

4. Bauliche Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Mehrfamilienhaus und zwei Doppelgaragen) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus.
Geschosse	Untergeschoss, zwei Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0.
Wohneinheiten	6.
Stellplätze	Vier Garagenstellplätze.
Baujahr	ca. 1963 und 1969.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach (ungedämmt) mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv (ungedämmt). Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).
Treppenhaus	Innenliegend; Erschließung an der nördlichen Gebäudeseite.

Elektroinstallationen	Überwiegend baujahrestypisch; tlw. erneuert in zwei der sechs Wohneinheiten.
Heizungsanlage	Öl-Zentralheizung (Bj. vor 1995) mit zentraler Warmwasserversorgung. Der Öl-Tank befindet sich im Untergeschoss.
Lüftung	Fensterlüftung; Bad und WC mit Tageslicht.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es liegt kein Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Ursprungsbaujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Öl) wird von einem hohen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p> <p>Auf dem Dach ist eine Photovoltaik-Anlage vorhanden, welche aufgrund fehlender dinglicher Sicherung sowie Einspeisungsvertrages unberücksichtigt bleibt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Gemäß Eindruck bei der Besichtigung wurden vor ca. 20 Jahren die Fenster ausgetauscht, die Kellerdecke gedämmt sowie das Dach isoliert. Außerdem wurde in einer Wohneinheit der Fußboden erneuert. Insgesamt wurden nur einfache Modernisierungen vorgenommen.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (rückseitiger Garten mit Einfriedung) ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Besichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem leicht unterdurchschnittlichen und überwiegend baujahrestypischen Bauzustand. Kleinere Abnutzungserscheinungen sind ausreichend in einem erhöhten Instandhaltungskostenansatz gewürdigt.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Das zu bewertende Mehrfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen befindet sich insgesamt in einem leicht unterdurchschnittlichen und dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4.2.2 Beschaffenheit des Mehrfamilienhauses

Art	Mehrfamilienhaus.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	UG: 1 Heizungsraum, 1 Öl-Tankraum, 9 Kellerräume, 2 Flure, 1 Waschraum. EG: 2 WE mit 3. bzw. 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC, Balkon. OG: 2 WE mit 3. bzw. 4 Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC, Balkon. DG: 1 WE mit 3. Zimmern, Flur, Küche, 2 Bädern, WC, Balkon, Kammer und 1 WE mit 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad mit WC
Ausstattung	Bodenbelag: Teppichboden, Laminat, Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster. Sanitär- anlagen: Baujahrestypischer, veralteter Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell), Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Öl-Zentralheizung. Elektro- installationen: Baujahrestypisch; tlw. noch zweiadrig. Küchen: Einbauküchen vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Mehrfamilienhauses als baujahres- typisch und nur noch stark eingeschränkt nachfragegerecht beurteilt.

4.2.3 Beschaffenheit der beiden Doppelgaragen

Art	Pkw-Garagen.
Wohn- und Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.4.
Konzeption	ebenerdige Zufahrt.
Ausstattung	Bodenbelag: Betonboden. Fenster: entfällt. Belüftung: keine vorhanden. Wände: verputzt und gestrichen. Beheizung: Unbeheizt. Elektro- installationen: Zeitgemäß (Annahme). Tor: manuelles Metallschwingtor.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Garagen als funktional beurteilt.

4.2.4 Wohn- und Nutzfläche

Definition Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung Es liegt keine Wohn- und Nutzflächenberechnung vor. Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Mietaufstellung entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde. Die Nutzfläche im Kellergeschoss wurde anhand des Grundrissplanes und eines üblichen Nutzflächenfaktors eigen-ermittelt.

Nachfolgend konnten folgende Wohn- und Nutzflächen ermittelt werden:

Geschoss	Wohnfläche
EG	165,2
OG	165,2
DG	100,8
Gesamt	rd. 431 m ²

Das Untergeschoss mit rd. 173 m² wird nicht als Mietfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

Im Garten sind zwei Terrassen vorhanden, welche den Wohneinheiten im Erdgeschoss zuzuordnen sind. Aufgrund der räumlichen Trennung zu den Wohneinheiten bleiben diese in der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

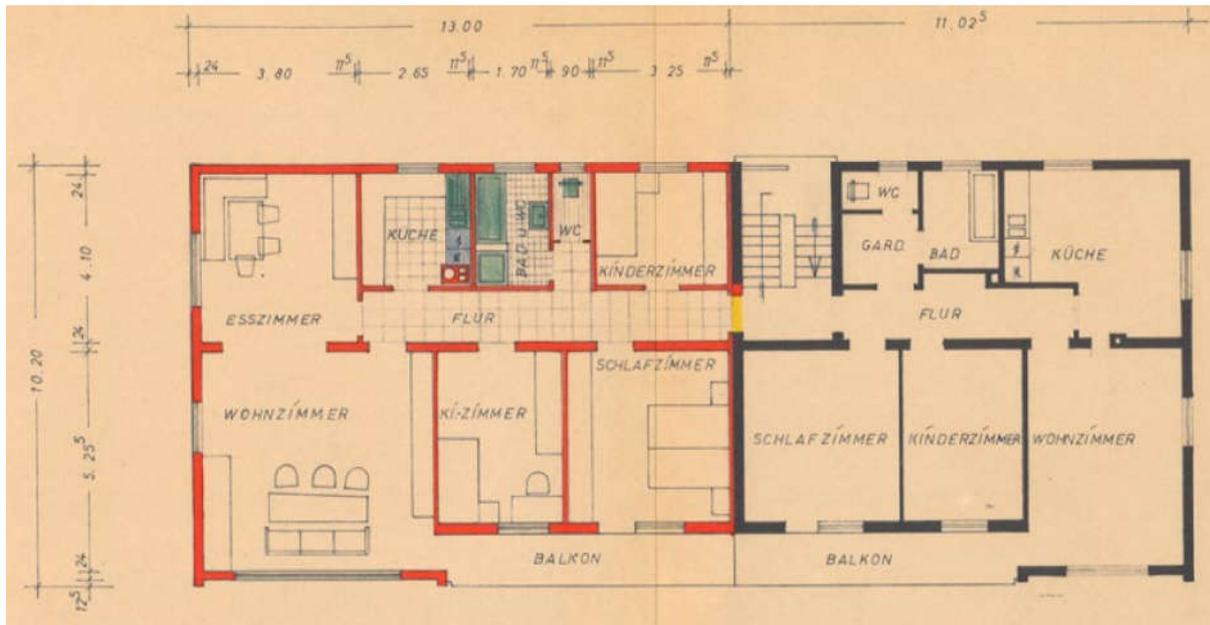
SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - Vollvermietung - Zwei Doppelgaragen vorhanden - Vier Wohneinheiten verfügen über einen Balkon 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - tlw. baujahrestypische und veraltete Ausstattung - kurz- bis mittelfristig energetische Modernisierungsmaßnahmen notwendig - Öl-Zentralheizung vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

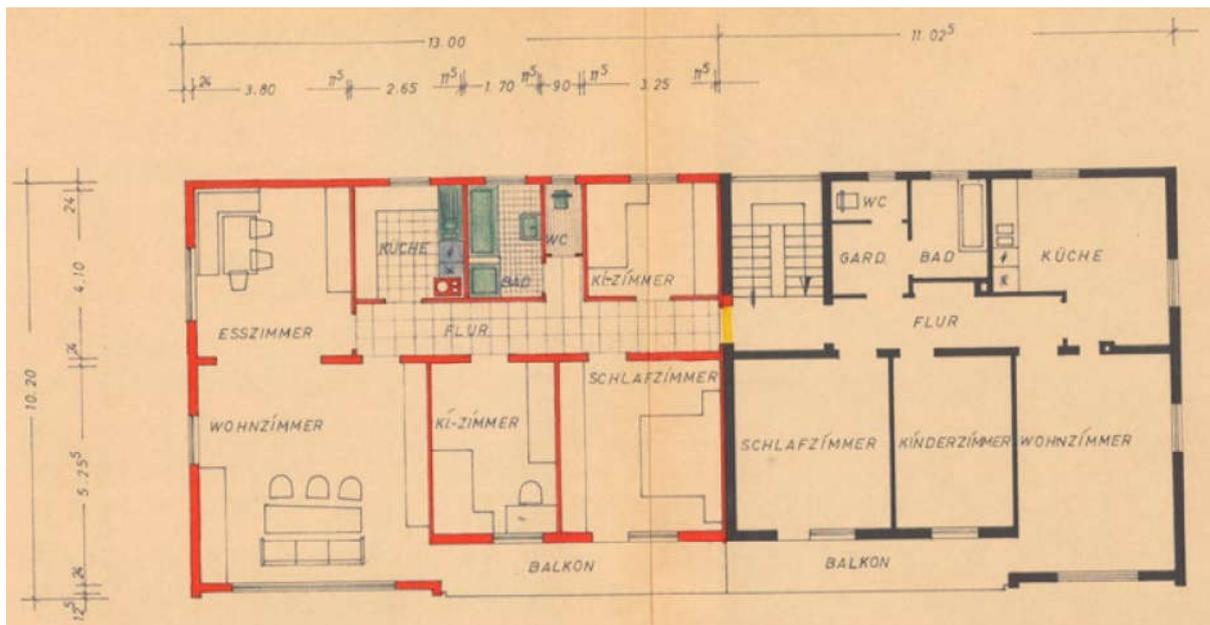
Marktgängigkeit

Aufgrund der leicht überdurchschnittlichen Wohnlage, der baujahrestypischen Ausstattung, in Verbindung mit einem leicht unterdurchschnittlichen Bauzustand mit Investitionsbedarf, ist von einer mäßigen Marktgängigkeit auszugehen. Es ist aufgrund der aktuellen Marktphase (Zinshoch, Inflation) mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

Grundriss Erdgeschoss; bemaßt



Grundriss Obergeschoss; bemaßt



Grundriss Doppelgaragen; tlw. bemaßt

