



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungsttag. 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen aufgrund der Baufähigkeit des Gebäudes nicht möglich war, dieses vollständig von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes:	Zweigeschossiges, nicht unterkellertes Mehrfamilienhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	Ca. um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).
Modernisierung:	Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden. Bis auf die Erneuerung der Dacheindeckung (vermutlich nach dem Tornado im Jahr 2015) konnten keine Anzeichen auf diesbezüglich wertrelevante Modernisierungen aufgefunden werden.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk. Bis auf den südlichen Giebel einfach, glatt verputzt.
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	viertelgewendelte Holzeinschubtreppe mit Tritt- und Setzstufen, mit einseitigem Geländer aus Sprossen und Holzhandlauf.



Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich auf der Straßenseite. Über eine zweistufige Treppe gelangt man in den Hausflur des Gebäudes, der die Wohnräume im Erdgeschoss erschließt und die Geschosstreppe beherbergt. Am Ende des Flurs befindet sich ein Hofausgang.
Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, ohne Unterspannbahn und ohne zusätzliche Dämmung.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung auf das Gelände oder in einen Straßeneinlauf.
Bodenbeläge:	Alte Fliesen, blanke Dielung oder Linoleum – sämtlichst verbraucht.
Wandbekleidungen:	Alte Tapete (verbraucht) oder unbekleidet.
Deckenbekleidungen:	Alte Tapete (verbraucht), gestrichen oder unbekleidet.
Fenster:	Überwiegend einflügelige Holzfenster in unterschiedlichen Größen, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Insgesamt komplett verbraucht.
Türen:	
Hauseingangstür:	Zweiflügelige, sehr einfache Hauseingangstür älteren Baujahres aus Holz. Einfacher Anstrich. Jeweils 2 Glaseinsätze in den oberen Hälften der Flügel. Ein Oberlicht über beide Flügel. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard, kaum geringer Einbruchschutz.
Innentüren:	Wo noch vorhanden, einfache, alte Holztüren mit überwiegend glatten Blättern, gestrichen, Garnituren in einfachem Standard, insgesamt nicht erhaltenswert.
Hofausgang:	Einfache, einflügelige Holztür, gestrichen, mit Glaseinsatz in der oberen Hälfte – nicht erhaltenswert.
Elektroinstallation:	Keine funktionstüchtige Installation mehr vorhanden.
Sanitärinstallation:	Installation tlw. bereits entkernt oder veraltet/verbraucht.
Heizung und Warmwasserversorgung:	Wo noch vorhanden, veraltete, verbrauchte Ofenheizung oder Plattenheizkörper mit einfachen Gasheizungen in den Wohnungen.
Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen:	Es wurden keine wertrelevanten besonderen Bauteile und Einrichtungen festgestellt.

Zustand des Wohnhauses

Das Wohnhaus ist insgesamt in einem beschädigten, verbrauchten und auffälligen Zustand. Der Abbruch des angrenzenden Gebäudes Nr. 3 hat den Verfall der Bausubstanz vermutlich noch beschleunigt. Teile des südlichen Giebels stehen seit dem Abbruch offen. Die als Innenwand konstruierte, unverputzte Außenwand dieses Giebels ist der Witterung schutzlos ausgesetzt. Es dringt Feuchtigkeit in das Gebäude. Die hölzernen Bauteile wirken überwiegend morsch und verbraucht. Im Gebäudeinneren sind ebenfalls Abbrucharbeiten vorgenommen worden. In den Räumen ist Bauschutt und Abbruchmaterial gelagert. An den Wänden und Decken wurden schimmelartige Beläge und Spuren von Pilzbefall festgestellt.

Die Innenausstattung des Gebäudes ist dort, wo noch vorhanden, überwiegend verbraucht. Die medialen Hausanschlüsse wurden getrennt.

Insgesamt ist der Zustand des Gebäudes als ruinös zu bezeichnen. Der Durchschnitt wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde es zeitnah abrechnen und das Grundstück freilegen.

Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsobjekt wurden keine wertrelevanten Außenanlagen festgestellt. Die Anschlüsse zur medialen Ver- und Entsorgung wurden getrennt und müssen ggfs. wiederhergestellt werden.