

Baubeschreibung

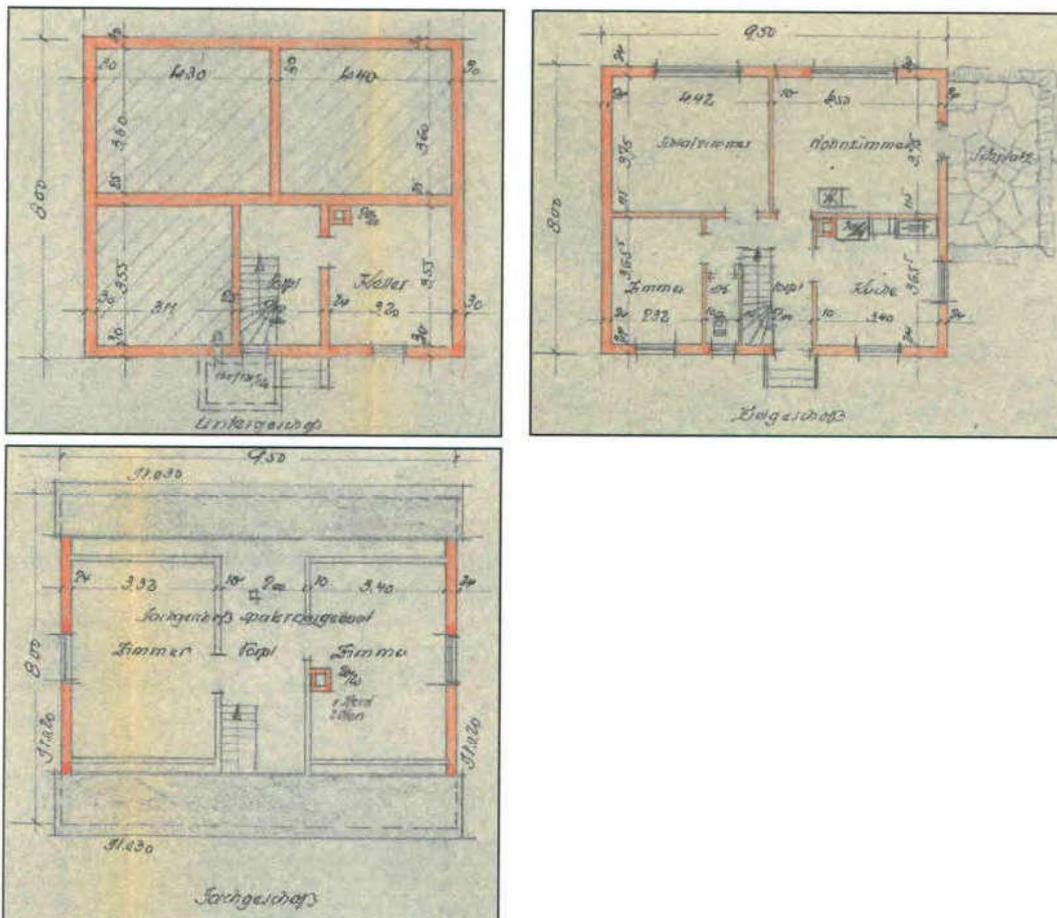
Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert entweder auf vorhandenen Bauunterlagen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Sofern keine Baujahre ermittelt werden konnten, werden als Baujahre die Jahre des jeweiligen Baugesuches angenommen/ unterstellt.

Bauliche Anlagen/ Historie

Auf dem Grundstück befinden sich ein ursprünglich ca. 1958 errichtetes unterkellertes Wohnhaus (Nr. 10) bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die abgebildeten Pläne stimmen nicht vollständig mit den baulichen Gegebenheiten überein, sie dienen an dieser Stelle lediglich dem Überblick.

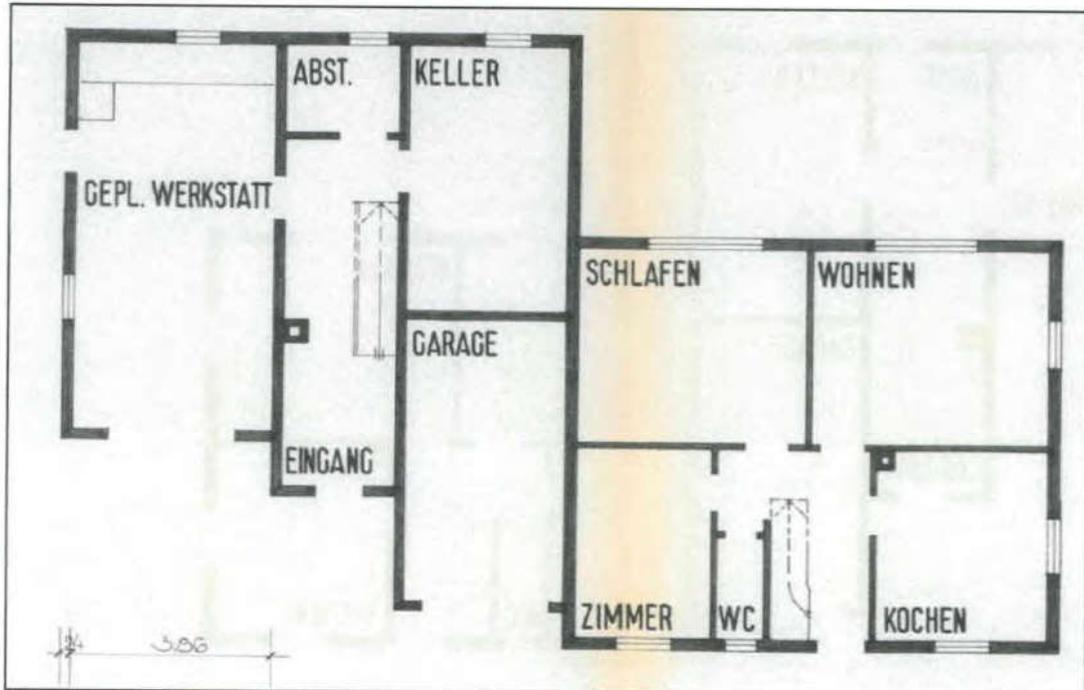
Wohnhaus, ca. 1958



Quelle: Baugesuch, 1958, Auszug

Nutzungsänderung ca. 1995

Etwa 1995 erfolgte eine Nutzungsänderung im Bereich des Erdgeschosses (Kellerersatz) des ca. 1969 errichteten Anbaus.



Zusammenfassender Gebäudeplan



Quelle: Auszug Liegenschaftskarte, Ergänzungen durch Gutachter

Gebäudebestand/ Zustand am Ortstermin

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden vorgefunden:

- Wohnhaus 10
- Wohnhaus 10/1
- Autogarage/ Stallgebäude

Wohnhaus Brühlstraße 10

Wohnhaus, unterkellert, Erdgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss (NHK Typ 1.01 – (ursprünglich) freistehendes Einfamilienhaus.

Eine separate Heizung wurde nicht vorgefunden. Vermutlich war geplant, das Gebäude über die Heizung des nachbarlichen Gebäudes Brühlstraße 10/1 mit zu versorgen. Diese Heizung ist stark veraltet und laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung defekt.

Das Untergeschoss wurde augenscheinlich als Stall genutzt, welche Art von Tieren hier untergebracht waren, wurde nicht bekannt.

Die Bausubstanz des Untergeschosses ist grundsätzlich als baujahrestypisch (Baujahr ca. 1958) anzusehen. Das Mauerwerk weist deutliche Feuchtigkeitsmerkmale auf. Der gesamte Boden ist augenscheinlich mit Exkrementen übersät, Reinigung und fachmännische Desinfektion sind erforderlich.

Im Laufe der Recherchen wurde bekannt, dass in den Keller des Gebäudes zeitweise Wasser eindringt, zuletzt wurde dies Anfang April 2024 bemerkt. Das Wasser stand mehrere Zentimeter hoch.

Erd- und Obergeschoss wurden laut Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung in etwa um den Zeitraum 2019 modernisiert/ saniert. In diesem Zuge wurden Böden erneuert (Laminat, Fliesen), Fenster erneuert (CE Kennzeichen fehlt, was auf ausländische Fabrikate deutet), das Bad wurde erneuert (jedoch nicht abschließend beendet), Heizkörper wurden installiert, Decken wurden erneuert, teilweise mit Lichtauslässen versehen, Türen wurden vermutlich erneuert.

Das Gebäude steht seit geraumer Zeit leer. Aufgrund der defekten Heizung konnte das Gebäude nicht beheizt werden. Im Erdgeschoss waren ausgeprägte Feuchtigkeitsproblematiken an Wänden sichtbar. Die Farbe von Heizkörpern platzt teilweise ab. An Wandfugen haben sich teilweise bereits Pilzkulturen angesiedelt.

Das Dach wurde in jüngster Zeit augenscheinlich nicht erneuert.

Das Dach wurde augenscheinlich unfachmännisch gedämmt. Zeitpunkt der Dämmung ist unbekannt.

Die Außenfassade ist großflächig defekt, sie weist Risse, Beschädigungen und im rückwärtigen Bereich deutliche Feuchtigkeitsmerkmale auf. Giebelseitig sind augenscheinlich asbesthaltige Vertäfelungen verarbeitet.

Insgesamt wurde der Innenausbau des Gebäudes zwar in jüngster Zeit umfangreich erneuert, jedoch sind noch Restarbeiten zu erledigen.

Das Gebäude ist von größere Feuchtigkeitsschäden geprägt.

Das Untergeschoss ist grundlegend zu sanieren und fachmännisch zu desinfizieren und trocken zu legen.

Zwischenfazit

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird einerseits die bereits erledigten Arbeiten würdigen, jedoch deutliche Abschläge aufgrund des zwischenzeitlich verschlechterten Zustandes, der Feuchtigkeitsproblematiken sowie aufgrund des grundlegend sanierungsbedürftigen Untergeschosses (Stichwort: Wassereintritt, Exkremete) vornehmen.

Wohnhaus Brühlstraße 10/1

Wohnhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss jedoch als Kellerersatz genutzt (Garage, Keller), Obergeschoss, ausgebauten Dachgeschoss (NHK Typ 2.01 – vergleichbar mit Doppelhaus. Der Bereich der ca. 1964 errichteten Garage wird dem Erdgeschoss - als Kellerersatz - zugeordnet.

Die Bausubstanz ist grundsätzlich als baujahrestypisch (überwiegend Baujahr ca. 1969) anzusehen.

Die Räumlichkeiten waren lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung bis etwa Ende 2023 vermietet. Seither stehen die Räumlichkeiten leer. Eine Beheizung fand in dieser Zeit aufgrund defekter Heizung augenscheinlich nicht statt.

In der unteren Geschossebene sollte vermutlich ein WC installiert werden. Dieser Raum ist stark sanierungsbedürftig.

Die Wohnung des Obergeschosses ist mit Laminat und Bodenfliesen ausgestattet. Sie verfügt über 2-fach verglaste Kunststofffenster, überwiegend mit manuellen Rollläden.

Das Wohnzimmer verfügt neben Heizköpern zusätzlich über einen Feststoffofen.

Ein Teil des Garagendachs dient der Obergeschosswohnung als Balkon.

Bad und Küche erscheinen in ähnlicher Optik, wie im benachbarten Gebäude, was eine Erneuerung innerhalb der letzten Jahre vermuten lässt.

Die bauliche Ausführung der Bodenbeläge scheint zumindest teilweise unfachmännisch ausgeführt worden zu sein. Übergänge weisen Risse auf, Fliesen lösen sich.

Die Wohnung ist teilweise zu entrümpeln.

Das Dachgeschoss des Gebäudes wurde augenscheinlich vor längerer Zeit angebaut. Wände sind teils Holzvertäfelt, Fenster sind teils 2-fach verglaste Holzfenster, teils 2-fach verglaste Kunststofffenster, teils stark veraltete Dachflächenfenster. Laminatboden wurde verlegt. Heizkörper wurden teilweise, augenscheinlich für eine geplante Installation, abgestellt.

Das Dachgeschoss ist teilweise zu entrümpeln.

Zwischenfazit

Ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nimmt insgesamt ein renovierungs- bis sanierungsbedürftiges Gebäude mit Ausbaupotential wahr.

Autogarage/ Stallgebäude

Das ursprünglich etwa 1961 als Autogarage und Stall errichtete Gebäude befindet sich in überaus unterdurchschnittlichem Zustand. Wände weisen starke Risse und stalltypische Verschmutzungen auf.

Mit Blick auf das Alter und den überaus unterdurchschnittlichen Zustand der baulichen Anlage wird ein Marktteilnehmer des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs hier einen Abriss in Erwägung ziehen.

Zusammenfassung

| | |
|-------------------|---|
| Baujahr: | 1958 bis 1969 |
| Niveau: | Erdgeschoss Brühlstraße 10 oberhalb Straßenniveau |
| Dachkonstruktion: | beide Gebäude hart eingedeckte Satteldächer |
| Haustür: | Haustür Brühlstraße 10 neueren Datums, Brühlstraße 10/1 Glas-Aluminium-Konstruktion |
| Fenster: | Brühlstraße 10 Fenster vermutlich um 2019 erneuert, Hersteller jedoch unbekannt, Brühlstraße 10/1 2-fach-verglaste Kunststofffenster, 2-fach-verglaste Holzfenster teils stark veraltet, stark veraltete 2-fach verglaste Holz-Dachflächenfenster |

| | |
|----------------------|---|
| Fassade: | giebelseitig Brühlstraße 10 Asbestfaserplatten, Fassaden weisen insgesamt Beschädigungen und Feuchtigkeitsmerkmale auf, Fassadensanierungen erforderlich |
| Heizung: | veraltete Ölheizung, vermutlich nicht mehr funktionstüchtig, Feststoffofen in Brühlstraße 10/1 |
| Elektroinstallation: | in Wohnbereichen unter Putz |
| Wände/Decken: | Putz, teilweise Vertäfelungen |
| Sanitäranlagen: | Brühlstraße 10 Duschbad mit Stand-WC und Waschbecken, neuwertig, jedoch nicht abschließend beendet, teilweise Schäden aufgrund Leerstand/ Feuchtigkeit, Fenster für natürliche Belüftung vorhanden Im oberen Geschoss Brühlstraße 10/1 kleines Duschbad mit Stand-WC, kleines Fenster für natürliche Belüftung vorhanden |
| Türen: | Die Innentüren sind in der Regel glatte Holzrahmen-Türen in Holz-Zargen, in Brühlstraße 10 vermutlich neuwertig, in Brühlstraße 10/1 vermutlich älteren Datums, im Dachgeschoss Brühlstraße 10/1 stark veraltet |
| Fußböden: | Laminat, Fliesenböden, teilweise defekt, teilweise veraltet, teilweise neuwertig (Brühlstraße 10) |
| Küche: | Küchen als Raum vorhanden |
| Außenanlagen: | Garten seit längerem nicht gepflegt, überwuchert, Einzäunung defekt und veraltet, Zufahrt/ Hofbereich defekte Versiegelung |
| Nebenanlagen: | ehemalige Autogarage mit Stall, abrisssbedürftig |
| Energieausweis: | lag nicht vor, augenscheinlich und annahm gemäß unterdurchschnittlicher energetischer Zustand |

| Berechnung der Wohnflächen: | | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| (Wohnfläche in Anlehnung an Wohnflächenverordnung WoFIV) | | | | | |
| überschlägig aus verschiedenen Plänen ermittelt, teilweise geschätzt) | | | | | |
| | | | Brühlstr. 10 | Brühlstr. 10/1 | |
| Geschosse | | | Typ 1.01 | Typ 2.01 | gesamt |
| Untergeschoss | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Erdgeschoss | ggf. OG | | 65,60 | 61,95 | 127,55 |
| Dachgeschoss | | | 49,20 | 40,27 | 89,47 |
| Spitzboden | | | 0,00 | | |
| abzgl. | -3% | | -3,44 | -3,07 | -6,51 |
| | | | 111,36 | 99,15 | 210,51 |
| Wfl. gesamt, abgerundet | | | 111,00 | 99,00 | 210,00 |
| | | | | | 210,00 m² |
| Brühlstr. 10 | Faktor | Breite | Tiefe | Wfl. | |
| | | m | m | m² | |
| Erdgeschoss | | | | | 65,60 |
| Küche | | 3,400 | 3,655 | 12,43 | |
| abzgl. Kamin, geschätzt | | -0,500 | 0,500 | -0,25 | |
| Vorplatz | | 2,000 | 3,655 | 7,31 | |
| Wohnzimmer | | 4,500 | 3,750 | 16,88 | |
| Schlafzimmer | | 4,420 | 3,750 | 16,58 | |
| Zimmer | | 2,320 | 3,655 | 8,48 | |
| WC/ Flur | tlw. geschätzt | 0,900 | 3,540 | 3,19 | |
| Flur | tlw. geschätzt | 1,000 | 1,000 | 1,00 | |
| Dachgeschoss | | | | | 49,20 |
| Wfl. EG | x | 0,75 | | 49,20 | |
| (überschlägig) | | | | | |
| Zwischensumme | | | | | 114,80 |
| abzgl. Putz | -3% | | | -3,44 | |
| Gesamt | | | | | 111,36 |
| Wfl. gesamt gerundet | | | | | 111,00 m² |
| Brühlstr. 10/1 | Faktor | Breite | Tiefe | Wfl. | |
| | | m | m | m² | |
| Erdgeschoss | (Obergeschoss) | | | | 61,95 |
| Küche | tlw. geschätzt | 2,160 | 3,140 | 6,78 | |
| abzgl. Kamin, geschätzt | | -0,250 | 0,250 | -0,06 | |
| Esszimmer | tlw. geschätzt | 3,060 | 3,140 | 9,61 | |
| Vorplatz | tlw. geschätzt | 2,160 | 3,450 | 7,45 | |
| Wohnzimmer | | 3,900 | 3,860 | 15,05 | |
| Eltern | | 3,505 | 3,860 | 13,53 | |
| Bad WC | tlw. geschätzt | 2,715 | 1,700 | 4,62 | |
| Balkon | Ansatz | 0,500 | 3,060 | 4,97 | |
| Dachgeschoss | (ausgebaut) | | | | 40,27 |
| Wfl. EG | x | 0,65 | (wg. flach geneigtem Dach) | 40,27 | |
| (überschlägig) | | | | | |
| Zwischensumme | | | | | 102,22 |
| abzgl. Putz | -3% | | | -3,07 | |
| Gesamt | | | | | 99,15 |
| Wfl. gesamt gerundet | | | | | 99,00 m² |

Die Wohnfläche (Wfl.) wurde überschlägig insgesamt mit 210,00 m² ermittelt. Hier-
von entfallen ca. 111,00 m² auf das Gebäude Brühlstraße 10 und ca. 99,00 m² auf
das Gebäude Brühlstraße 10/1.

Hinweis des Gutachters

Es wurde kein Aufmaß erstellt. Innerhalb der Wertermittlung dient die Wohnfläche
der Plausibilisierung der Ergebnisse. Die Genauigkeit wird für diesen Zweck als
ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, wei-
sen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jegli-
cher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

Autogarage/ Stall

Die etwa 1961 errichtete Autogarage mit Stallgebäude befindet sich in überaus schadhaftem, unterdurchschnittlichem Zustand. Dem Gebäude wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr beigemessen. Aus gutachterlicher Sicht ist der Abriss der baulichen Anlagen indiziert.