

Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung) BWO 1

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Angaben des Nachlasspflegers zum Ortstermin. Eine bauarchivarische Dokumentation liegt nicht vor.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung Wohnhaus

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Erd-, und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut. Das Wohnhaus wurde nach Schätzung des Sachverständigen um das Jahr 1930 errichtet.

Bauweise

Die Außenwände wurden in Massivbauweise hergestellt. Die Fassade ist überwiegend mit Kunststoffelementen verkleidet und zum Teil verputzt. Der Sockel ist ebenfalls verputzt.

Das Dach des Wohnhauses ist in Holzbauweise als Krüppelwalmdach hergestellt, das Dach des Anbaus als Pultdach. Im Bereich der nördlichen Dachfläche des Wohnhauses befindet sich ein Zwerchgiebel.

Die Dacheindeckung wurde im Bereich des Krüppelwalmdaches mit Betonziegeln realisiert, im Bereich des Pultdachs sind Bitumenbahnen vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt über Metallrinnen bzw. -rohre.

Eine Gebäudeeingangstür zum Wohnhaus ist hofseitig nicht vorhanden. Es wurden überwiegend Kunststoff-, teils auch Holzfenster mit Isolierverglasungen verbaut; Rollläden sind teilweise vorhanden.

Innenausbau

Die Wände und Decken sind überwiegend verputzt und teilweise mit Tapeten oder PVC-Platten versehen. Die Deckenkonstruktionen sind – soweit nachvollziehbar – als Massiv- und Holzbalkendecken ausgeführt. Im Bad im Erdgeschoss wurden die Wände teilweise gefliest, darüber befindet sich Putz mit Tapete, die Decke ist verputzt und gestrichen. Im Bad im Dachgeschoss wurden die Wände raumhoch gefliest. Die Wände im augenscheinlich als Küche nutzbaren Raum sind teilweise gefliest und teilweise verputzt. Die Decke befindet sich im Rohbauzustand. Die Fußböden im Erd- und Dachgeschoss sind mit Fliesen und Holzdielen ausgestattet. Die Innentüren im Erd- und Dachgeschoss sind – soweit vorhanden – aus Holz oder Holzwerkstoffen gearbeitet. Der gesamte Innenausbau ist zerstört, verschlissen oder überaltert.

Die Geschosstreppe vom Keller- zum Erdgeschoss ist in einer massiven Konstruktion ohne Handlauf erstellt; die Treppe vom Erd- zum Dachgeschoss ist eine Holzkonstruktion mit einseitigem Handlauf.

Installationen

Soweit einsehbar ist kein Wärmeerzeuger vorhanden. Im Nebengelass befindet sich jedoch ein Öltanklager mit einem Warmwasserspeicher. Soweit erkennbar, steht der Speicher in einer konstruktiven Verbindung mit zwei Solarflachkollektoren auf der südlichen Dachfläche des Wohngebäudes.

In den Innenräumen des Wohnhauses sind Bestandteile einer Zentralheizung vorhanden. Es sind teilweise Plattenheizkörper – soweit erkennbar überwiegend ohne Thermostatventile und ohne Verrohrungen – montiert.

Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils eine Kachelofen-Warmluftheizung vorhanden, deren Funktionalität wurde nicht geprüft.

Im Erdgeschoss ist ein Bad vorhanden, welches mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette ausgestattet ist. Das Bad im Dachgeschoss wurde mit einer Dusche sowie einer Toilette ausgestattet. Die gesamten Installationen inkl. der Sanitärausstattung (Sanitärelemente) sind zerstört, verschlissen oder überaltert.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen – soweit einsehbar – nicht den allgemeinen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen an die unterstellte Nutzung als Einfamilienhaus.

Der Bewertung liegt kein Energieausweis zugrunde.

Besondere Bauteile

Es sind – soweit einsehbar – keine besonderen Bauteile vorhanden.

Nebengelass

Östlich – unmittelbar an das Wohnhaus anschließend – befindet sich das ein- bzw. teilweise zweigeschossige Nebengelass. Erdgeschossig ist ein Durchgang zum Hof vorhanden. Das Nebengelass wurde in Massivbauweise errichtet und ist teils mit Kunststoffplatten (Nordseite) verkleidet oder zum Teil verputzt.

Den vertikalen Abschluss bilden Pultdächer mit Bitumendachbahndeckungen, in einem geringen Umfang auch Wellplatten. Hofseitig ist zur Erschließung des Obergeschosses ein Stahl-/Holzaußentreppe vorhanden, welche am Treppenaustritt an ein Stahl-/Holzpodest anschließt. Die Holzbauteile der Treppe und des Podestes sind instandsetzungsbedürftig.

Als Fenster sind – soweit vorhanden – einscheibenverglaste Holzfenster verbaut. Als Zugangstüren im Erd- und Obergeschoss sind Holzbrettertüren und eine Kunststofftür vorhanden. Im Bereich des Öllagers ist keine Zugangstür vorhanden. Zudem sind im Bereich der Garage zwei Rolll Tore montiert.

Als Eingangstür zum Durchgang zum Hof dient eine zweiflügelige Holzbrettertür.

Außenanlagen

BWO 1

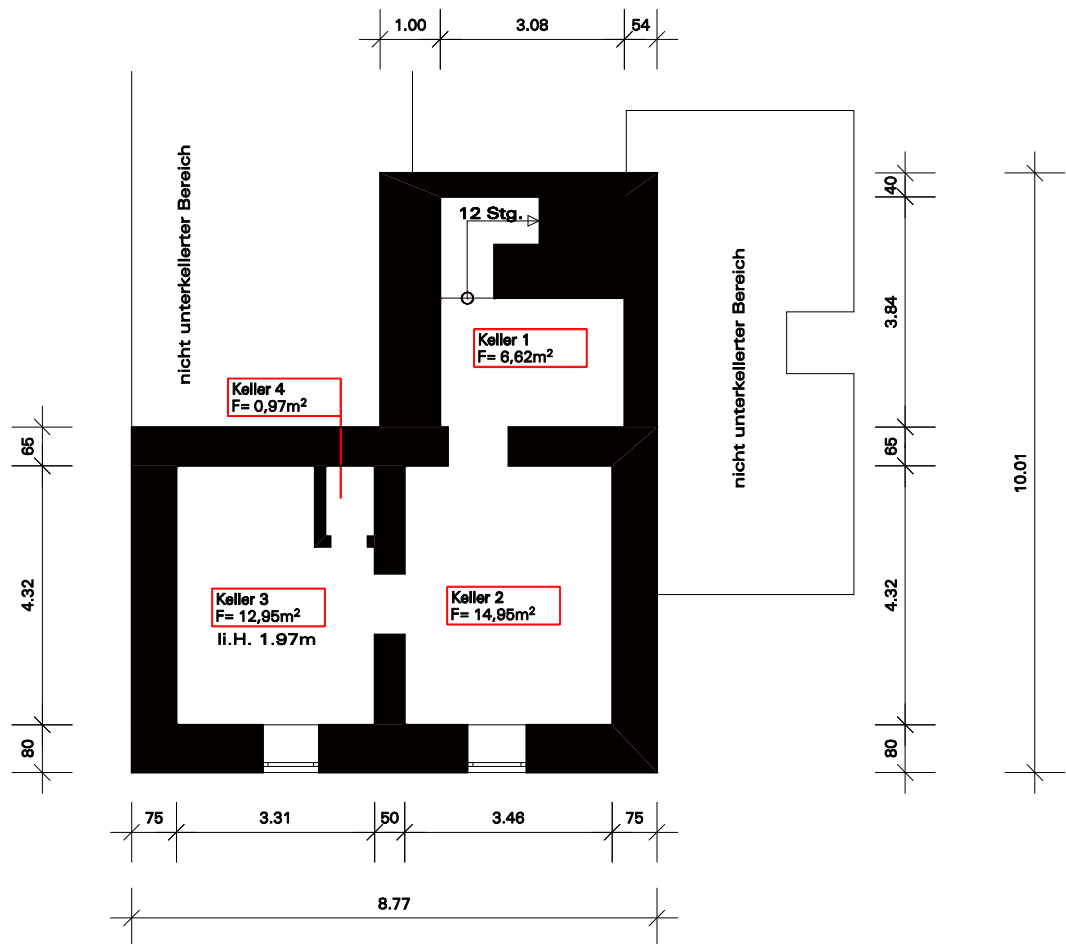
Auf dem Bewertungsobjekt 1 sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Befestigte Flächen
- Grundstücksbezogene Einfriedung inkl. Tür
- Gartenanlage mit Bewuchs – Bäume, Sträucher etc.
- Ver- und Entsorgungsanlagen (vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz)

BWO 2

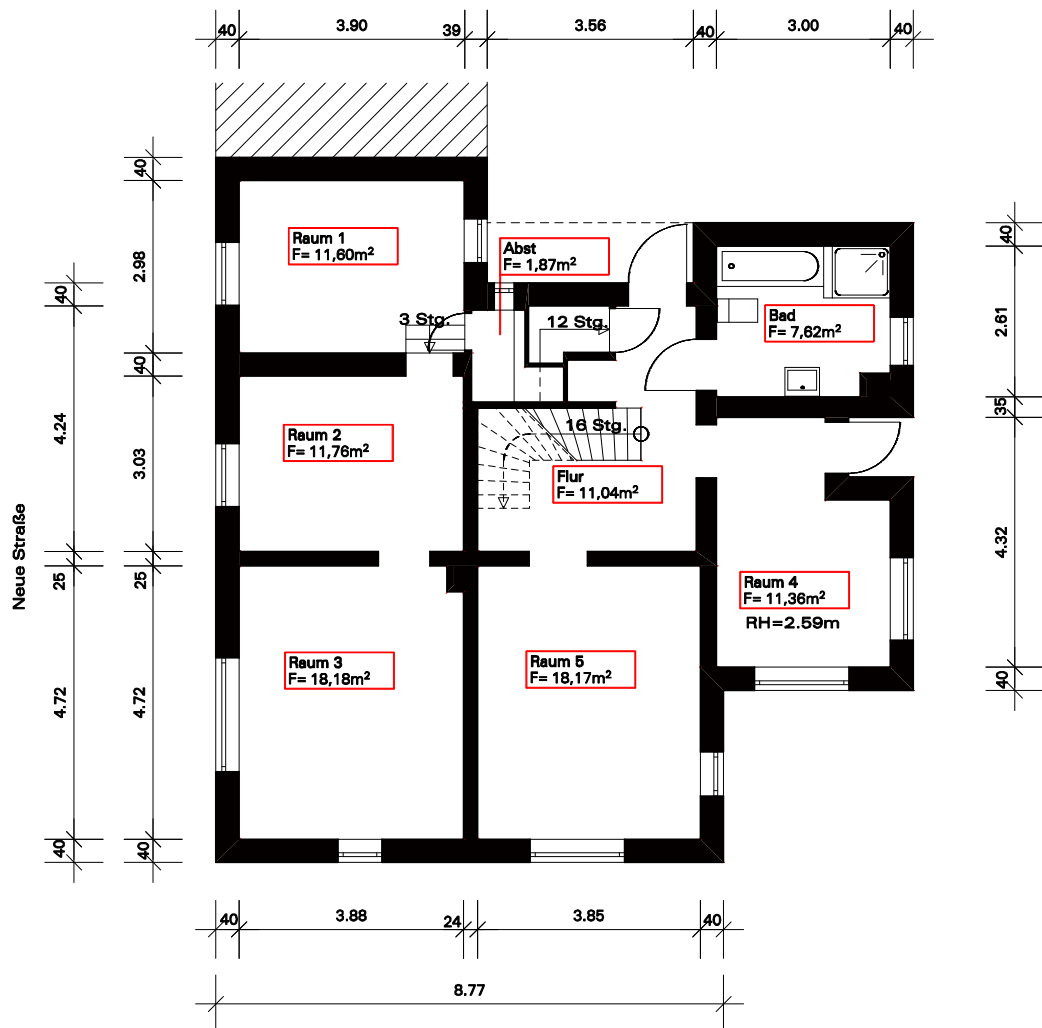
Auf dem Bewertungsobjekt 2 sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Grundstücksbezogene Einfriedung (unterstellt)
- Gartenanlage mit Bewuchs – Bäume, Sträucher etc. (teils unterstellt)



BGF (a)
F= 70,20m²

	nicht besichtigte Bereiche
Systemgrundriss	
Kellergeschoss	
 	
Neue Straße 60 06308 Klostermansfeld	
31.07.2023 / RA 162-23-110	



BGF (a)
F= 123,85m²

BGF (b)
F= 3,70m²

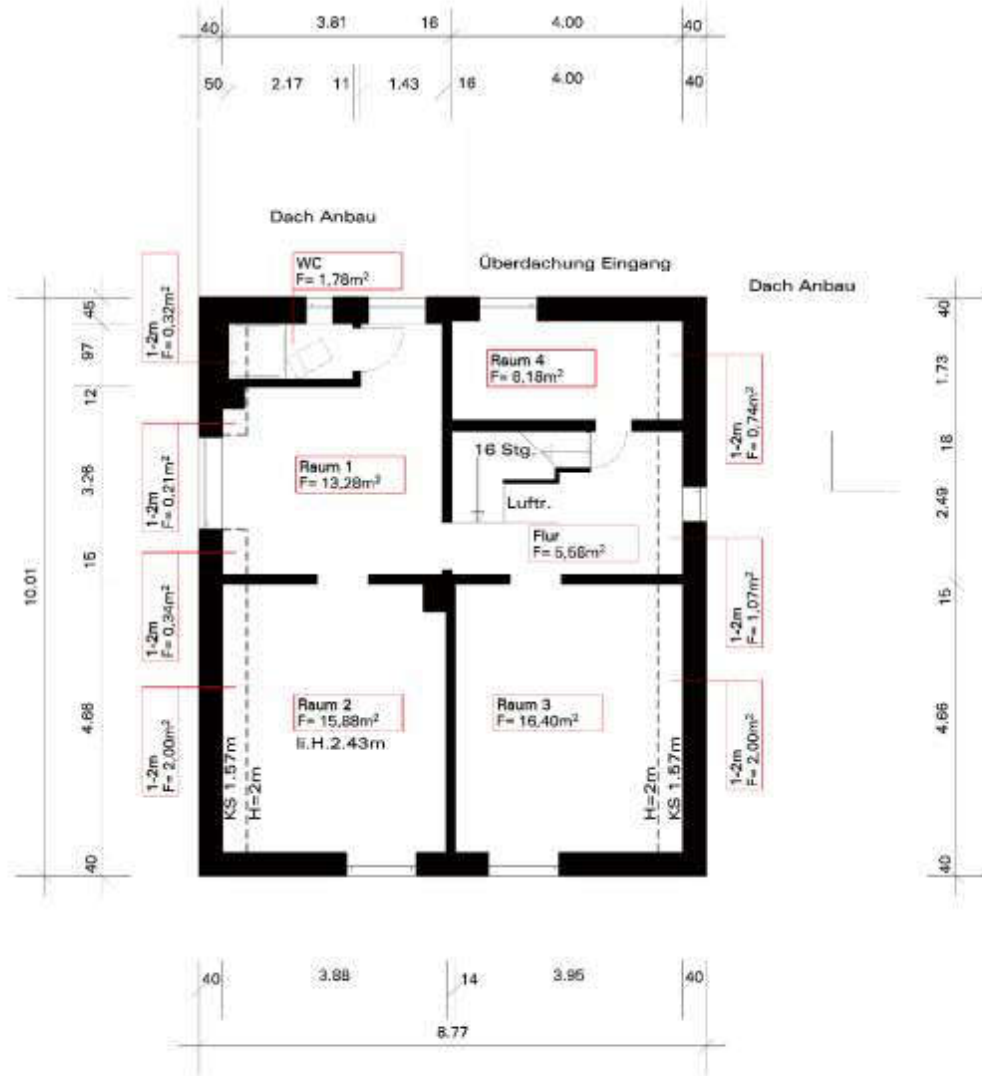
 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 mm

Neue Straße 60 06308 Klostermansfeld
31.07.2023 / RA 162-23-110



BGF (a) DG
F= 87,78m²

nicht beschriftete Bereiche
Systemgrundriss
Dachgeschoss
Neue Straße 60 06308 Klostermansfeld
31.07.2023 / RA 182-23-110