

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen 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/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des denkmalgeschützten ehemaligen Gutshauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• eingeschossiges massives, ehemaliges Gutshaus • ehemals teilausgebautes Dachgeschoss • Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Baujahr:	ca. 1800 (geschätzt)
Modernisierung:	keine bekannt
Außenansicht:	Es handelt sich um einen rotsteinsichtigen Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach und zweigeschossigem Mittelrisalit. Die Dacheindeckung besteht aus Biberschwänzen in Doppeldeckung. An der Hofseite befindet sich eine Satteldachgaube. Die Dachentwässerung besteht aus PVC. Über Dach befinden sich drei Schornsteine. Die Fenster sind zweiflügelige Kastenfenster aus Holz, überwiegend vernagelt. Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Gebäudelängsseite. Er ist über einen ebenfalls in Fachwerkbauweise errichteten Windfang mit Pultdach erreichbar

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Fachwerkbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Eichenfachwerk, Fächer mit Sichtmauerwerk
Innenwände:	nicht bekannt
Geschossdecken:	nicht bekannt
Hauseingangsbereich:	ebenerdig
Treppen:	Innentreppe: nicht bekannt

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

ehemaliges Gutshaus:	Erdgeschoss: nicht bekannt Dachgeschoss: nicht bekannt
-------------------------	---

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	soweit erkennbar, kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Biberschwänze
Dachentwässerung:	aus PVC
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	drei Schornsteine über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt erheblichen Unterhaltungstau auf. Zum Ortstermin waren, soweit durch Fenster erkennbar, ein Großteil der Innenwände und der Decken entfernt. Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach umfangreicher Modernisierung/Sanierung möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Modernisierung/Sanierung keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

einfacher massiver Schuppen, grob verputzt, 6 Boxen mit Brett Türen, Pultdach mit Wellasbesteindeckung

3.4. Außenanlagen

- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen, 6 große Laubbäume, eine Weide, Birken