

Kurzbeschreibung Allgemein	
Verfahren:	Amtsgericht Emden zu NZS 9 K 8/25
Erbbaugrundbuch:	von Larrelt, Blatt 2700, lfd. Nr. 1
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Larrelt Flur 8 Flurstück Nr. 181/70
Lage:	Kiebitzstraße 2, 26723 Emden
Bodengröße:	826 m ²
Verkehrswert:	85.000 €
Beschreibung	
Lage:	Stadt 26723 Emden, Stadtteil Larrelt, östlich des Zentrums des Stadtteils gelegen, Allgemeines Wohngebiet
Wohnhaus:	
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	ca. 86,38 m ²
Aufteilung Geschosse:	<ul style="list-style-type: none"> teilunterkellertes Wohngebäude mit Erdgeschoss (Vollgeschoss) und wohnwirtschaftlich ausgebautem Dachgeschoss eingeschossiges Stallgebäude, mit nicht ständig zugänglichem Dachboden
Mauerwerk:	lt. Baubeschreibung zur Baugenehmigung massive Bauweise (Wohnhaus bzw. Stallgebäude)
Dach:	jeweils Satteldächer, beim Wohngebäude in Richtung Osten Krüppelwalm vorhanden
Keller:	Wohngebäude mit einem Raum teilunterkellert
Innenausstattung:	einfach
Zustand / Bauschäden:	gem. Anlage
Sonstiges:	
Versorgungsleitungen:	nach Angaben bzw. Feststellungen: Gas-, Elektrizitäts-, Wasser- und Abwasseranschluss
Balkon / Wintergarten:	mit einfacher Holzbauweise überdachte Außenterrasse; keine Wertveränderung hierdurch
Einfriedung:	teilweise Zäune bzw. eine kleinere Mauer in Richtung Kiebitzstraße
Besonderheiten:	Der Zutritt zum Dachspitz war nicht möglich. Insofern ist der Ausbaustand bzw. Zustand hierin unbekannt. Die Haftung hierfür wurde im Gutachten vollumfänglich ausgeschlossen.

Anlage zu Kurzbeschreibung Allgemein

Zustand / Bauschäden:

Zunächst muss festgestellt werden, dass sich das Wohngebäude nach erhaltenen Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung, in einer seit längerem andauernden Renovierungsphase befindet. Es ist dabei erkennbar, dass die Arbeiten seit geraumer Zeit nicht fortgeführt und abgeschlossen wurden. Dabei sind in fast allen Gewerken nicht fertiggestellte oder weitergeführte Arbeiten zu erkennen. Weiter bestehen diverse unterlassene Instandhaltungen und Mängel, welche bereits teilweise zu Bauschäden geführt haben. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um:

- Das Wohn- wie auch das Stallgebäude neigt sich, so von außen wie auch Innen erkennbar, zur Seite und steht somit nicht -mehr- in einem üblichen 90 Grad Winkel zum Boden. Dies liegt vermutlich an einer fehlenden Rammung der Gründung der Bodenplatten bzw. einer Absenkung des Grundwasserspiegels allgemein, was zu teilweisen Bodenabsenkungen auf dem Grundstück geführt hat. Ich unterstelle an dieser Stelle, dass dies die Statik der Gebäude nicht so weit negativ beeinträchtigt, als dass keine Nutzung der Gebäude mehr möglich wäre.
- teilweise feuchte Wände im Kellergeschoss, was bereits zu Putz- und Farbabplatzungen geführt hat
- verschiedentlich fehlende Türrahmen und Türen im Innenbereich (Erd- und Dachgeschoss)
- teilweise fehlende oder nicht fachgerecht angebrachte Wand- und Deckverkleidungen
- fehlende bzw. überwiegend wirtschaftlich verbrauchte Bodenverkleidungen
- teilweise nicht fachgerecht bzw. nach allgemeinen Normen erfolgte Erneuerung der Elektroinstallationen
- auf den Innenwänden verlegte Heizungsrohre und Elektroleitungen
- in verschiedenen Räumen teilweise offen herabhängende Elektroleitungen
- in der Neuerstellung befindliches, bzw. aktuell fehlendes Badezimmer

Ein an der südwestlichen Gebäudeecke des Wohngebäudes befindlicher Holzanbau ist abgängig.

Die Außenanlage macht einen ausreichenden Eindruck. Es ist jedoch diverser Unrat vorhanden, welcher beseitigt werden sollte.

Zusammengefasst besteht eine unterdurchschnittliche Instandhaltung bei vorhandenen Mängeln und Bauschäden bzw. nicht fertiggestellten Arbeiten im Innenbereich.