

### 3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben zu Baujahr, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen beruhen auf Auskünften der Antragsgegnerin und auf eigenen Ableitungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd- und Dachgeschoß, Spitzboden – nachfolgend KG, EG, DG, SPBO.

#### 3.1 Gebäudebeschreibung - Grundstück lfd. Nr. 2 BV

Art und Nutzung des Gebäudes:	Wohnhaus Nr. 1 – Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte 1-geschossig, Dachgeschoßausbau, Teilkeller (ca. 50 %, hofseitig)	
Gebäudeanordnung/-bezeichnung, Wohnräume:	siehe Anlagen 3 und 4	
Baujahr:	um 1930	
Instandsetzungen/ Modernisierungen:	ab 1991/ 92, um 2008 bis 2022 Dacheindeckung, Dachentwässerung Fassade, Fenster Installationen: Heizung, ELT (teilweise), Sanitär Innenausbau: Fußbodenoberbeläge, Wand- und Decken- behandlungen, Fliesenlegerarbeiten  2018 WC, überwiegend Fußböden  2018/ 2024 Reparatur Heizung  2020/ 2021 Hauseingangstür, Fenster Dachgaube	
Bauweise:	einseitig angebaut	
	vermutlich Betonstreifenfundamente	
	25 - 51 cm starkes Mauerwerk	
	11,5 - 25 cm starkes Mauerwerk	
	KG	Massivdecke
	EG, DG	Holzbalkendecken
	Satteldach in Holzkonstruktion, ohne Drempel; hofseitig mit Dachgaube in Holzbauweise	

Bauweise:	einseitig angebaut	
Fundamente:	vermutlich Betonstreifenfundamente	
Außenwände:	25 - 51 cm starkes Mauerwerk	
Innenwände:	11,5 - 25 cm starkes Mauerwerk	
Geschossdecken:	KG EG, DG	Massivdecke Holzbalkendecken
Dachform/ -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, ohne Drempel; hofseitig mit Dachgaube in Holzbauweise	
Dacheindeckung:	Betondachsteine/ Biberschwanzziegel	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus PVC	

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, freier Giebel mit Holzverkleidung; Sockel mit Waschbeton	
Treppen:	EG – KG	Holzleitertreppe in einfacher Bauart (Altbestand)
	EG – DG	gerade Holztreppe mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer (Altbestand)
	DG – SPBO	Deckenluke und Leiter
Fußböden:	Oberbeläge in einfachem bis mittlerem Standard	
	KG: Beton	
	EG, DG: Fußbodenbelag/ Bodenfliesen/ Holzdielen	
Innenansichten:	Wand- und Deckenbehandlungen in einfachem bis mittlerem Standard	
	Tapeten an Innenputz und Verkleidungen; teilweise Wandfliesen	
Fenster:	Kunststoff, Wärmedämmverglasung; EG mit Rollläden	
	Dachflächen- und Dachausstiegsfenster	
Türen:	Innentüren: Holzzargentüren mit Türblättern aus Holz/ Holzwerkstoff	
	Hauseingang: Kunststoff, mehrfache Verriegelung; Zugang über massive Differenzstufen	
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen, einfache Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	mittlere Ausstattung	
	separates WC mit Waschbecken, WC; innen liegend mit Zwangslüftung	
	Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken	
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Baujahr geschätzt um 1992 – 1995;	
	Verteilung über Flächenheizkörper mit Thermostatventil	
Besondere Bauteile/ Einrichtungen/ Zubehör nach § 97 BGB:	ohne bzw. ohne Wertrelevante	
Gebäudeblitzschutz:	vermutlich nicht vorhanden	

### 3.2 Außen- und Nebenanlagen sowie Nebengebäude - Grundstück lfd. Nr. 2 BV

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	straßenseitig: Vorgarten mit Holzlattenzaun; Zugang zum Grundstück über 2-flügeliges Holztor mit Überdachung zwischen Garage und Wohnhaus
Befestigungen:	Beton (Altbestand)

Garage Nr. 2:	2 PKW-Stellplätze; Baujahr um 1960/ 70  1-geschossiger Massivbau (1. Stellplatz) mit Flachdach, ohne Keller mit 1-geschossigem Anbau (2. Stellplatz) in einfacher Bauart, Massivfußböden, 2-flüglige Holztore, Holztür und -fenster zum Grundstück
Nebengebäude Nr. 3:	ehemaliger Stall aus dem Altbestand; überwiegend ungenutzt; Werkstatt, Sommerküche mit Ausbau, Garten-WC, Abstellräume  1-geschossiger Massivbau mit Bodenraum; Steil- und Flachdach in Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Betonplattenbierschwänzen (Steildachfläche, erneuert) und vermutlich Trapezblech (Flachdachfläche, nicht erkennbar); Tür- und Fensterelemente aus Holz/ teilweise Kunststoff in einfacher Bauart; Installationen ELT und Sanitär vorhanden; teilweise beheizt mit Ofen für Festbrennstoffe (Abzug vorhanden)
sonstige (bauliche) Anlagen:	Kleintierställe/ Einhausungen als Abstellmöglichkeit in behelfsmäßiger, einfacher Bauart; massive und leichte Bauweise

### 3.3 Außen- und Nebenanlagen - Grundstück lfd. Nr. 1 BV

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	ohne
Einfriedungen:	Maschendrahtzäune und Ziegelsteinmauern
Gartenlaube Nr. 4:	Holzbauweise auf massivem Sockel; 1-geschossig, flaches Satteldach mit Weichbedachung; Innenausbau vorhanden; Tür- und Fensterelemente aus Holz/ teilweise Kunststoff in einfacher Bauart