

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 Ausführungen 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 Ausführung 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 zerstörungsfrei, 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus- angebaut (Doppelhaushälfte)- eingeschossig- ausgebautes Dachgeschoss- unterkellert
Bebaute Fläche:	ca. 78 m ²
BGF:	etwa 234 m ² ($78 \text{ m}^2 \times 3$)
Wohnfläche:	etwa 117 m ² ($156 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,75$)
Baujahr:	unbekannt, vermutlich etwa um 1900
Sanierung/Modernisierung:	Sanierungs-Modernisierungsarbeiten erfolgten zuletzt maßgeblich in den 1970/1980er Jahren. Anschließend erfolgten Anfang der 1990er Jahre weitere geringfügige Arbeiten (Heizung, Fenster, tlw. Dachdeckung etc.)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	schadhafte Putzfassade bzw. rückseitig freiliegendes Mauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massiv (Feld-/Bruchstein + Ziegel)
Geschossdecken:	Holzbalken



Treppen:	einfache Holztreppen
Hauseingang(sbereich):	geteilter Hauseingangsbereich mit dem benachbarten Gebäude (Hausnummer 3); einfache/schadhafte Holztür mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachsteindeckung

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht vorhanden bzw. defekt
Abwasserinstallationen:	nicht vorhanden bzw. defekt
Elektroinstallation:	nicht vorhanden bzw. defekt
Heizung:	Ölzentralheizung mit Tanks im KG (Funktionsfähigkeit unbekannt)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden bzw. defekt

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine bzw. stark schadhafte Bodenbeläge
Wandbekleidungen:	Putz / Tapete (stark schadhaft)
Fenster:	Kunststoffisolierverglasung sowie defekte/schadhafte Holzfenster mit Einfachverglasung im DG straßenseitig
Innentüren:	keine bzw. einfache, schadhafte Holztüren
sanitäre Installation:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	normal

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden



Bauschäden und Baumängel:

- erheblicher Reparatur-, Sanierungs-, Reparaturrückstau besteht in allen Gewerken, wie z.B.: stark beschädigte bzw. fehlende Wand-, Boden-, Deckenbeläge, erhebliche Schäden / Rissbildung im Bereich Fassade, keine bzw. stark schadhafte Elektro-, Medien-, Heizungs- und Sanitärinstallation, Erneuerung / Sanierung sämtlicher Innentüren und Fenster, erhebliche Mauerwerksfeuchtigkeit mit Folgeschäden, Schwamm-/Pilzbefall, morsche Balken, Dielen und Balkenköpfe, Sonstiges etc.
- tragende Teile sind tlw. massiv geschädigt!
- in dem Gebäude befinden sich Bauschuttablagerungen, Müll, Unrat etc.

wirtschaftliche Wertminderungen:

- geringe Decken-/Durchgangshöhen
- mangelnde Wärmedämmung und Schallschutz etc.

Allgemeinbeurteilung:

Das Objekt ist leerstehend und befindet sich in einem insgesamt unsanierten, abgewirtschafteten, stark baufälligen, ruinösen und zum Wertermittlungsstichtag wirtschaftlich nicht nachhaltig nutzbarem Zustand!

3.3 Nebengebäude

Rückseitig angebaut befindet sich ein Nebengebäude mit angrenzender einfacher Überdachung. Der bauliche Zustand der Nebengebäude entspricht dem des Einfamilienhauses und kann dementsprechend als sehr schlecht bzw. ruinös eingestuft werden!

Unter Berücksichtigung der mangelhaften Nutzungsmöglichkeiten und der baulichen Zustände bleiben die Nebengebäude in der Wertermittlung unberücksichtigt (Wert = 0,00 €)!

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Klärgrube, Hofbefestigung, Einfriedung etc.

