



## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertmittlung 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung der Bewertungsobjekte kann nicht erhoben werden.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war die Gebäudehälften von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.**

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.

### Doppelhaus

Beide Gebäudehälften wirken nach dem äußeren Eindruck überwiegend ausstattungs- und zustandsgleich. Darum können sie für die nachfolgende Beschreibung zu einem Gebäude (Doppelhaus) zusammengefasst werden.

### Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Einfamilien-doppelhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. <i>Das Gebäude ist vermutlich nicht oder nur sehr gering unterkellert.</i>
Baujahr:	Um 1870 (Schätzung des Sachverständigen).
Modernisierung:	<i>Augenscheinlich haben in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Modernisierungen keine wesentlichen Modernisierungen an dem Wohnhaus stattgefunden.</i>

### Ausführung und Ausstattung

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv, Fachwerk.
Fundamente:	<i>Streifenfundamente.</i>
Außenwände:	<i>Vermutlich überwiegend Fachwerk mit Ziegelsteinausfachungen oder Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt (auch über das Ständerwerk), ungedämmt und ungestrichen. Der Putz ist an einigen Stellen abgeplatzt.</i>
Innenwände:	<i>Überwiegend Fach- oder Mauerwerk, ggfs. mit Ziegelsteinausfachungen, glatt verputzt.</i>
Geschossdecke:	Holzbalkendecken in Verbindung mit der Dachkonstruktion. Tlw. durch Nässeinwirkung morsch und bereits eingestürzt.



- Geschosstreppe: Wegen äußeren Tennenverschlagstüren an den Giebelseiten *vermutlich keine Innentreppen vorhanden.*
- Hauseingang: Die Hauseingänge befinden sich straßenseitig auf der Westseite des Gebäudes. Eingangüberdachungen sind nicht vorhanden. Die Hauseingangstüren bestehen aus Holz mit Glaseinsätzen und sind beschädigt und komplett verbraucht.

### **Dach**

- Dachform, -konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion.
- Dacheindeckung: Ziegeleindeckung, tlw. stark beschädigt und verbraucht.
- Dachentwässerung: Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoff- oder Zinkausführung. Fallrohre sind überwiegend nicht vorhanden. Insgesamt verbraucht.

### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

- Wohnräume und Flure  
Bodenbeläge: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Wandbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Deckenbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt. Evtl. tlw. eingestürzt.*
- Bad:  
Bodenbeläge: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Wandbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Deckenbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Küche:  
Bodenbeläge: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Wandbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*
- Deckenbekleidungen: *Vermutlich vollständig verbraucht oder entfernt.*

### **Fenster und Türen**

- Fenster: Holzrahmenfenster in unterschiedlichen Größen und Ausführungen. Insgesamt marode und verbraucht.
- Türen:  
Hauseingangstür: Einflügelige Hauseingangstüren aus Holz mit Glaseinsätzen in unterschiedlichen Gestaltungen. Insgesamt verbraucht. Unzureichende Wärmedämmung und Einbruchschutz.
- Innentüren: *Falls noch vorhanden, Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen, verbraucht.*

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

- Elektroinstallation: *Veraltete, einfache Installation und verbraucht. Vermutlich nicht funktions-tüchtig.*
- Sanitärinstallation: *Veraltete, einfache Installation und verbraucht. Vermutlich nicht funktions-tüchtig.*
- Heizung und Warmwasserversorgung: *Den Schornsteinköpfen zufolge, vermutlich zuletzt Einzelöfen. Warmwasserbereitung vermutlich zuletzt über Elektroboiler. Am Stichtag vermutlich ins-gesamt verbraucht und nicht funktionstüchtig.*



### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile: *Keine wertrelevanten Bauteile vorhanden.*

Besondere Einrichtungen: *Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.*

### **Zustand des Doppelhauses**

Das Doppelhaus macht von außen noch einen standfesten Eindruck. Es steht augenscheinlich jedoch schon seit geraumer Zeit leer und wurde bereits tlw. entkernt. Die Dachbekleidung und die Fassaden sind verbraucht und vielfach beschädigt. Durch das Dach dringt Wasser ein, sodass auch im Gebäudeinneren mit erheblichen Schäden zu rechnen ist. Mit Blick durch die Fenster wurde festgestellt, dass bereits Teile der Decke eingestürzt sind. Es ist auch davon auszugehen, dass der Dachstuhl in Mitleidenschaft gezogen wurde.

Der Innenausbau ist in Gänze verbraucht oder bereits entkernt.

Am Stichtag sind beide Hälften des Doppelhauses unbewohnbar. Vereinzelt Räume sind mit Hausrat und Gerümpel zugestellt. Zur Revitalisierung des Doppelhauses wäre eine, sämtliche Gewerke erfassende Kernsanierung mit anschließendem Wiederaufbau beider Haushälften notwendig.

Insgesamt ist beiden Hälften des Doppelhauses **ein allumfassender, übergroßer Unterhaltungsbedarf<sup>1</sup>** zu attestieren.

### **Nebengebäude**

Auf den beiden Grundstücken befindet sich ein sich über beide Grundstücke erstreckendes Nebengebäude in Form eines Schuppens aus unverputztem Ziegelsteinmauerwerk mit seitlich angebautem Unterstand. Der Schuppen ist, soweit erkennbar, weitestgehend beräumt. Der Unterstand wurde augenscheinlich zuletzt als Schutzdach für Pferde genutzt. Hier ist der Boden mit Pferdemit verunreinigt.

Sowohl der Schuppen als auch der Unterstand sind in einem baufälligen und wenig erhaltenswerten Zustand. Das Mauerwerk ist beschädigt und die Dachbalken wirken morsch und hinsichtlich ihrer Tragkraft bedenklich. Es ist davon auszugehen, dass es der Üblichkeit entspräche, wenn sie von Rechtsnachfolgern der Grundstücke abgebrochen werden würden.

**Der Wert der Abbruch- und Entsorgungskosten des Nebengebäudes wird für den Anteil auf dem Grundstück Blatt 10023 (Hausnummer 18) auf ca. 5.000,00 € und für den Anteil auf dem Grundstück Blatt 2306 (Hausnummer 20) auf ca. 4.000,00 € geschätzt.** Der Wert dieser Freilegungsinvestitionen ist jeweils als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal in die Wertermittlungen aufzunehmen.

### **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. Derartige wertrelevante Anlagen wurden auf beiden Grundstücken nicht festgestellt.

Die Außenanlagen sind durch die Nutzung als Weidefläche für Pferde etwas verschmutzt. Außerdem wurden auch kleinere Gerümpel- um Bauschutthalten festgestellt.

Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind Investitionen einzuplanen.

---

<sup>1</sup> Kernsanierung, Instandsetzung und Modernisierung