

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die aufgrund der Außenbesichtigung sehr eingeschränkten Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen aus der Bauakte.

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.

#### 3.2 Mehrfamilienhäuser

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhäuser, zweigeschossig, teilweise unterkellert (Kriechkeller), nicht ausgebaute Dachgeschosse
Wohnfläche:	insgesamt 3.570 m <sup>2</sup> Wohnfläche, davon im  Haus A Fabrikstraße 11-18, ca. 540 m <sup>2</sup> Haus B Fabrikstraße 19-42, ca. 1.130 m <sup>2</sup> Haus C Fabrikstraße 43-48, ca. 925 m <sup>2</sup> Haus D Fabrikstraße 59/60, ca. 975 m <sup>2</sup>
Baujahr:	um 1864 (Auskunft Denkmalschutzbehörde)
Modernisierungen:	keine
Energieausweis:	Ein Energieausweis lag der Sachverständigen nicht vor.
Barrierefreiheit:	Die Gebäude sind nicht barrierefrei.  Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

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

Konstruktionsart:	massiv
-------------------	--------

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellerdecken massiv, ansonsten Holzbalkendecken
Fenster:	Holzfenster
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Dachgauben  <u>Dachform:</u> Satteldächer  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel

### 3.2.3 Gebäude- und Raumausstattungen

Hierzu können keine Beschreibungen erfolgen. Es werden umfassend modernisierungsbedürftige technische Gebäude- sowie Raumausstattungen unterstellt.

### 3.2.4 Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel: Hierzu kann keine Aussage aufgrund der Außenbesichtigung getroffen werden. Dem äußeren Anschein nach sowie der Beurteilung des Landkreises liegen jedoch höchstwahrscheinlich Bauschäden und Baumängel vor.

Allgemeinbeurteilung: Es liegt augenscheinlich ein starker Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an den Gebäuden vor. Inwieweit die Gebäude bzw. Gebäudeteile einsturzgefährdet sind, kann aufgrund der Außenbesichtigung nicht abschließend beurteilt werden.

### 3.3 Nebengebäude

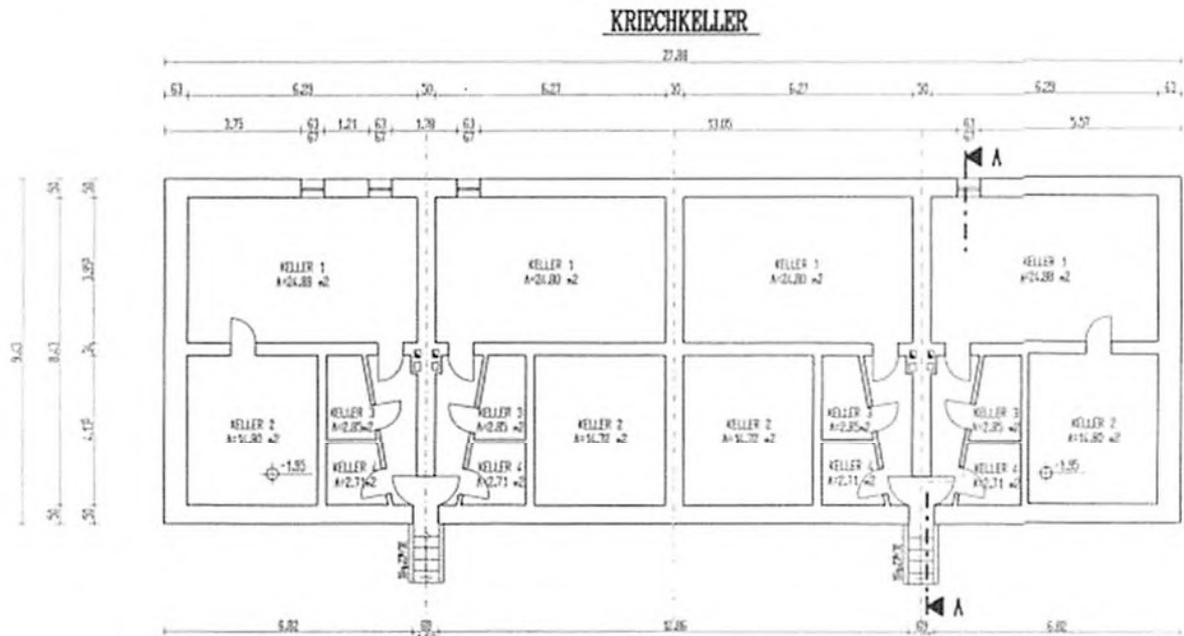
massive Baukonstruktion, eingeschossig mit Satteldächern, Baujahr unbekannt, Nutzung als Schuppen/Werkstatt, der Abriss wird unterstellt

### 3.4 Außenanlagen

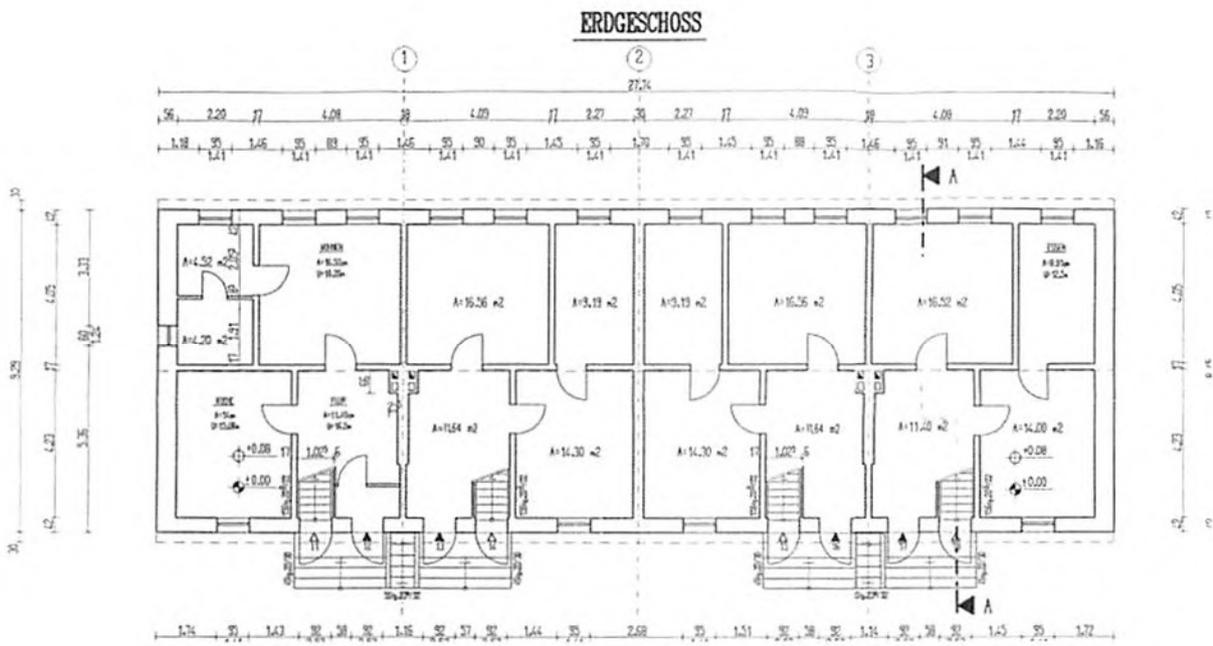
Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche Netz;  
keine weiteren Außenanlagen vorhanden

**Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 1 von 10



Haus A

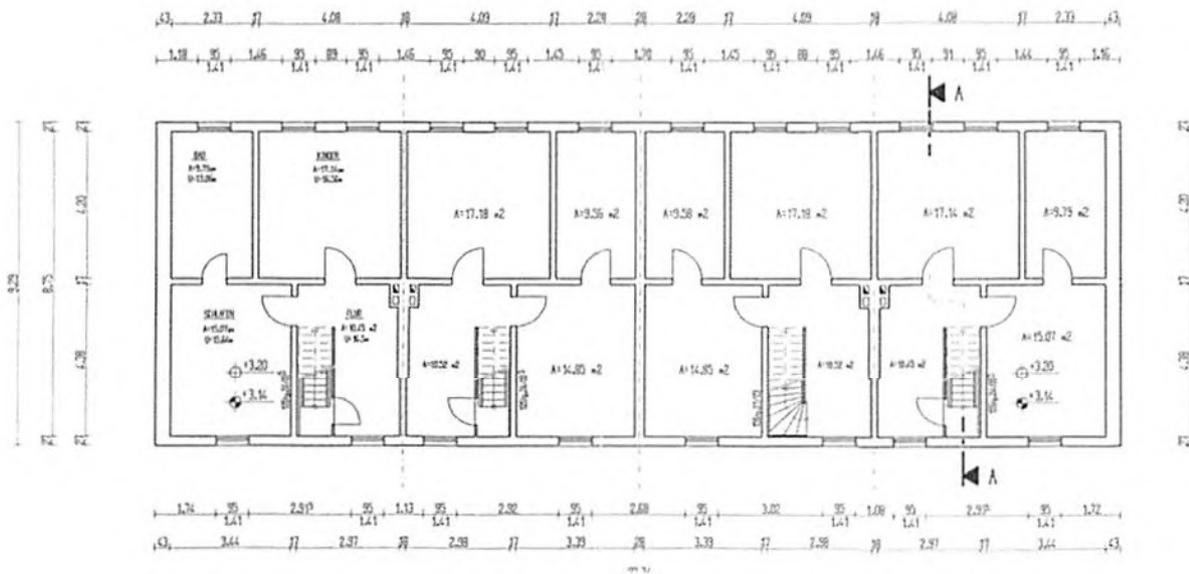


Haus A

**Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

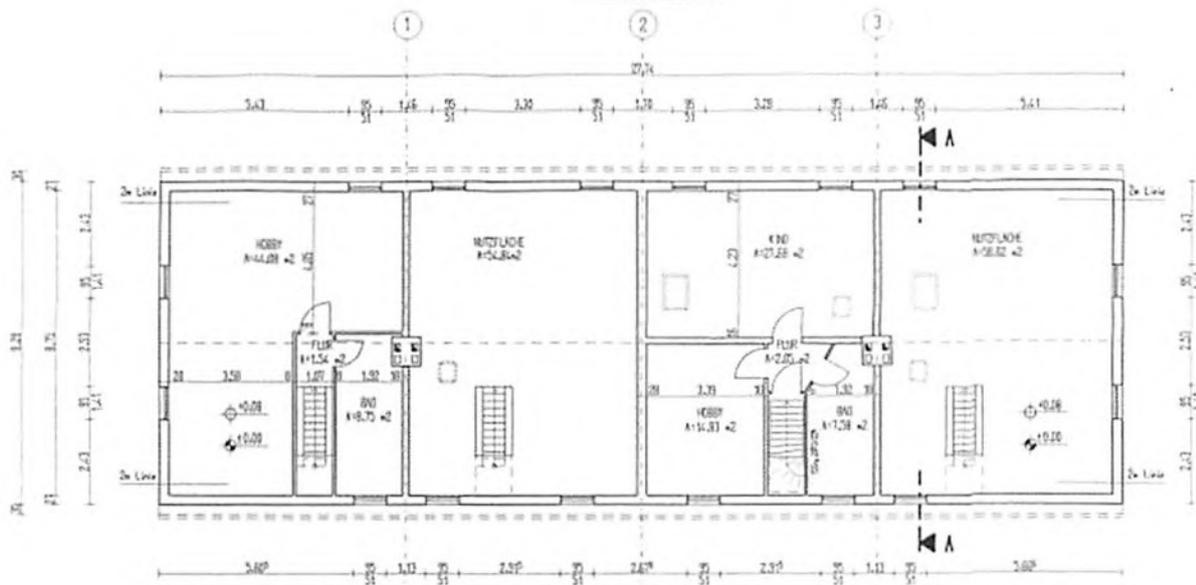
Seite 2 von 10

OBERGESCHOSS



Haus A

DACHGESCHOSS

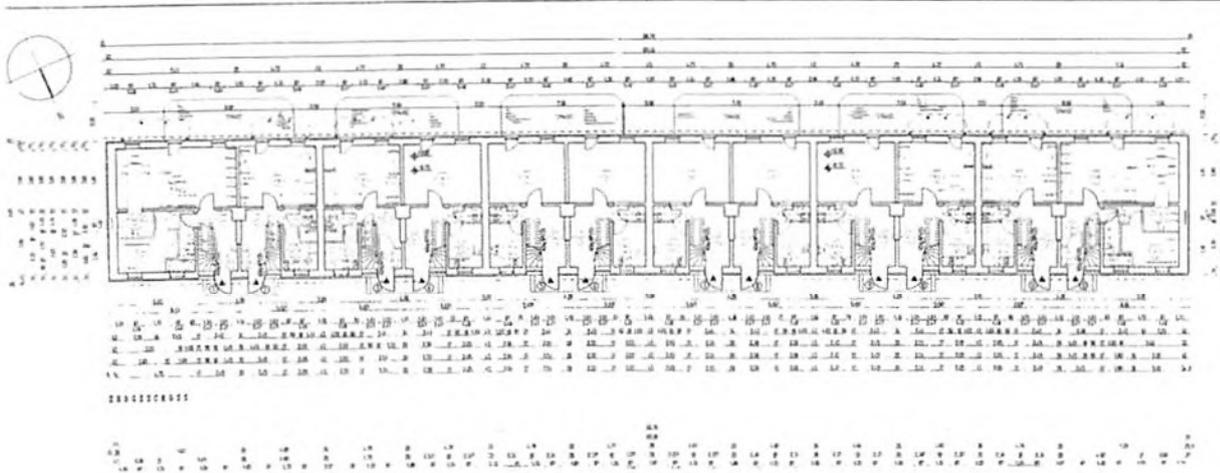


Haus A

Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche) Darstellung

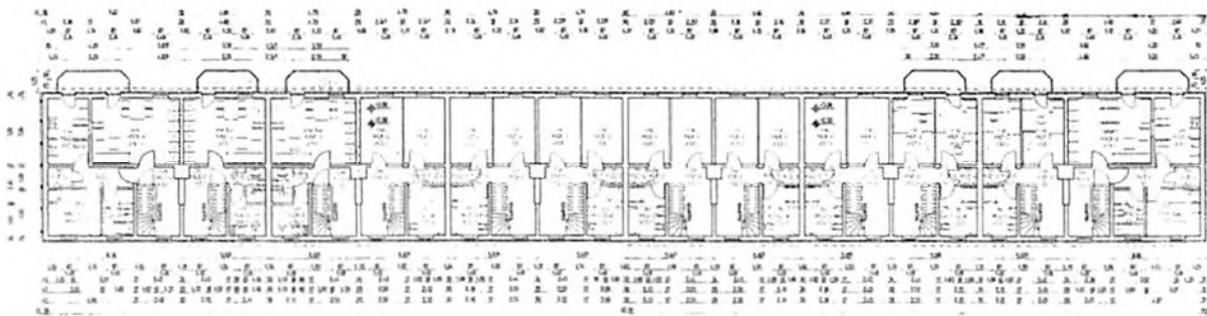
Seite 4 von 10

Erdgeschoß  
Block B



Haus B

Obergeschoß  
Block B

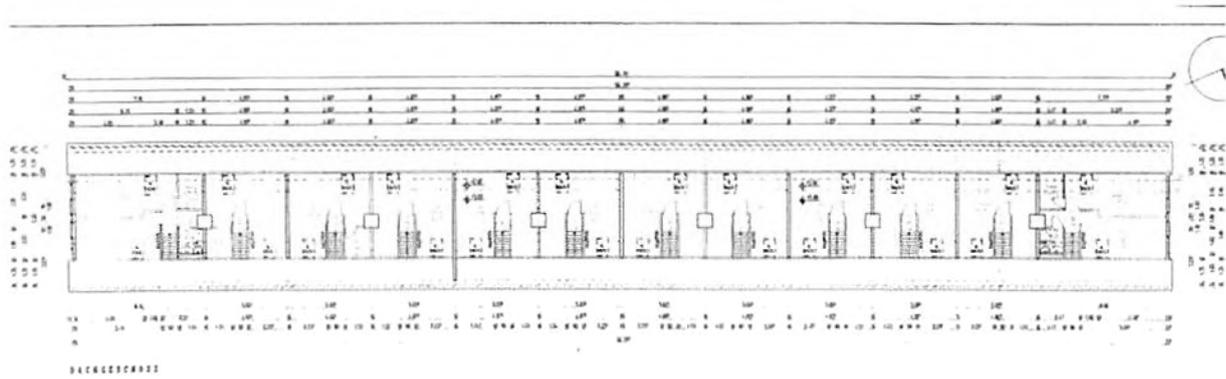


Haus B

Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche) Darstellung

Seite 5 von 10

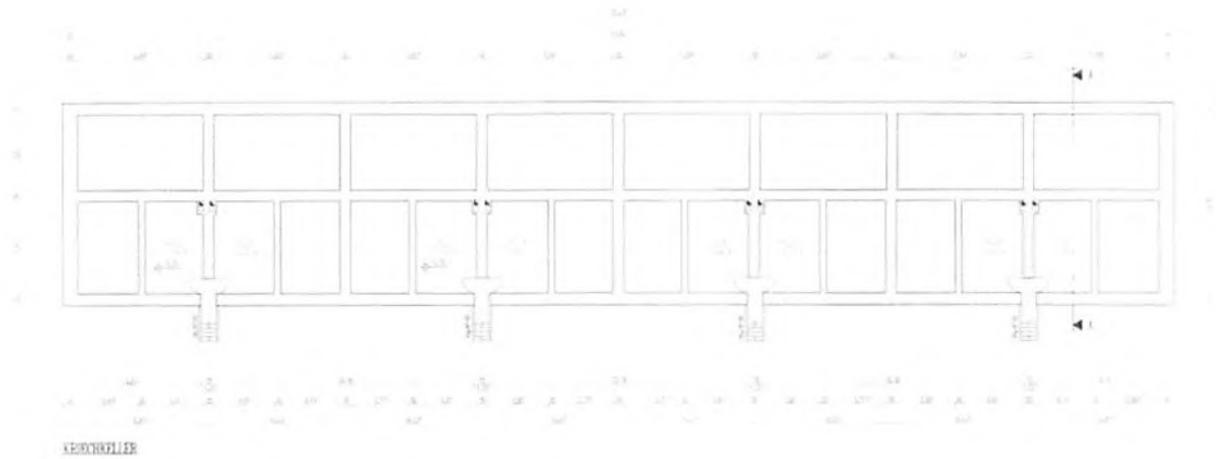
Dachgeschöß  
Block B



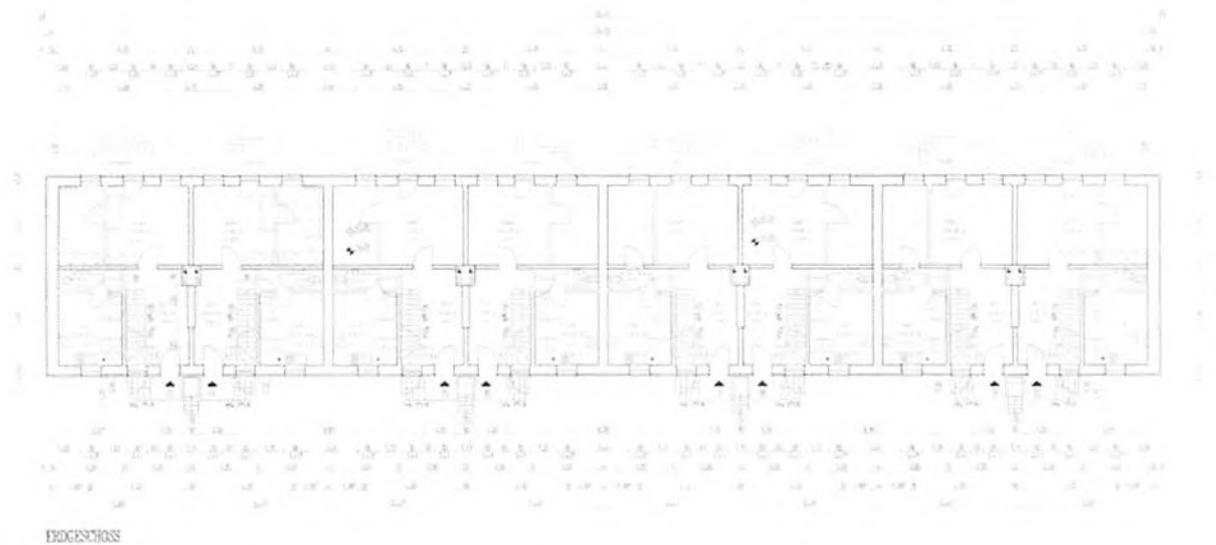
Haus B

**Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 6 von 10



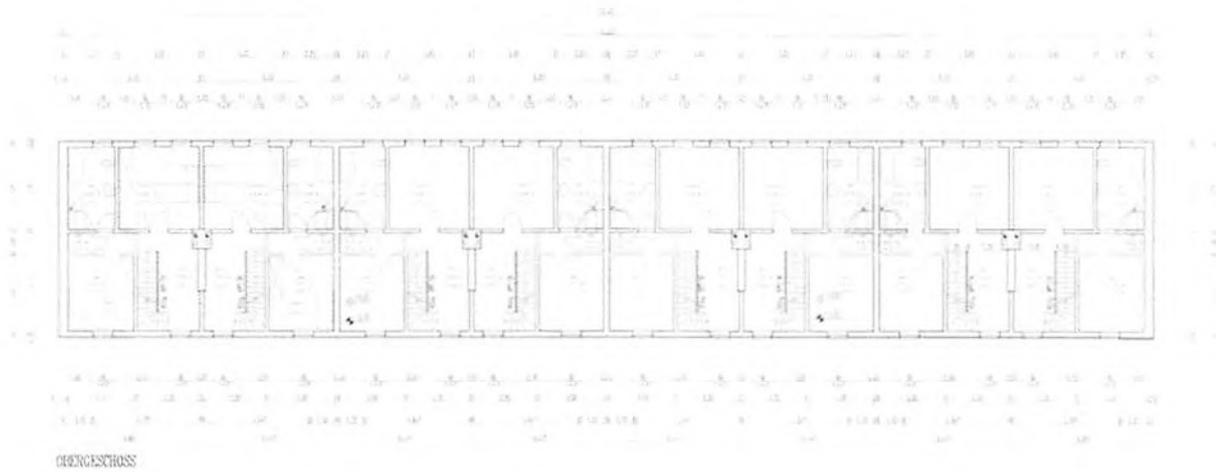
Haus C



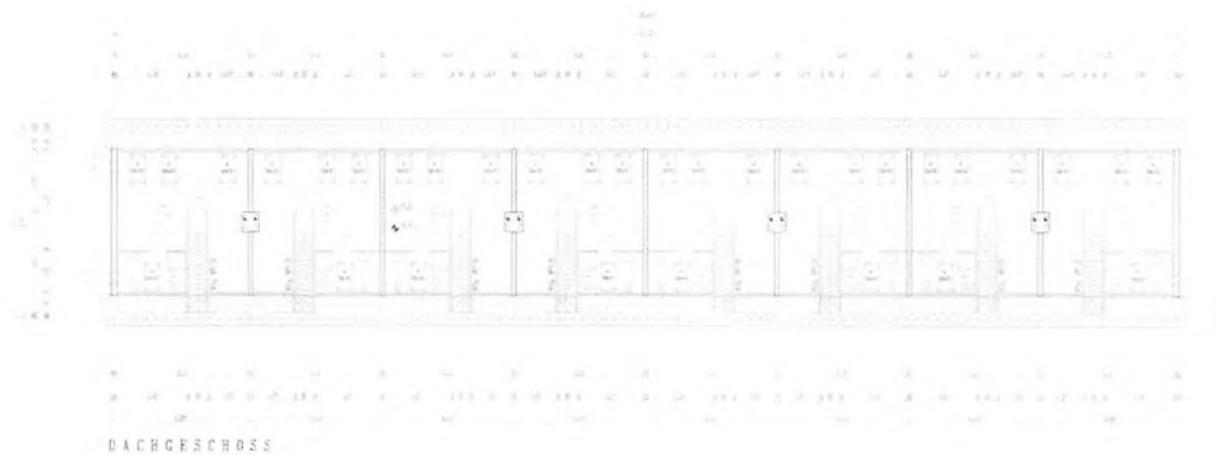
Haus C

**Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 7 von 10



Haus C

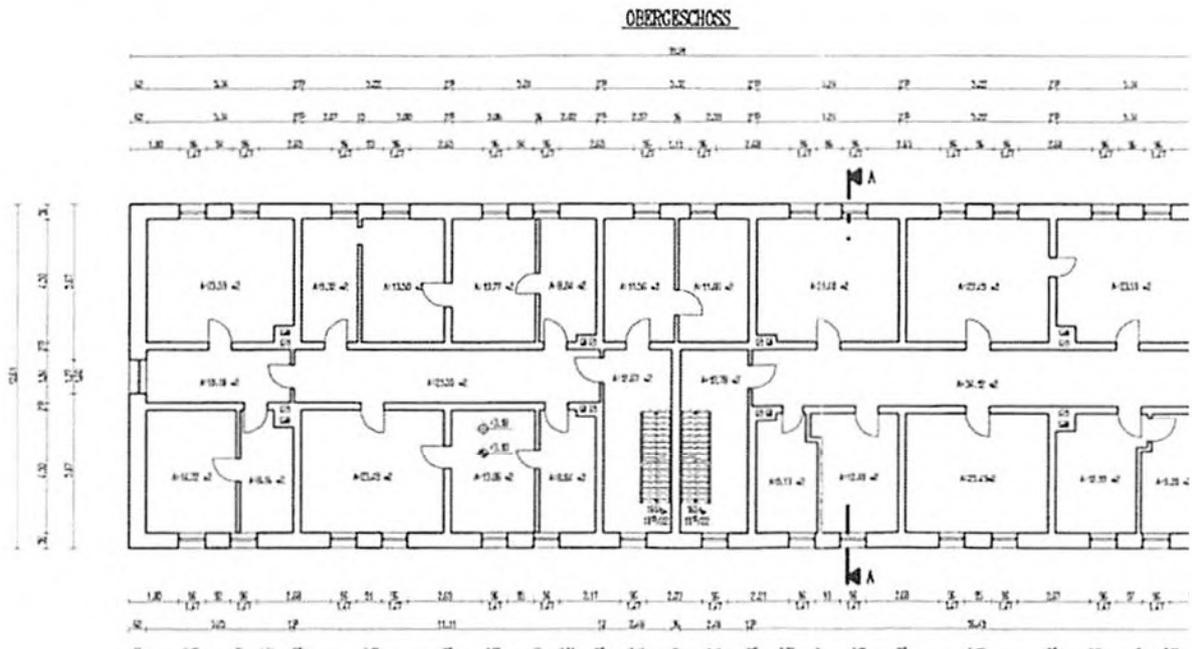


Haus C

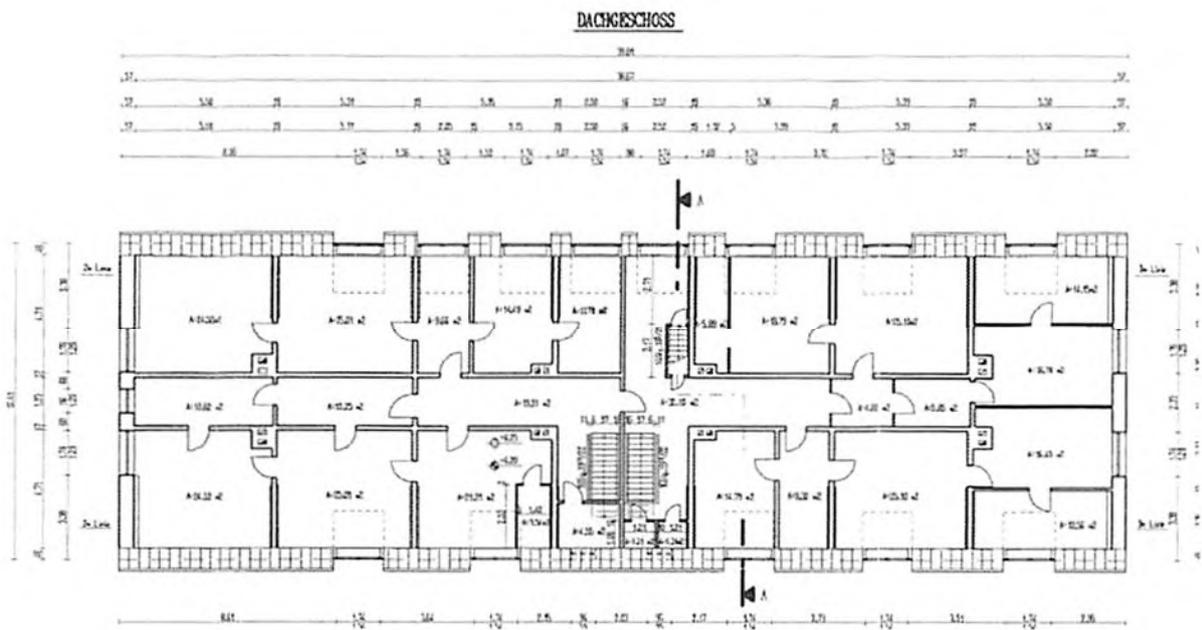


Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)

Seite 9 von 10



Haus D

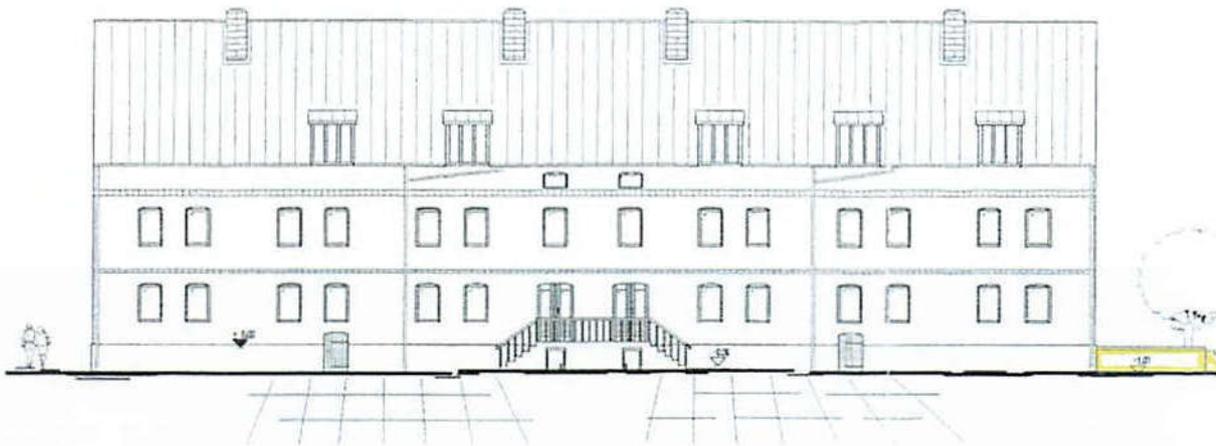


Haus D

**Anlage 6: Grundrisse und Gebäudeschnitte aus der Bauakte  
(unmaßstäbliche Darstellung)**

Seite 10 von 10

NORDOST - ANSICHT



Haus D