

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 Deckenbehandlungen, Fliesenlegerarbeiten |
| | 2018 | WC, überwiegend Fußböden |
| | 2018/ 2024 | Reparatur Heizung |
| | 2020/ 2021 | Hauseingangstür, Fenster Dachgaube |
| Bauweise: | einseitig angebaut | |
| Fundamente: | vermutlich Betonstreifenfundamente | |
| Außenwände: | 25 - 51 cm starkes Mauerwerk | |
| Innenwände: | 11,5 - 25 cm starkes Mauerwerk | |
| Geschossdecken: | KG | Massivdecke |
| | EG, DG | Holzbalkendecken |
| Dachform/ -konstruktion: | Satteldach in Holzkonstruktion, ohne Drempe; 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-flügliges 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 Betonplattenbiberschwänzen (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 |