

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebudebeschreibung

Grundlage für die Gebudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Ausfuhungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausfuhung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Wir konnten bei der Besichtigung keine Anhaltspunkte finden, die einen Verdacht auf den Befall mit Hausschwamm rechtfertigen würden.

3.2 Gemischt genutztes Gebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	überwiegend eingeschossig; teils bis in die Dachspitze ausgebaut; ca. 84 m ² noch nicht ausgebaut bzw. im Ausbau befindlich; freistehend; teilunterkellert (ca. 50%)
Baujahr:	ca. 1912 als Sägemühle; 1997 Umbau und Nutzungsänderung zum Kunstleratelier mit Wohnteil und zwei Wohnungen
Modernisierung:	Die Modernisierungen erfolgten überwiegend im Jahr 1997. Es wurden folgende Modernisierungen und Umbaumaßnahmen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">- Dacherneuerung und Dachdämmung- Einbau von isolierverglasten Fenstern und Außentüren- Verbesserung der Leitungssysteme- Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage- Wärmedämmung der Außenwände (überwiegend)- Einbau von Bädern

- Innenausbau inkl. Grundrissveränderungen
vgl. hierzu auch Kapitel 4.4.4

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	ca. 84 m ² noch nicht ausgebaut bzw. befinden sich im Ausbau
Außenansicht:	teils Verblendung mit Holz, teils verputzt, teils Metallverkleidung; teils Sockel aus Bruchsteinmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume, Heizungskeller, Werkstatt; Nutzfläche 64,39 m²

Erdgeschoss:

Künstleratelier:

Atelier, Galerie mit Bibliothek (im Obergeschoss) und Terrasse, WC-Anlage; Nutzfläche 281,65 m²

Wohnteil:

3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Waschküche; Wohnfläche 92,29 m²

Apartment:

1 Zimmer mit Empore (Schlafen/ Wanne, Waschbecken) und Bad; Wohnfläche 63,34 m²

Wohnung:

1 Zimmer mit Empore (Schlafen/ Wanne, WC), Küche, Bad, Flur, Balkon; Wohnfläche 121,09 m²

Wohn- und Nutzfläche insgesamt: 622,76 m²

Nicht ausgebauter Teil bzw. im Ausbau befindlicher Teil, von dem das Bad fast fertiggestellt ist: ca. 84 m²

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	teils Massivbau, überwiegend nicht bekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	teils Mauerwerk, überwiegend nicht bekannt
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, teils Ständerwerk mit Gipskartonplatten

Geschossdecken:	Kellerdecke: Kappendecke
Treppen:	<u>Kellertreppen:</u> Betontreppe, Holztreppe <u>Geschosstreppen:</u> zu den Emporen Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Holzgeländer; zur Bibliothek massive Treppe mit Natursteinbelag
Hauseingang(sbereiche):	zur Galerie Flügeltür aus Holz mit Lichtausschnitt; Holztüren mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach (gemäß sachverständiger Schätzung) mit Aufbau <u>Dachformen:</u> Satteldach, Pulldach, Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel; Dachflächen mit Dämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung über die Kleinkläranlage auf dem Grundstück
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	Ölzentralheizung (gemäß der Aussage des Schuldners ca. 10 Jahre alt, Brenner neu) in Kombination mit einem Holzofen älteren Baujahres
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, alternativ über Durchlauferhitzer