard (siehe Anlage) genannten Bauteileigenschaften zutreffend sind.

4.1.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	teils verbrauchte Holzfenster; nach Angabe des Antragsgegners innen momentan kein vermietungsfähiger Zustand
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine nach Durchführung einer Teilmodernisierung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, allenfalls ausreichend.

4.2 Nebengebäude und Außenanlagen

Auf dem Flurstück lfd. Nr. 3 (Flurstück 26/8 und 26/5) sind Nebengebäude als Scheune und Schuppen vorhanden. Die Scheune weist eine Grundfläche von ca. 23 m x 12 m nebst kleinem Anbau auf. Die Scheune weist Ziegelbauwerk, Walmdach mit Ziegeldeckung, Einfachfenster und zwei große Holztore auf. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nach äußerem Eindruck insgesamt schlecht. Der an die Scheune angebaute Schuppen wurde überwiegend in Holzbauweise und teils in Massivbauweise errichtet. Die Grundfläche beträgt etwa 18 m x 6 m. Der Schuppen verfügt über ein Pultdach mit Wellasbestdeckung sowie Holztüren und zwei Holztore (vermutlich Garagen). Der Bau- und Unterhaltungszustand ist ausreichend.

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