

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden baulichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben. Eine vollständige Beschreibung der Bau- und Ausstattungsgegebenheiten erfolgt nicht.

4.1 Gebäudebeschreibung

Art

Mehrfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach
NHK 2010 Typ 4.2

Baujahr

Das älteste vorliegende Baugesuch trägt einen Genehmigungsstempel vom 04.10.1968. Ein Nachtragsbaugesuch mit wesentlichen baulichen Veränderungen wurde zum 20.10.1969 genehmigt. Ich schließe daraus auf das Baujahr 1970.

Ausgehend von einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren würde sich, bezogen auf 1970, rechnerisch eine Restnutzungsdauer (1970 + 80 - 2025) von 25 Jahren ergeben.

Einige wenige substantielle Modernisierungen und Verbesserungen der Bausubstanz seit dem Baujahr sind erkennbar. Ebenfalls erkennbar ist ein guter Erhaltungszustand der Gebäudehülle.

Objektangepasste Größen für Gebäudealter und Gesamt- und Restnutzungsdauer leite ich aus der Methodik der Sachwertrichtlinie ab.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

In einem der Baugesuche fand ich eine Wohnflächenberechnung nach DIN 283. Die Wohnfläche wird dort mit 58,09 angegeben.

Anhand vorliegender Pläne habe ich die Wohnfläche nach WoFIV ermittelt. Bedingt durch unvollständige/fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen.

Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Für diese Wertermittlung nutze ich eine Wohnfläche von ~ **58,15 m²**

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Gebäude Das Gebäude besteht aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden.

Über 2 Treppenhäuser sind von EG bis DG jeweils 4 Wohnungen angeordnet.

Im UG (Gartengeschoss) bilden die vorliegenden Pläne 3 Wohnungen, Wohnungskeller, eine Waschküche, einen Heizraum und 2 Einzelgaragen ab.

Das 2. UG (Kellergeschoss) ist straßenseitig nur für die Treppenhäuser und einen Öltankraum unterkellert. Im hangseitigen Bereich sind ausschließlich Wohnungskeller angeordnet.

Die Außenfassade stammt nach Augenschein aus dem Baujahr und ist daher nicht mit einem Vollwärmeschutz ausgerüstet. Die Fenster wurden erkennbar nachgerüstet. Das Dach, die Gauben und die Balkone wurden nach Augenschein ebenfalls modernisiert.

Das Treppenhaus wirkt sehr gut gepflegt, wurde technisch jedoch seit dem Baujahr nicht wesentlich modernisiert.

Wohnung Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Miteigentümer und Nutzer verweigerte den Zugang nicht nur zum Zeitpunkt der schriftlich angekündigten Besichtigung, sondern auch für die Zukunft.

Da sich keine Besichtigungsperspektive erkennen lässt, wird die Wohneinheit in Abstimmung mit dem Amtsgericht von außen, bzw. ohne Innenbesichtigung, geschätzt.

Nach vorliegenden Plänen besteht die Wohneinheit ATP Nr. 13 aus 2 Zimmern, Küche, Bad/WC, und Flur. Beide Wohnräume sind über den Flur zugänglich. An der Hangseite gibt es auch einen Balkon.

Über den Ausbau der Wohnung sowie den technischen Zustand ist mir nichts bekannt. Weder, welche Art der Heizung vorhanden ist, ob es dort eine Einbauküche gibt, noch der allgemeine Zustand des Innenausbau.

Ich berücksichtige die unklare Situation durch Ansatz einer Risikovorsorge für möglicherweise notwendige Instandsetzungen und / oder Bäumungen. In Höhe von ~ 600 € / m² Mietfläche.

Die Risikovorsorge beträgt demnach 600 € / m² x 58,15 m² **35.000 €**

Anlage Laut Teilungserklärung wurden auf den nordwestlich gelegenen (auf der gegenüberliegenden Seite der Spemannstraße) Flurstücken Nr. 2.193/4 und 2.192/5 eine Garagenanlage mit 6 Doppelparkern (2 x 6 = 12 Stellplätze) und 2 Garagen erstellt. Die ausschließliche Nutzung an diesen Stellplätzen und Garagen wurde den jeweiligen Eigentümern der Wohneinheiten im Wertermittlungsobjekt und einigen Anrainern zum Ausgleich für deren Grunddienstbarkeiten zugesprochen.

4.4 Baulicher Zustand

Fassade und Gemeinschaftsanlagen wirken gut gepflegt und sind nach Augenschein vollständig intakt.

Für den unklaren Allgemeinzustand der Wohnung, bez. des Innenausbau wird eine besondere Risikovorsorge berücksichtigt.

Wesentliche Modernisierungen an der Gebäudehülle (nur Fenster) waren nach Augenschein nicht erkennbar. Aus Eigentümerprotokollen geht hervor, dass ein Sanierungsfahrplan 2025 beauftragt werden soll. Weiter wurden Angebote zur Sanierung der Balkonbrüstungen beauftragt. Die Beauftragung sonstiger kostenpflichtiger Modernisierung zeichnet sich in den Protokollen nicht ab.

Hausverwaltung

Laut Wirtschaftsplan 2025 gliedert sich das Hausgeld wie folgt:

Kostenart	jährlich	monatlich
Umlagefähige Kosten	2.554,98 €	~ 213 €
Nicht umlagefähige Kosten	<u>524,30 €</u>	<u>~ 44 €</u>
Summe Kosten	3.079,28 €	~ 257 €
Beiträge zur Rücklagenbildung	<u>910,00 €</u>	<u>~ 76 €</u>
Gesamtsumme	3.989,28 €	~ 333 €

Die Gesamt- Gebäuderücklage wirkt unauffällig. Sie beträgt nach Angabe aktuell ~ **115.500 €**

Laut Beschluss werden jährlich zugeführt ~ **20.000 €**

4.5 Gesamteindruck

2-Zimmerwohnung im DG mit unbekanntem, innerem Zustand in guter Lage.

In den kommenden Jahren wird mit Modernisierungen der Gebäudehülle zu rechnen sein. Sowohl der aktuelle Stand der Gebäuderücklage als auch die jährliche Zuführung scheinen jedoch

geeignet, auch größere Investitionen zu kompensieren. Je nach Art und Umfang der Investitionen muss nicht zwingend mit erheblichen Sonderumlagen gerechnet werden. Ein erheblicher Komfortzuwachs wird durch die Modernisierung zu erwarten sein.

4.6 Zubehör

Über mögliches Zubehör kann ohne Innenbesichtigung der Wohnung keine Aussage getroffen werden.

GRUNDRISS DACHGESCHOSSWOHNUNG

