6.0. Gebäudebeschreibung:

6.1. Vorbemerkung:

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und Angaben in der Bauakte. Es werden die vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.
Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Es wird deren Funktionstüchtigkeit unterstellt.
Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da diese den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würden.
Verdeckte Mängel, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen können hier folglich nicht ausgeschlossen werden.

6.2. Baujahr:

Das Wohnhaus wurde vor 1900 errichtet. Gemäß behördlicher Bauakte wurden 1957 ein Bad im Erdgeschoss eingebaut und 2 zusätzliche Garagen im Hof erstellt. 1986 wurde gemäß Angaben in der Bauakte die Wohnung im Dachgeschoss umgebaut.

6.3. Baukörper:

Das Wohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die Hofbebauung scheint überwiegend 1-geschossig zu sein. Nur das rückwärtige, einsturzgefährdete Gebäude ist 3-geschossig.

6.4. Grundrisslösung:

Gemäß Bauzeichnung der Bauakte ist im Erdgeschoss neben der Durchfahrt in den Hof eine Wohnung mit Wohnzimmer, Esszimmer mit Kochnische, einem Bad und einem Flur vorhanden. Für das Obergeschoss liegt keine Bauzeichnung vor. Im Dachgeschoss befindet sich gemäß Bauzeichnung eine Wohnung mit einem Wohn-/Schlafraum, einer Küche, einem Bad und einem Flur. Ob der Gebäudebestand gemäß vorliegenden Bauzeichnungen tatsächlich vorhanden ist, kann aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Die Hofbebauung besteht gemäß Zeichnung zum Bauantrag Nr. 1996 zumindest aus 5 Garagen, wobei sich 3 Garagen im einsturzgefährdeten Hinterhaus befinden. Eine Luftbildaufnahme zeigt im Norden des Hofes eine zusätzliche Bebauung, die nicht näher eingeordnet werden kann.

6.5. Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt gemäß überschlägiger Ermittlung und Angaben in der Bauakte rd. 145 m². (siehe Anlage 5)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Wohnhaus und teilweise der Hofbebauung ist vorhanden.

6.7. Ausstattung/Bauweise des Wohnhauses:

Fundamente:	Es wird angenommen, dass die Fundamente massiv sind.
Außenwände:	Es wird Ziegelmauerwerk mit Putzfassade unterstellt.
Innenwände:	Es werden Massiv- und Leichtbauweise angenommen.
Decken:	Es werden Holzbalkendecken unterstellt.
Dach:	Das Satteldach verfügt über eine Dachziegeleindeckung.
Treppen:	Es werden Holztreppen angenommen.
Fenster:	Straßenseitig zu sehen, sind Holzkastenfenster mit Einfachverglasung.
Türen:	Es werden Holztüren unterstellt.
Fußbodenbelag:	Die Art des Fußbodenbelags ist nicht bekannt.
Heizung:	Die Art der Heizung ist nicht bekannt.
Bad EG:	Die Ausstattung ist nicht bekannt.
Bad DG:	Die Ausstattung ist nicht bekannt.
Küchen:	Die Ausstattung der Küchen ist nicht bekannt.
besondere Bauteile:	Die Hofbebauung wird aufgrund des angenommenen schlechten baulichen Zustandes nicht berücksichtigt.
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Die Anschlüsse werden angesetzt.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Altstadthaus wurde im historischen Stil erbaut. Die Grundrisslösung ist nicht bekannt, gemäß vorliegenden Bauzeichnungen scheint sie durchschnittlich zu sein. Die Ausstattung ist nicht bekannt.

6.9. Baulicher Zustand:

Das Objekt verfügt über einen erheblichen Sanierungsstau. Die Fassade zeigt Risse und Abplatzungen. Die Fenster sind stark sanierungsbedürftig oder sind auszutauschen. Das Dach ist sanierungsbedürftig. Es ist davon auszugehen, dass erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Inneren des Hauses vorhanden sind. Eine Fensterscheibe ist zerborsten. Dachziegel fehlen. Ein Dachfenster ist notdürftig und unvollständig mit einer Plastikfolie verhängt.
Es wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus im jetzigen Zustand nicht mehr bewohnbar ist.
Die Hofgebäude bleiben im Gutachten unberücksichtigt, da von einem extremen Sanierungsstau ausgegangen wird. Das rückwärtige Hofgebäude konnte vom Nachbarhof in Augenschein genommen werden. Hier ist aufgrund seiner Einsturzgefahr durch starke Rissbildung bereits eine Sicherungsmaßnahme in Form einer Holzkonstruktion sichtbar.

6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse:

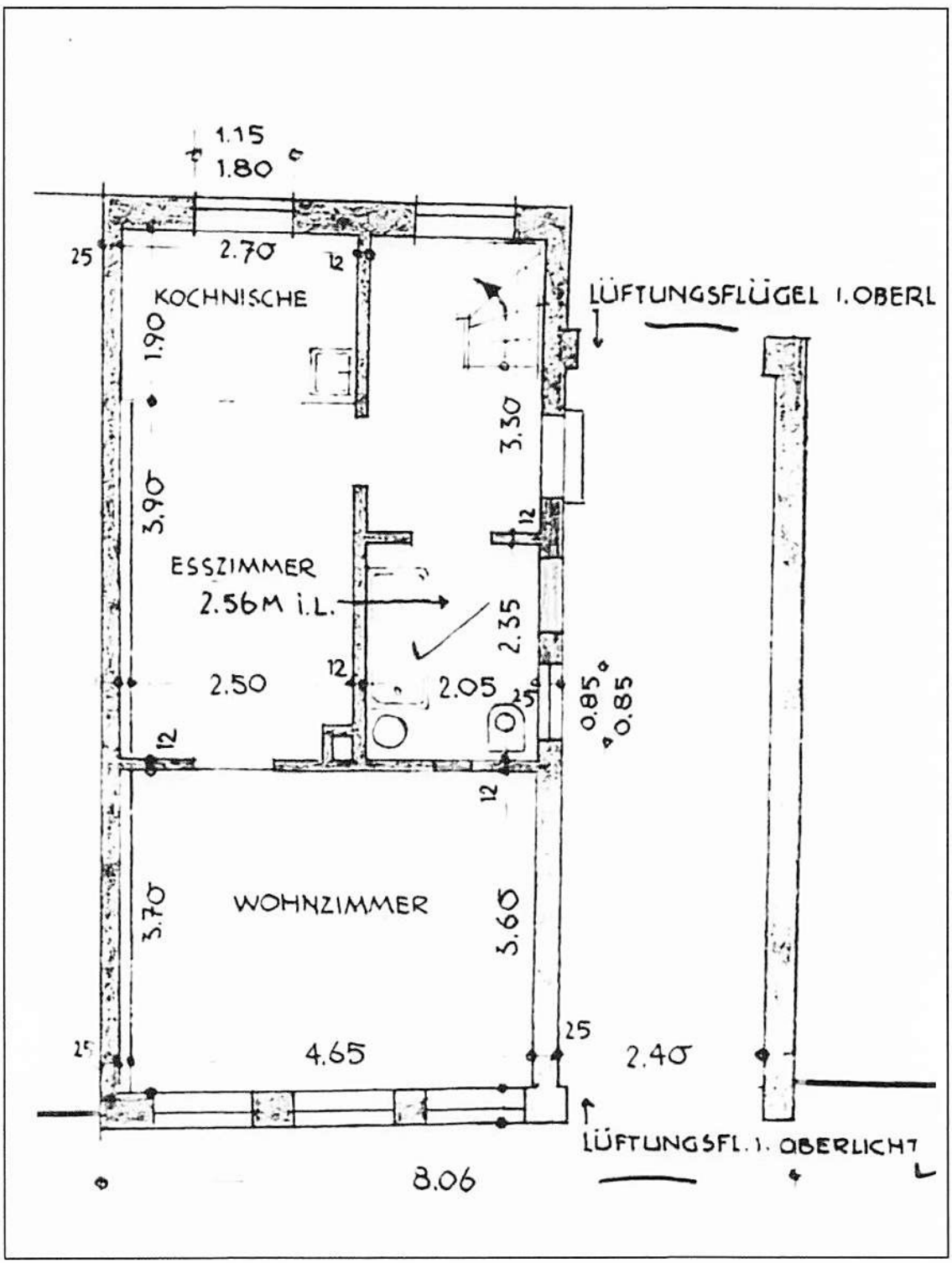
Das Objekt wird anscheinend nicht bewohnt.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

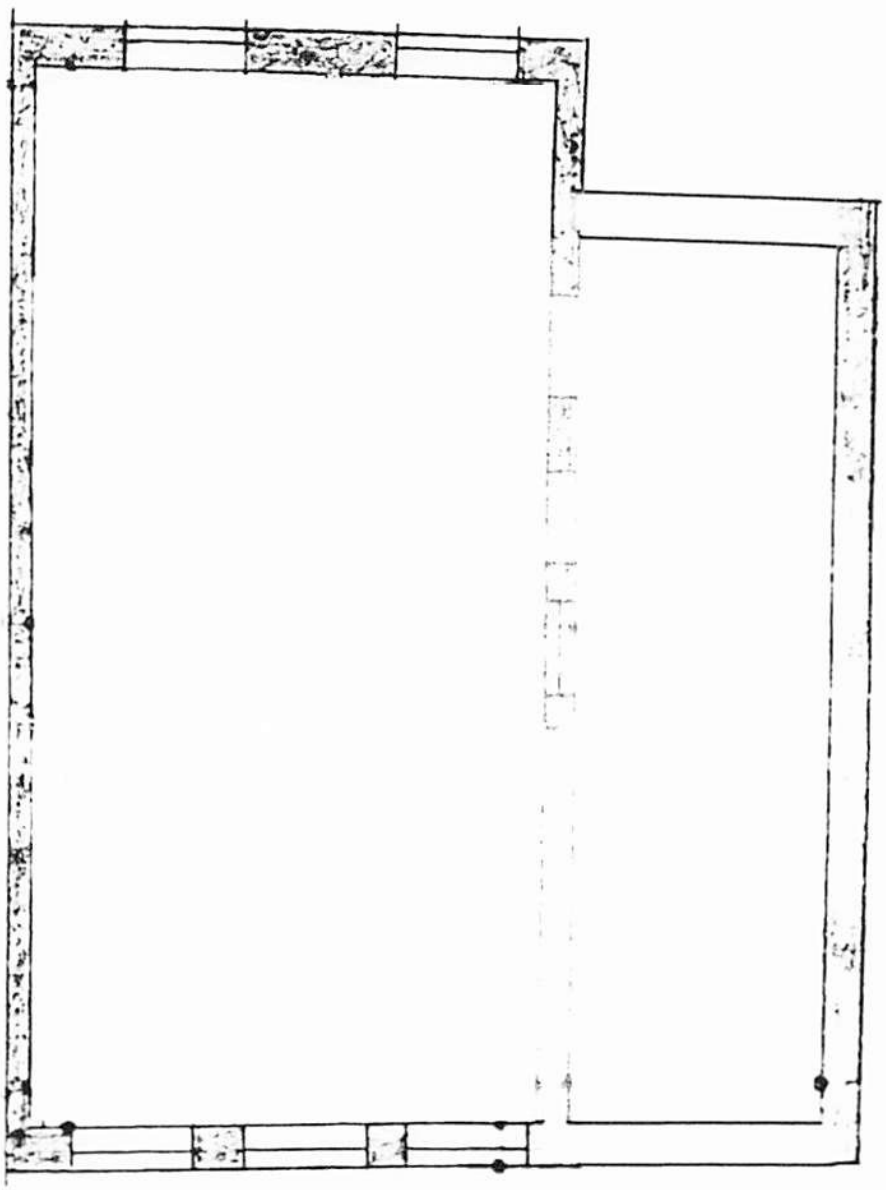
Anlage 4/1

Grundriss Erdgeschoss der Bauakte



Anlage 4/2

Grundriss Obergeschoss ohne Raumaufteilung



Anlage 4/3

Grundriss Dachgeschoss der Bauakte

