

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

HELMUT KOHL

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Auftr.-Nr. 11024 Ko

KURZEXPOSE / KURZGUTACHTEN

in der Zwangsversteigerungssache NZS 1 K 5 / 24,
Amtsgericht Duderstadt,

über den Verkehrswert in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch und die ImmoWertV 2021
(Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) für das im Bestandsverzeichnis des
Grundbuches eingetragenen Grundstück Lfd. Nr. 1

Mühlenstraße 4 in 37136 Holzerode
Gemarkung Holzerode, Flur 5, Flurstück 278/1,
Gebäude- und Freifläche, Größe 1.323,00 m²

Verkehrswert (Marktwert): 12.000,00 EUR

HELMUT KOHL, SUTHFELDRING 40, 37115 DUDERSTDT / MINGERODE

Telefon 05527 / 84 99 350 - Fax 05527 / 84 99 355

E-Mail: kohl-sv@t-online.de

Wertermittlungsstichtag: 04.10.2024

Qualitätsstichtag: 04.10.2024

Allgemeine Angaben

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Grundstück

Allgemeines

Stadt/Ort: Samtgemeinde Radolfshausen, Ortsteil Holzerode
Einwohner: 7.717 (Samtgemeinde Radolfshausen), 675 (Ortsteil Holzerode),
Stand
31.12.2021 (Quelle: Homepage Samtgemeinde Radolfshausen)
Gemeinde: Samtgemeinde Radolfshausen
Kreis: Göttingen
Katasterbehörde: Göttingen
Amtsgericht: Duderstadt
Grundbuch von: Holzerode
Blatt: 1516
Ldf. Nr. 1
Gemarkung: Holzerode
Flur: 5
Flurstück: 278/1
Grundstücksgröße: 1.323,00 m²
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Lage: Mühlenstraße 4 in 37136 Holzerode

Privatrechtliche Rechte und Belastungen

Grundbuchlich in Abt. II
gesicherte Belastungen: In Abt. II des Grundbuches sind gemäß Seite 6 von 9 des
Grundbuchauszuges vom 30.05.2024 keine Eintragungen
vorhanden.

Nicht im Grundbuch abge-
sicherte Belastungen: nicht bekannt

Planungsrechtlich zulässige Nutzung

Planungsrechtliche zulässige
Nutzung / Festsetzung im
Bebauungsplan:

Nach Angabe des Fachbereichs Bauen des Landkreises Göttingen befindet sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Mühlenwege“. Der Bebauungsplan weist folgende bauliche Nutzung für das Grundstück auf:

	Dorfgebiet (MD), Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, weiterhin sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, offene Bauweise, eingeschränkte Bebauung möglich.
Umgebungsbebauung:	Wohngebiet mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Wohn- und gemischter Bebauung vorhanden.
Naturschutzrechtliche Auflagen:	Naturschutzrechtliche Auflagen nach dem Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG in der Fassung vom 01. März 2010 sind bei Grundstücken, die im Innenbereich nach § 34 BauGB bebaubar sind sowie bei Grundstücken, die nach § 30 und 33 bebaubar sind, nicht zu beachten.
Eintragungen in das Baulastenverzeichnis:	Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Bauen / Fachbereich Bauaufsicht, sind zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden.
Städtebauliches Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiet:	Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist nach Angabe der Gemeinde Ebergötzen gegenwärtig in kein städtebauliches Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet einbezogen.
Altlastenverdacht / Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes:	<p>Beim Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt.</p> <p>Im Garagengebäude mit Nebenraum befindet sich jedoch im Nebenraum ein Stahlblechöltank mit Handzapfanlage in einer verzinkten Ölauffangwanne. Weiterhin befinden sich in diesem Raum und in der angrenzenden Garage zwei ausgebaute Kunststoff-Heizöl- oder Dieseltank's welche entsorgt werden müssten.</p> <p>Weiterhin wurde beim Ortstermin festgestellt, dass im Außenbereich Reifen von landwirtschaftlichen Maschinen im Gestrüpp vorhanden sind. Der Umfang ist nicht bekannt.</p> <p>Vom Umweltamt des Landkreises Göttingen wurde mir auf meine schriftliche Anfrage hin mitgeteilt, dass im Altlastenkataster zu dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragungen vorhanden sind. Der Landkreis Göttingen weist jedoch darauf hin, dass eine nicht vorliegende Eintragung im Altlastenverzeichnis die Altlastenfreiheit nicht garantieren kann.</p> <p>Ob für das Grundstück die Bezeichnung „Altstandort“ im Sinne des §2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf) zutrifft, könnte nach Angabe der Behörde nur durch eine entsprechende Recherche bzw. historische Erkundung festgestellt werden.</p> <p>Die Durchführung einer solchen Maßnahme stehe dem Eigentümer frei.</p>

Seitens des Sachverständigen wurde diese Recherche nicht in Auftrag gegeben.

Dem Landkreis Göttingen sind nach eigenen Angaben jedoch zu dem zu bewertenden Grundstück keine Schadenereignisse mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Denkmalschutz: Nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Bauen / Fachbereich Bauaufsicht vom 07.10.2024 handelt es sich bei dem Wohnhaus sowie bei der angrenzenden Scheune um Einzeldenkmale gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz. Sämtliche Maßnahmen in und an den Gebäuden unterliegen somit der Genehmigungspflicht gem. §10, §24, und §26 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Weiter wird ausgeführt, dass in jedem Fall eine Beratung durch die Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

Grundstückszuschnitt
Topographie:

Es handelt sich hierbei um ein leicht hangiges, relativ rechteckiges Grundstück.

Das Grundstück ist rd. 24,00 m tief und im Mittel rd. 55,00 m breit. Siehe hierzu den Auszug aus der Liegenschaftskarte im Anhang.

Grundstücks-
begrenzungen:

Nordseite	-	Privatgrundstück
Ostseite	-	öffentliche Verkehrsfläche
Südseite	-	öffentliche Verkehrsfläche
Westseite	-	Privatgrundstück

Derzeitige Nutzung und
zukünftige Nutzbarkeit
des Grundstückes:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Resthofgrundstück mit einem Wohngebäude, einem Scheunengebäude mit Garagenanbau und zwei weiteren Nebengebäuden. Das Grundstück wird zurzeit als Einfamilienwohngrundstück genutzt. Es könnte nach Durchführung von Umbauarbeiten auch als Zweifamilienwohnhaus genutzt werden.

Baugrundverhältnisse:

Gewöhnlicher tragfähiger Baugrund. Anzeichen für besondere Setzungen liegen nicht vor.

Erschließungsbeiträge:

Nach schriftlicher Auskunft der Gemeinde Ebergötzen fallen in naher Zukunft keine Erschließungsbeiträge an bzw. sind keine Erschließungsmaßnahmen geplant.

Abwassererschließung:

Das zu bewertende Flurstück ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Gasanschluss:

Ein Gasanschluss im Gebäude ist vorhanden.

Trinkwasseranschluss:

Das zu bewertende Grundstück ist an das Trinkwassernetz

	angeschlossen.
Stromanschluss:	Das zu bewertende Grundstück ist an das Stromnetz angeschlossen.
Telefonanschluss:	Ein Telefonanschluss liegt am Grundstück an.
Öffentlicher Verkehrsraum:	Im öffentlichen Verkehrsraum sind keine ausgewiesenen Parkplätze vorhanden. Die öffentliche Straße ist asphaltiert. Einseitig ist ein Gehweg vorhanden.
Stellplätze:	Auf dem Wohnhausgrundstück ist ein Garagenstellplatz vorhanden. Das vorhandene Scheunengebäude weist eine Durchfahrt zum Innenhof auf.
Genehmigungskonformität des vorhandenen Gebäudebestandes:	Es wird vorausgesetzt, dass der auf dem Grundstück vorhandene Gebäudebestand genehmigungskonform errichtet wurde.
<u>Lagenmerkmale und allgemeine Lagebeschreibung</u>	
Verkehrsanbindungen:	Eine Autobahnanbindung an die A 7 (Anschlussstelle Göttingen Nord) ist in ca. 20,00 km Entfernung vorhanden. Der nächstgelegene Bahnhof mit ICE-Anschluss ist in Göttingen, in ca. 19,00 km Entfernung vorhanden. Die Entfernung zum Flughafen Hannover-Langenhagen beträgt ca. 134,0 km.
Entfernungen:	Ebergötzen ca. 700 km Göttingen ca. 20,00 km Kassel ca. 70,00 km Hannover ca. 122,00 km
Innerörtliche Lage:	Das zu bewertenden Grundstück befindet sich ca. 400,00 m vom Ortskern (Dorfstraße) entfernt. Holzerode verfügt über keine Kindertagesstätte und keine Grundschule. Eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind in Ebergötzen vorhanden. Die weiterführenden Schulen sind in Gieboldehausen und Göttingen vorhanden.
Einzelhandelssituation:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Holzerode nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten zum täglichen Bedarf sind unter anderem in Ebergötzen und Göttingen vorhanden.
Umgebungsbebauung:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Baugebiet mit gemischter Bebauung.
Immissionsbelastung:	Das Grundstück liegt an einer Straße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Schall- und Geruchsimmissionen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Wohnhaus mit Wohneinbauten im Scheunengebäude

Hierbei handelt es sich um ein zweigeschossiges, in geringem Umfang mit einem Kriechkeller unterkellertes, denkmalgeschütztes Einfamilienwohnhaus mit Satteldach. Die Aufteilung kann den Grundrisszeichnungen im Anhang entnommen werden.

Im Bereich des Scheunengebäudes sind einzelne Räume im Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut und dem Wohnhaus angegliedert. Siehe hierzu ebenfalls die Grundrisszeichnung im Anhang. Die Beschreibung erfolgt daher zusammen mit dem Wohnhaus.

Rohbau

Fundamente:	Naturstein
Außenwände:	Stein - oder Lehmfachwerk geputzt, im Bereich Kriechkeller Sandsteinmauerwerk
Innenwände:	Stein - oder Lehmfachwerk geputzt
Decken:	KG: Stahlträgerkappendecke mit Ziegelausmauerung EG: Holzbalkendecke OG: Holzbalkendecke
lichte Geschosshöhen:	Kriechkeller: ca. 1,65 m EG: unterschiedliche Raumhöhen vorhanden, lichte Raumhöhe unter Deckenbalken zwischen 1,85 m (Raum Essen) und 2,13 m (Treppenraum), lichte Höhe zwischen Deckenbalken zwischen 2,05 m (Raum Essen) und 2,30 m (Treppenraum) OG: unterschiedliche Raumhöhen vorhanden, lichte Raumhöhe unter Deckenbalken überwiegend rd. 1,80 m lichte Höhe zwischen Deckenbalken überwiegend rd. 1,95 m
Dach:	Nadelholzkonstruktion mit historischer Hohlpfannendacheindeckung mit Ziegelverstrich vorhanden, Ziegelverstrich bereits in nicht unerheblichem Umfang ausgebrochen
Außenseiten:	Traufseiten Putz mit Anstrich, nördliche Giebelwand Fachwerk mit Lehmausfachung

Ausbau

Wände:	KG: Sandsteinwände roh EG: überwiegend Putz mit Anstrich, zum Teil Raufaser mit Anstrich, im Bereich der Duschwanne der Dusche keramische Fliesenbeläge OG: überwiegend Putz mit Anstrich, zum Teil
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Raufaser mit Anstrich.

Die Wandputze weisen zum Teil Beschädigungen auf und sind zum Teil sanierungsbedürftig.

Decken: Kriechkeller: Kappendecke roh
EG: Putz mit Anstrich
OG: Putz mit Anstrich

Die Deckenputze weisen zum Teil Beschädigungen auf und sind zum Teil sanierungsbedürftig.

Fußböden: Kriechkeller: überwiegend Lehm Boden, zum Teil Ziegelbelag
EG: überwiegend Dielenbelag, zum Teil Steinzeugbodenplattenbelag, Werksteinbodenplattenbelag und keramische Bodenfliesen in der Dusche vorhanden
OG: Dielenbelag vorhanden

Sämtliche Dielenbeläge sind nicht aufgearbeitet, die Werkstein- und Steinzeugbeläge sowie die Fliesenbeläge weisen einen erheblichen Modernisierungsrückstau auf.

Treppen: eingestemmte Holzterapie mit Holzgeländer vom Erdgeschoss, zum Obergeschoss; Die Holzterapie weist erheblichen Holzwurmbefall auf, größtenteils im Bereich des Treppengeländers, hier ist eine Sanierung durch einen Schädlingsbekämpfer erforderlich. Zum Dachboden ist eine einfache Wangentherapie mit Holzhandlauf vorhanden. Im zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich des Scheunengebäudes ist eine weitere eingestemmte Holzterapienanlage vorhanden. Diese weist jedoch nur eine Laufbreite von 64,0 cm auf und ist daher nicht als notwendige Therapie anzusehen.

Fenster: historische Holzfenster mit Oberlicht und Einfachverglasung sowie Holzfensterfutter; Die Fenster weisen keine Dichtungen auf. Weiterhin sind Anstrichschäden vorhanden. Im Bad des zu Wohnzwecken ausgebauten Badezimmers ist ein Dachflächenfenster vorhanden.

Türen: Haustür: Bei der nördlichen Hauseingangstür handelt es sich um eine historische Holzfüllungstür mit Kastenschloss und Oberlicht. Bei der Nebeneingangstür in der Küche handelt es sich um eine ältere Holzfüllungstür ohne Türdichtungen und mit einer Einfachverriegelung. Bei der südlichen Hauseingangstür handelt es sich ebenfalls um eine ältere Holzfüllungstür ohne Türdichtungen und mit einer Einfachverriegelung. Die ursprünglich vorhandene Vergrasung wurde durch eine Holzplatte ersetzt.

Innentüren: zum Teil fehlen Holzfüllungstüren; überwiegend historische Holzfüllungstüren mit Holz Türfutter vorhanden; Im Obergeschoss sind Türhöhen zwischen 1,70 m und 1,80 m und im Erdgeschoss

zwischen 1,80 m und 2,00 m vorhanden. In geringem Umfang sind ältere Sperrholztüren mit Holzfurnier vorhanden.

Heizung, Warmwasseraufbereitung:

Das Wohnhaus verfügt über keine Zentralheizung. Im Erdgeschossbereich ist ein Feststoffofen ohne Abgasrohr im Wohnzimmer vorhanden, in der Küche ist ein Feststoff-Küchenofen vorhanden. Ein weiterer Feststoffofen ist im Wohnzimmer 2 im Erdgeschoss vorhanden. Die weiteren Räume verfügen über keine Heizöfen. In dem zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich des Scheunengebäudes ist in der Küche ein weiterer Feststoffofen vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Dusche über einen Durchlauferhitzer, dieser ist nach Angabe des Mieters jedoch defekt. Weitere Warmwasserzapfstellen sind in diesem Gebäude nicht vorhanden.

Sanitäre Installation und Einrichtung:

EG: Dusche

Duschwanne mit Duschvorhang vorhanden, weiterhin ist ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten vorhanden sowie ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Nach Angabe des Mieters soll die Dusche einen Frostschaden aufweisen. Schäden an Wänden und am Fußboden, welche auf einen Leitungswasserschaden hindeuten, konnten beim Ortstermin jedoch nicht festgestellt werden.

OG: Bad in dem zu Wohnzwecken ausgebauten Scheunenbereich;

Das Bad verfügt über eine freistehende Wanne, ein Waschbecken, sowie ein WC, keramische Wand- und Bodenfliesen sind nicht vorhanden, im Fußbodenbereich ist PVC- Belag vorhanden, an den Wänden und der Decke Raufaserbelag mit Anstrich. Das Bad weist einen Modernisierungsrückstau auf.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation ist sanierungsbedürftig. Ein Stahlblechzählerkasten ist nicht vorhanden, das Vorhandensein eines Fehlerstromschutzschalters wurde beim Ortstermin festgestellt. Weiterhin wurden beim Ortstermin das Vorhandensein von 15 Sicherungsautomaten und 6 Schraub Sicherungen festgestellt. Im Gebäude sind teilweise Leitungen auf Putz verlegt und Abzweigdosen ohne Abdeckung vorhanden.

Baulicher Zustand

Zustand: ausreichend bis mangelhaft

Schäden/Baumängel: - Fenster im Erd- und Obergeschoss sind nach Rücksprache

- mit der Denkmalschutzbehörde erneuerungsbedürftig.
- Elektroinstallation ist in Teilbereichen erneuerungsbedürftig, zum Teil sind noch auf Putz verlegte Leitungsführungen vorhanden.
- Keine Zentralheizungsanlage vorhanden, teilweise sind die Räume zurzeit nicht heizbar, da keine Feststofföfen vorhanden sind.
- Treppenanlage vom Erdgeschoss zum Obergeschoss weist größtenteils im Geländerbereich erheblichen Holzwurmbefall auf und ist zu sanieren.
- In den Räumen sind zum Teil Putzschäden und ehemalige Feuchteschäden im Wand- und Deckenbereich vorhanden, diese sind zu sanieren.
- Im westlichen Außenwandbereich des Raumes 1 im Obergeschoss ist ein akuter Feuchteschaden vorhanden, hier wurde erhöhte Feuchtigkeit und Schwarzsimmelbefall festgestellt.
- Im Dachbodenbereich weisen die Lehmausfachungen des nördlichen Gebäudegiebels erhebliche Fehlstellen im Bereich Ausfachung auf. Hier ist eine zukünftige Sanierung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die vorhandenen Hauseingangstüren weisen Undichtigkeiten und lediglich eine Einfachverriegelung auf, eine Sanierung ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Feuchteschaden im Bad des Obergeschosses rechtsseitig des Dachflächenfensters
- Schwarzsimmelbefall im Dachschrägenbereich des Bades im Obergeschoss vorhanden
- Räume sind teilweise nicht beheizbar
- Feuchteschaden im Wand- und Deckenbereich des Raumes Nr. 7 im Bereich des ausgebauten Scheunengebäudes vorhanden
- Decke im Bereich des Schornsteins des Raumes Nr. 5 im Obergeschoss weist hohe Feuchtigkeitwerte auf.
- Die Schwelle der Außenwand im Bereich der Küche / Essen weist in einem zugänglichen Bereich Zerstörungen durch Schwammbefall auf und ist partiell auszutauschen. Der gesamte Schadenumfang ist ohne Freilegung des Fachwerks nicht feststellbar.
- Nach Angabe des Mieters soll die Dusche einen Frostschaden aufweisen. Schäden an Wänden und am Fußboden, welche auf einen Leitungswasserschaden hindeuten konnten beim Ortstermin jedoch nicht festgestellt werden.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Dusche über einen Durchlauferhitzer, dieser ist nach Angabe des Mieters defekt.
- zum Teil fehlen Holzfüllungstüren
- Die Dacheindeckung weist zum Teil fehlende Dachziegel auf und Mängel in der Eindeckung auf, diese sind zu ersetzen bzw. zu beseitigen, unter anderem sind die Schornsteinkopfverwahrungen, der Gebäudefirst, der Dachanschluss an das Scheunengebäude, der nördliche Dachüberstand und zum Teil der Dachverstrich zu sanieren.
- Die Außenfassade ist nach Rücksprache mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu sanieren.
- Der Steinzeugbodenbelag in der Küche 1 im Wohnhaus weist Verfärbungen und Ausblühungen auf.

Von Immobilienprofi
Weitergabe
Dresden

Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau: Wärmedämmstandard des Gebäudes, Elektroinstallation, Fenster, Innentüren, Eingangstüren, Bodenbeläge, Wärmeversorgung (keine Zentralheizung), Tapezier- und Malerarbeiten erforderlich, Wärmedämmtechnische Abschottung des Treppenaufgangs zum Dachboden nicht vorhanden, Küchenausstattung, Außenfassade, Dacheindeckung bereits mindestens ca. 50 Jahre alt

Energetischer Zustand: Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Energieausweis / Energiepass vorhanden. Das Gebäude weist einen energetisch komplett unsanierten Zustand auf.

Baujahr: ca. vor 1900

Wertminderung wegen Baumängeln/Schäden: rd. 75.000,00 €
Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung berücksichtigt. Weiterhin wurde hierbei berücksichtigt, dass für eine denkmalschutzrechtliche Sanierung die Förderung des § 10r EStG (Einkommensteuergesetz) in Anspruch genommen wird.

Wohnflächen:
Erdgeschoss: 98,37 m²
Obergeschoss: 109,54 m²
Summe Erd- und Dachgeschoss: ca. 207,91 m²

Die Wohnfläche wurde auf Grundlage des örtlich durchgeführten Aufmaßes ermittelt. Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurden jedoch entgegen den Vorgaben der Wohnflächenverordnung auch die Flächen mit einer lichten Raumhöhe von unter 2,00 m zu 100 % berücksichtigt.

Scheune ohne den zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich

Hierbei handelt es sich um ein geschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Satteldach und historischer Hohlpfanneneindeckung.
Die Aufteilung kann den Grundriss- und Schnittskizzen im Anhang entnommen werden.

Rohbau

Fundamente: Natursteinfundamente

Außenwände: im Erdgeschossbereich größtenteils Ziegelmauerwerk, sonst Steinfachwerk

Innenwände: Ziegelmauerwerk, Steinfachwerk und zum Teil Natursteinmauerwerk

Decke: zum Teil Stahlträgerdecken mit Ziegelausfachung und Druckbeton sowie Holzbalkendecken

Dach: Nadelholzkonstruktion mit Hohlpfanneneindeckung
Das Dach weist erhebliche Schäden durch unterlassene Instandhaltung auf.

Außenseiten: Putzfassade

Ausbau

Wände: zum Teil Fachwerk mit Ausmauerung roh, zum Teil Putz

Decken: Holzbalkendecken roh mit Bretterbelag und Stahlträgerdecke geputzt

Treppen: nicht vorhanden

Fenster: Holz- und Stahlstallfenster mit Einfachverglasung

Türen, Tore: Bretterschiebetoranlagen vorhanden

Heizung, Warmwasser-
aufbereitung: nicht vorhanden

Sanitäre Installation
und Einrichtung: nicht vorhanden

Elektroinstallation: vorhanden, soweit ersichtlich einfachste Ausstattung

Baulicher Zustand

Zustand: mangelhaft

Schäden/Baumängel: - Dachtragkonstruktion im Firstbereich auf ca. 40,0 % der Dachfläche sanierungsbedürftig Dacheindeckung in Teilbereichen erneuerungsbedürftig, eingestürzte und statisch erheblich geschädigte Bereiche der Holzzwischendecke erneuerungsbedürftig; Scheunentor straßenseitig sanierungsbedürftig, Giebelbehang erneuerungsbedürftig; Weiterhin sind im Bereich der restlichen, nicht zwingend zu erneuernden Dachfläche vorhandene Schäden zu beseitigen bzw. fehlende oder verschobene Ziegel zu ersetzen oder instandzusetzen.

Baujahr: ca. vor 1900

Wertminderung wegen
Baumängeln/Schäden: 25.000,00 EUR

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung berücksichtigt. Weiterhin wurde hierbei berücksichtigt, dass für eine denkmalschutzrechtliche Sanierung die Förderung des § 10r EStG (Einkommensteuergesetz) in Anspruch genommen wird.

Gargenanbau an das Scheunengebäude

Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Satteldach und historischer Hohlpfanneneindeckung.

Die Aufteilung kann den Grundriss- und Schnittskizzen im Anhang entnommen werden.

Rohbau

Fundamente:	Beton / Natursteinfundamente
Außenwände:	im Erdgeschossbereich größtenteils Ziegelmauerwerk , sonst Steinfachwerk, im Giebelbereich zum Teil Ziegelbehang
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Decke:	offensichtlich Holzbalkendecke
Dach:	Nadelholzkonstruktion mit Hohlpfanneneindeckung
Außenseiten:	Putzfassade

Ausbau

Wände:	im Erdgeschossbereich Mauerwerk, im Giebelbereich Fachwerk mit Holzstaken und Lehmputzausfachung
Decken:	Holzbalkendecke mit Deckenputz
Treppen:	nicht vorhanden
Fenster:	Stallfenster mit Einfachverglasung
Türen, Tore:	Bretterschiebetoranlage vorhanden
Heizung, Warmwasser- aufbereitung:	nicht vorhanden
Sanitäre Installation und Einrichtung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	vorhanden, soweit ersichtlich einfachste Ausstattung

Baulicher Zustand

Zustand:	ausreichend
Schäden/Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">- Garagen- Schiebetor weist Schäden im Bereich der Verbreiterung auf- Anstrichschäden im Bereich Außenfassade vorhanden- Verglasung des Stallfensters weist eine defekte Scheibe auf- Dacheindeckung einschließlich Dachrinne sind in Teilbereichen sanierungsbedürftig, auf der Gebäuderückseite fehlt eine intakte Giebelbekleidung
Baujahr:	ca. 1900

Wertminderung wegen
Baumängeln/Schäden: 2.000,00 EUR

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Stallgebäude

Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit Satteldach und historischer Hohlpfanneneindeckung.

Rohbau

Fundamente: Beton
Außenwände: im Erdgeschossbereich Ziegelmauerwerk, sonst Steinfachwerk und Fachwerk mit Ziegelbehang
Innenwände: Ziegelmauerwerk
Decke: Stahlträgerdecke mit Ziegelausfachung
Dach: Nadelholzkonstruktion mit Hohlpfanneneindeckung
Außenseiten: Ziegelsichtmauerwerk und Ziegelbehang

Ausbau

Wände: Mauerwerk roh, Mauerwerk mit Rappputz
Decken: Stahlträgerdecke geputzt, zum Teil roh
Fußboden: Ziegelboden
Treppen: einfache Holzterasse zum Dachboden
Fenster: Stahlstallfenster mit Einfachverglasung
Türen, Tore: Brettertür, zur Remise hin ist ein offener Durchgang vorhanden
Heizung, Warmwasser-
aufbereitung: nicht vorhanden
Sanitäre Installation
und Einrichtung: nicht vorhanden
Elektroinstallation: vorhanden, soweit ersichtlich einfachste Ausstattung

Baulicher Zustand

Zustand: ausreichend bis mangelhaft
Schäden/Baumängel: - Die Dachtragkonstruktion ist in Teilbereichen aufgrund von langanhaltender Feuchtigkeitseinwirkung und daraus resultierendem Schwammbefall in Teilbereichen erneuerungsbedürftig.

- Dacheindeckung nach erfolgter Sanierung der Dachtragkonstruktion wieder instandsetzen, einschließlich dem Anbringen einer Dachrinne
- Schornsteinkopfeinfassung erneuern
- durch Feuchtigkeitseinwirkung geschädigtes Außenmauerwerk nachfugen
- Fachwerk mit Ausmauerung im Drempebereich in dem durch Feuchtigkeitseinwirkung geschädigten Bereich sanieren

Baujahr: ca. 1900
Wertminderung wegen Baumängeln/Schäden: 8.500,00 EUR

Bei unabweisbaren Instandsetzungskosten wurden diese zu 100 % berücksichtigt, die disponiblen Instandhaltungskosten wurden unter Berücksichtigung der Alterswertminderung berücksichtigt.

Remise

Hierbei handelt es sich um in Nadelholzkonstruktion mit Stahlstützen errichtetes, einseitig an das Stallgebäude angebautes und einseitig offenes Gebäude mit flachgeneigtem Dach. Die Grenzwand sowie die südliche Wand sind als Mauerwerksvorsatzschalen errichtet. Die Dachkonstruktion wurde als Nadelholzkonstruktion mit Ziegeleindeckung errichtet. Größere Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt.

Außenanlagen

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser, Gas, Telefon und Elektro liegen im Grundstück. Im Bereich des nördlichen Wohnhauseingangs ist eine Natursteintreppenanlage vorhanden. Diese weist jedoch erhebliche Schäden auf. Weiterhin fehlt ein Treppengeländer. Die Grünflächen im Bereich der Außenanlagen weisen einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf. Im südlichen Grundstücksbereich zur Mühlenstraße ist eine Natursteinmauer mit einem darauf befindlichen Maschendrahtzaun vorhanden.

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze ist der Maschendrahtzaun in Teilbereichen abgängig. Weiterhin befinden sich im Außenbereich mehrere Reifen von größeren Landmaschinen, welche entsorgt werden müssen.

Die Kosten der Wertminderung wegen Mängeln und Schäden werden auf rd. 5.000,00 EUR geschätzt.

Zusammenfassung und Ergebnis

Der **Sachwert** ergibt sich mit rd. **12.000,00 EUR**

Der **Vergleichswert** ergibt sich mit rd. **8.000,00 EUR**

Im vorliegenden Fall wendet der Sachverständige das Sachwertverfahren an, im Sachwertverfahren die Anzahl der vorhandenen Gebäude, die Beschaffenheit und die Ausstattung eingehender bewertet werden kann als im Vergleichswertverfahren.

Der **Verkehrswert (Marktwert)** ergibt sich mit

rd. 12.000,00 EUR.