

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. **Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.**

Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden – nachfolgend EG, DG, SPBO

Der Zugang zum westlichen Teil des Grundstücks und zur Bebauung Nr.2 bis Nr.4 war nicht möglich! Die Beschreibung erfolgt nach Außenansicht und aus eigener Urteilsfindung.

3.1 Gebäudebeschreibung

3.1.1 Wohnhaus Nr. 1 mit Seitengebäude Nr.1.1, Nr.1.2 und Windfang Nr.1.3

Art und Nutzung des Gebäudes ²¹ :	Nr. 1	Einfamilienwohnhaus
		1 Vollgeschoss, Dachgeschossausbau, vermutlich (kleiner) Teilkeller ²²
	Nr.1.1	Erweiterung-Wohnen
		1-geschossig, (Kriech)Bodenraum/Flachdach, ohne Keller
	Nr.1.2	Erweiterung-Wohnen
		2 Vollgeschosse, Flachdach, ohne Keller
	Nr. 1.3	Hinterausgang: Windfang
		1-geschossig, Flachdach, ohne Keller
Baujahr ²³ :	Nr. 1	um 1910
	Nr. 1.1 bis 1.3	vermutlich um 1960
bauliche Veränderungen/ Modernisierungen / Instandsetzungen: ^{sh.Fn.23}	um 1975	Aufstockung zur Hinterfront, Dacheindeckung, Dachentwässerung, Innenausbau, Außenputz
	um 1992-1995	Fassadenanstrich, Außenbekleidung an Gaube und Schornsteinkopf
		Teil-Erneuerung Fenster
		Nr.1.1: Dacheindeckung

²¹ Systemzeichnung und Gebäudekenndaten als Anlagen 3 zum Gutachten.

²² Zugang nicht möglich.

²³ Ohne Angaben bei der Vorortbesichtigung; eigene Ableitung.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:	Nr.1	einseitig angebaut; Reihenbebauung
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente aus Stampfbeton
		vermutlich frostfreie Gründung
Außenwände:	EG, OG,DG	25 (24) cm starkes Mauerwerk aus Ziegelsteinen
Geschossdecken:	EG, DG	Holzbalkendecken
Treppen:	EG-DG	Holztreppe, Trittstufen zwischen Wangen
Dachkonstruktion:		Holzkonstruktion
Dachform:	Nr.1	Satteldach
	Nr.1.1 bis 1.3	Pultdächer
Dacheindeckung:	Nr.1	Östliche Dachfläche: Betondachsteine ²⁴
		Wandanschlüsse zu Nachbarseiten: Blechabdeckungen
		Westliche Dachfläche. Wellasbesteindeckung
	Nr.1.1	Weichbedachung: Schweißbahnen
	Nr.1.2	Wellasbesteindeckung
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus PVC
		Fallrohre mit Netzanschluss
Kamine/ Abzüge:		vermutlich 1-zügiger Schornstein
		Schindelbekleidung an Schornsteinkopf außen
Außengestaltung:	Fassade	Spritzputz, Geschossfries
	Sockel	Verblendung aus Spaltklinker
	Öffnungen	Fensterfaschen aufgesetzt, Friese
		äußere Fensterbänke: Abdeckung aus Spaltklinker
	Gesims	massiv, geputzt
Fußboden	EG, OG	auf massivem Untergrund und Erdreich
		in OG auf Holzunterbau
		Bodenfliesen (Bestand), Holzdiele
Wand- und Decken-behandlung:		Bekleidungen, Tapete

²⁴ Vermutlich aus DDR-Bestand; keine abschließende Beurteilung möglich auf Grund der stark bemoosten Dachfläche.

Fenster:	EG, DG	Kunststoff, 1-flüglig, Wärmedämmverglasung Rollläden
	DG	Nr.1_Westseite; Nr.1.2: Einfachfenster
Türen:	Außen:	Hauseingang Blendrahmenmtür mit Füllungen, Einfachverglasung
		Hinterausgänge: wie vor und einfache Brettertür
	Innen:	Füllungstüren

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:	EG	Flur: Platzierung Zählerschrank
	EG, DG	Unterputzleitungen, geringe Ausstattung
Sanitäre Installationen:	EG	Kaltwasseranschluss
		Sanitäre Einrichtungen in einfachem Standard
Heizungs-/ Warmwasserversorgung: ²⁵	EG, DG	Einzelraumheizung als Außenwandheizer
		Medium: Erdgas
		Warmwasserversorgung: Badeofen

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Zubehör nach § 97 BGB:		ohne
Besondere Einrichtungen:		ohne
Besondere Bauteile:	Nr.1	Gaube: Schindelbekleidung außen

²⁵ Ausführungen zur Energieeffizienz siehe Punkt 3.1.4.

3.1.2 Außen- und Nebenanlagen

1. Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4	
2. Einfriedung und Befestigung:	rückseitig:	keine Beurteilung möglich
3. Nebengebäude: ²⁶	Nr. 2 bis 4	<p>Nebengebäude</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massivbauten, 1-geschossig, ohne Keller, Flachdächer - Baujahr geschätzt um 1970/1975 - vermutlich 24 cm starke Umfassungswände - Dach: Wellasbesteindeckung - Dach = Decke - Fußboden: vermutlich massiv <p>Zustand:</p> <ul style="list-style-type: none"> - baujahrestypisch; - Asbestentsorgung erforderlich <p>→ Gebäudebestand nicht für den „Jedermann“ verwertbar; Gebäude überdimensioniert</p>

3.1.3 Beurteilung der Immobilie und Zustand²⁷

Beeinträchtigungen ²⁸ :	überwiegend baujahrestypischer und teilweise Standard der letzten Baumaßnahmen überwiegend vor rd. 30-50 Jahren
	Instandsetzungs-/ Instandhaltungsrückstau
	Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen erneuerungsbedürftig und zeitgemäß herstellen
	Ausbau nicht verwertbar infolge Substanz beeinträchtigender Bauschäden sowie technischer und wirtschaftlicher Überalterung
	Heizungsversorgung nicht für Jedermann interessant → Einbau einer Zentralheizung zeitgemäß
	Dachfläche östlich: Dacheindeckung stark bemoost
	Dachfläche westlich: Wellasbesteindeckung entsorgen
	Zählereinrichtungen für Strom und Gas ausgebaut
	1 Raum: großflächige Putzabplatzungen an Decke, Tapeten lösen sich
	Wohnraum: Holzdiele stark durchgetreten

²⁶ Zugang und Inaugenscheinnahme aus der Nähe überwiegend nicht möglich, Grundstück stark verwildert.

²⁷ Zur Verdeutlichung des Gebäudezustandes wird auf die Fotodokumentation (Anlage zum Gutachten) verwiesen.

²⁸ **Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

	<p>Geschosstreppe zu DG: steiles Steigungsverhältnis, schmale Laufbreite → Treppenanlage unzumutbar → Platzbedarf für Ersatzneubau nicht vorhanden</p>
	<p>Raum in Nr.1.1: Holzdielung wie vor und zum Teil entfernt; starke Mauerwerksausblühungen, Putz- und Feuchtigkeitsschäden an südliche Längswand → Raum unbewohnbar</p>
	<p>Türdurchgang zu Nr.1.2: schmale Durchgangsbreite</p>
	<p>Nr.1.2: starke aufsteigende Feuchtigkeit</p>

Baulicher Zustand:	mäßig
Energieeffizienz:	<p>Maßgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) werden mit der thermischen Gebäudehülle nicht erfüllt – insbesondere hinsichtlich der Bauteile Dach, Fußboden, Außenwände, Fenster (rd. 30 Jahre und baujahrestypisch), unterste und oberste Geschossdecken, Fußböden, Anlagen-technik – da diese vermutlich nicht den aktuellen Anforderungen entsprechen.</p>
Wirtschaftlichkeit der Wohnbebauung:	<p>wirtschaftlicher Nutzungszweck als Einfamilienhaus gegeben → Wohnraumerweiterungen nach heutigem Standard erforderlich</p> <p>→ Aber; aus wirtschaftlicher Sicht nicht realisierbar; → durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung unrentierlich → energetischen Sanierung und ggf. Grundrissänderung unrentierlich; erforderliche Investitionen übersteigen den Gebäudezeitwert → Erläuterungen und Vorgehensweise in der Wertermittlung siehe Punkt 4.1.1</p>
	<p>Wohnvor- und -nachteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Räume nicht verwertbar bezüglich Größe und Raumanordnung → Grundrissveränderungen erforderlich - Raumhöhe in DG eingeschränkt - DG: eingeschränkt ausbaufähig, fehlender Kniestock
	<p>Wohnfläche mit insg. rd. 71 m² in EG und DG. (ohne Seitengebäude Nr.1.1, Nr.1.2 und Windfang Nr.1.3) nicht im üblichen Rahmen entsprechend dem Teilmarkt Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus</p>
	<p>Nebengebäude → für Abstellzwecke nutzbar → überdimensioniert</p>
	<p>Wohnwert im Ist-Zustand: einfach</p>