

### 3.2 Gebäude

Die Beschreibung erfolgt anhand der vorliegenden genehmigten Baupläne, der Aktenlage sowie der eigenen, nur eingeschränkt möglichen Inaugenscheinnahme vor Ort. Eine Überprüfung/Bestätigung, inwieweit genehmigte Pläne umgesetzt wurden, war nicht möglich.

Art der/s Gebäude/s:	<p>Treffen die Baupläne zu, so handelt es sich bei dem straßenseitigen Gebäude zum Zeitpunkt der Besichtigung um ein zweigeschossiges, mit einem Raum unterkellerten Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten und einem augenscheinlich ausgebauten Dachgeschoss.</p> <p>Das Gesamtgebäude wurde ca. 1908/1909 massiv errichtet und ca. 1963/1964 erweitert und umgebaut. Es verfügt über zwei Satteldächer mit Dachziegeldeckung. Der nordöstliche Dachbereich ist giebelständig zur Hamburger Straße und der südwestliche Dachbereich traufständig. Die Fassade ist, soweit erkennbar, mit einem Vollwärmeschutz versehen. Nordöstlich verläuft die mit Betonpflastersteinen befestigte Hofzufahrt, die auch zur Erschließung des Gebäudes der ausgebauten/auszubauenden Remise erforderlich ist. Die Gebäudezugänge erfolgen für die 2 Nutzungseinheiten jeweils separat über südöstlich gelegene Zugänge. Die Obergeschosseinheit verfügt über einen südöstlich ausgerichteten Balkon. Zur Straße befinden sich direkt vor dem Gebäude Stellplatzflächen für ca. 3 Pkw.</p> <p>Der ab ca. 2013 (Umbaugenehmigung) geplante Um- und Ausbau der „Remise“ auf der Grundlage eines massiv erstellten Garagen- und Stallgebäudes zu einer rollstuhlgerechten Wohnung wurden augenscheinlich begonnen, s. weitere Ausführungen.</p>
Baujahr/Fertigstellung:	<p>Zweifamilienhaus: ca. 1908/1909; Umbau und Erweiterung ca. 1963/1964 Ausgebaute Remise: Stall/Garagen ca. 1963/1964, Umbau in rollstuhlgerechten Wohnraum ab ca. 2013</p>
Modernisierung/ Sanierungen/ Renovierungen:	<p>1963/1964: Es wird eine Anpassung an die 1963/1964 vorhandenen Gestaltungsvorstellung im Innenbereich sowie die Modernisierung der technischen Anlagen in dem Zweifamilienhaus unterstellt. Offensichtlich wurde in der Vergangenheit (nach 1964) auch ein Wärmedämmverbundsystem auf die Aussenwände aufgebracht und isolierverglaste Kunststofffenster eingebracht. Weiterhin erfolgte zu einem hier nicht bekannten Zeitpunkt eine Dachneueindeckung (Dämmungszustand unbekannt). Nach Angaben des Bezirksschornsteinfegers wurde im Jahr 2016 eine Gas-Heizungsanlage (Brennwerttechnik) mit Warmwasserbereitung eingebaut.</p> <p>Auch für den Ausbau der Remise (vormals Garagen und Stall) zu Wohnraum werden, im Falle eines begonnenen Ausbaus, die 2013 vorherrschenden technischen und gestalterischen Vorgaben ggf. als umgesetzt unterstellt.</p>

### 3.2.2 Ausführung des Gebäudes/Rohbaus/der Innenausstattung

#### Hauptgebäude: Wohnhaus mit 2 Wohnungen

##### **Rohbau:**

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Altbau: Beton Anbau: Stahlbeton
Außenwände:	Altbau und Anbau: Mauerwerk, im Anbaubereich 2-schalig
Innenwände:	Altbau und Anbau: Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Altbau: Holzbalkendecke Anbau: Erdgeschossdecke Südost: Stahlbeton, Nordwest: Holzbalkendecke
Treppen:	Einläufige Treppe ins Obergeschoss: Material unbekannt. Treppe in den nutzbaren Spitzboden: unbekannt.
Fußböden:	unbekannt
Fenster/Türen:	Isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster, Aussenjalousien (Betätigungsart unbekannt), Holzrahmendachflächenfenster
Haus-/Wohnungseingangstür/:	Kunststoffrahmentüren mit isolierverlasten Glasausschnitten, Edelstahltürgriff
Heizung:	Gaszentralheizung (Brennwertgerät) mit Warmwasserberei- tung (2016)
Außenverkleidung:	Wärmedämmfassade, Rauputz gestrichen
Dachkonstruktion/-form:	Satteldach, im Bereich des südöstlichen Anbaus Flachdach
Dacheindeckung/-gestaltung:	Dachziegel/Dachsteine, Holzdachunterschläge, Zinkregenrin- nen und -fallrohre, südwestliche Giebelspitze mit Schieferplat- ten belegt
Sonstiges:	Dachterrasse oberhalb des südöstlichen Anbaus: Massivholzgeländer, vermutlich Massivholzbalkonbodenbe- lag; die Breite des Balkons und die Massivholzüberdachung des Zugangsbereiches des Gebäudes geht über die Breite des Anbaus hinaus.
Belichtung:	Eine Belichtung und Belüftungsmöglichkeit der einzelnen Räume ist überwiegend durch Fenster gegeben. Eine Aus- nahme bildet – so die Baupläne zutreffen - die Küche im Erd- geschoss.
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Es wurden bei der Ortsbesichtigung die folgenden Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Stellenweise Farbschäden und Rissbildungen am Aus- senputz</li><li>• Der Holzaußenschutz ist stellenweise schadhaft ebenso vereinzelte Aussenholzbauteile.</li><li>• Eine Aussenjalousie ist reparatur-/erneuerungsbedürftig.</li></ul>

### **Innenausstattung:**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es wird daher ein baualtersgerechter, ggf. bezogen auf ein modifiziertes Baualter, Ausbau und technischer Stand für die Innenausstattung unterstellt.

Wandbeläge:	unbekannt
Deckenflächen:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Sanitäre Installationen:	Erdgeschoss, gemäß Bauplan: Badewanne, WC
Küchenausstattung:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizkörper:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	über Gaszentralheizung
Sonstiges:	-
Ausstattung:	Es wird ein für das in der Bewertung angesetzte (ggf. modifizierte) Baujahr eine durchschnittliche Ausstattung der Bewertung zugrunde gelegt.
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnten Bauschäden und Baumängel sowie ggf. vorhandene Auffälligkeiten nicht festgestellt werden.

### **Ausbau der Remise zu einer rollstuhlgerechten Wohnung (ab 2013), gem. Planungsunterlagen**

#### **Rohbau:**

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Beton
Außenwände:	Mauerwerk (vorhanden), einschalig
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Holz-/balkendecke, Bitumeneindeckung
Treppen:	-
Fußböden:	Unbekannt
Fenster/Türen:	Isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster
Haus-/Wohnungseingangstür:	Kunststoffrahmentüren (angenommen)

Heizung:	Über Haupthaus: Gaszentralheizung (Brennwertgerät) mit Warmwasserbereitung (2016)
Außenverkleidung:	Annahme: Wärmedämmfassade, Rauputz gestrichen
Dachkonstruktion/-form:	Flachdach, tlw. mit geringer Dachneigung, Dämmung
Dacheindeckung/-gestaltung:	Bitumeneindeckung
Sonstiges:	Richtung Südosten ist eine Gartenterrasse und Richtung Hofseite und Grundstückszufahrt eine Hofterrasse mit Rampe geplant.
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Aufgrund der nicht erfolgten/zugelassenen Innenbesichtigungen konnten Bauschäden und Baumängel sowie ggf. vorhandene Auffälligkeiten nicht festgestellt werden.

### **Innenausstattung:**

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es wird daher ein baualtersgerechter (ggf. bezogen auf ein modifiziertes Baualter) Ausbau und technischer Stand für eine Innenausstattung unterstellt.

Gemäß Planungsunterlagen:

Wandbeläge:	geplant: Raufaser, Anstrich
Deckenflächen:	unbekannt
Bodenbeläge:	geplant: Laminat, Fliesen, Feinsteinzeug
Sanitäre Installationen:	geplant: Duschbad mit Waschbecken, bodengleicher Dusche, wandhängendem WC, Pflegebad mit Waschbecken und WC
Küchenausstattung:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizkörper:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	geplant: über Gaszentralheizung des Hauptgebäudes
Sonstiges:	-
Ausstattung:	Es wird eine für das in der Bewertung angesetzte (ggf. modifizierte) Baujahr durchschnittliche Ausstattung der Bewertung zugrunde gelegt.
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und erweiterter Aussenbesichtigung konnten Bauschäden und Baumängel sowie ggf. vorhandene Auffälligkeiten nicht festgestellt werden, s. u. Punkt 4.5 und 4.6

### 3.2.3 Außenanlagen

Art der baulichen Anlagen:	Grundstücks- und Gebäudezuwegung, Stellplatzmöglichkeit, Einfriedung
Baujahr:	Ab 1909
Gestaltung:	<p>Die Zufahrt- und Zuwegung zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über die Hamburger Straße über einen nordöstlich auf dem Grundstück befindlichen, ca. 4,0 m breiten und mit Betonpflastersteinen befestigten Weg, der sich Richtung Süden auf ca. 3,0 m verjüngt. Die sich in Richtung Süden anschließende Hoffläche ist ebenfalls mit Betonpflastersteinen belegt. Vor dem Gebäude an der Hamburger Straße befinden sich Flächen für ca. 3 Pkw Stellplätze. Das aus der ausgebauten Remise entstandene/geplante Wohngebäude in 2. Reihe liegt in einem Abstand von ca. 5-7 m vom Hauptgebäude entfernt an der westlichen Grundstücksgrenze. Vor dem Gebäude ist ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz in den Plänen vorgesehen. Die Einfriedungen bestehen an der nordöstlichen Grundstückslinie aus einem Stahlzaun mit Pfosten und Stabausfachungen, einer geputzten und gestrichenen Mauer, die weiter in Richtung Gartenfläche verläuft. An der südwestlich verlaufenden Grenzlinie befinden sich Holzzaunelemente und im weiteren einsehbaren Verlauf eine Grenzbebauung. Die weiteren Flächen waren von der Straße und der kurzen Begehung der Hofseite nicht einsehbar. Auf Höhe der ausgebauten/auszubauenden Remise befindet sich ein zweiteiliges Schwingtor, das einen weiteren Blick auf das Grundstück nicht zulässt. Gemäß der eingangs eingeführter Luftaufnahme befindet sich auf dem Grundstück in Richtung der Bahnlinie ein weiteres Gebäude oder eine überdachte Fläche. Die weiteren Flächen sind entsprechend der Luftaufnahme als Rasenfläche gestaltet.</p>
Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück:	Müllentsorgung, Gas-, Abwasser- und Frischwasseranschluss und Elektroanschluss sind vorhanden.
Innere Wegerschließung:	s. Gestaltung
Gärtnerische Anlage:	s. Gestaltung
Ausstattung:	Einfach bis mittel
Bauschäden und Baumängel, Auffälligkeiten:	Es wurden bei der Ortsbesichtigung, soweit möglich, keine Mängel, Schäden und Auffälligkeiten festgestellt.

---

#### Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, der Verfügung stehenden Bauzeichnungen und Beschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundamente, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Vielmehr stellt diese Gebäudebeschreibung nur eine kurze Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit dies aus den Unterlagen hervorging oder die Unterzeichnerin dies einsehen konnte. Die Gebäudebeschreibung erfüllt nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; es sind hier nur solche Baumängel oder -schäden aufgelistet, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen und Einbauten wurden nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

---