



## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie hilfsweise (wegen Außenbesichtigung) telefonische Auskünfte der Unteren Denkmalbehörde.

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 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.) konnte nicht geprüft werden; 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (beispielsweise Asbest) wurden nicht durchgeführt.

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

**Wichtiger Hinweis:** Im konkreten Fall konnte nur eine Besichtigung des Grundstücks erfolgen, des Gebäudes aber nicht. Aus diesem Grund kann nur eine stark verkürzte Gebäudebeschreibung erfolgen, die sich überwiegend auf Annahmen stützt, die nicht zwangsläufig mit der Realität übereinstimmen müssen.

### Einfamilienhaus

Gebäudeart:	massives, eingeschossiges, geringfügig unterkellertes Einfamilienhaus; nicht ausgebautes aber ausbaufähiges Dachgeschoss; freistehend; zwei gartenseitige, eingeschossige Eingangsanbauten
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Modernisierung:	Es wurden vorgesetzte Innenfenster eingebaut, damit die bauzeitlichen Außenfenster erhalten bleiben können. Beide Schornsteinköpfe wurden erneuert. Weitere wertrelevante Modernisierungen waren nicht erkennbar.
Baujahr:	1925 (gemäß sachverständiger Schätzung; auch der Denkmalbehörde war kein genaues Baujahr bekannt); Wegen Ablauf der üblichen Gesamtnutzungsdauer (und späteren Modernisierungen) wird in den Bewertungsverfahren mit Hilfe der Punktrastermethode ein fiktives, jüngeres Baujahr ermittelt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist wahrscheinlich nicht oder nur geringfügig im südlichen Gebäudeteil ausgebaut, aber ausbaufähig. Diesen Wertvorteil berücksichtigt der Sachverständige in den Wertermittlungsverfahren über einen anteiligen Mietflächenansatz.
Außenansicht:	Sichtmauerwerk
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	wahrscheinlich Ziegelmauerwerk



Geschossdecken:	wahrscheinlich Holzbalkendecken
Grundrissgestaltung:	Während im Straßenfrontbereich eine Eingangstür (Eingangsvorbau) vorhanden ist, hat die Gartenfront des Gebäudes zwei Eingangsvorbauten. Über den Grundriss konnte der ausführende Sachverständige keine Informationen eruieren. Auch die Denkmalbehörde hatte dazu keine wertrelevanten Informationen.
Besonnung und Belichtung:	gut bis befriedigend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Durch den Denkmalschutz sind erhöhte Kosten bei den sicher notwendigen Modernisierungen und der Unterhaltung des Gebäudes zu erwarten.
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht erheblicher Modernisierungs- sowie allgemeiner Renovierungsbedarf.

**Hinweise:** Angaben zu den tatsächlichen Ausstattungsmerkmalen für Dach, Geschosstreppe, Hauseingang (sbereich), Wasserinstallationen, Abwasserinstallationen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Lüftung, Bodenbeläge, Wand- u. Deckenbekleidung, Fenster, Innentüren, Sanitäre Installation, Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung können aufgrund der Außenbesichtigung nicht gemacht werden.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde gibt es teilweise zu erhaltene bauzeitliche Innentüren und Türdrücker. Auch die Haupteingangstür straßenseitig soll bauzeitlich sein. Die wahrscheinlich aus „DDR“-Zeiten stammenden Betondachsteine müssen wahrscheinlich durch eine denkmalgerechte Alternative ersetzt werden. Ein weißer Kachelofen mit Bekrönung muss erhalten bleiben bzw. instandgesetzt werden.

## **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; geringfügige Hof- und Wegebefestigung, Gartenanlage und Pflanzungen; Einfriedung (Zäune); Das Bewertungsobjekt soll nach Auskunft der Gesellschaft für Kommunale Umweltdienste mbH über eine biologische Kleinkläranlage verfügen. Diese hat der Sachverständige selbst zum Ortstermin aber nicht ausmachen können.

## **Nebengebäude**

Es gibt einen carportähnlichen Unterstand ohne Medienanschlüsse, auf 6 Holzstützen mit lichtdurchlässiger Wellkunststoffbedeckung in gutem Zustand. Die Fläche darunter ist befestigt, aber verunkrautet. Der diesbezügliche Zeitwertanteil wird für beide Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Weiter gibt es ein kleines abbruchreifes Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze. Diesbezüglich geschätzte Freilegungs- und Entsorgungskosten werden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.