

3.4 Baubeschreibung

3.4.1 Das Mehrfamilienwohnggebäude:

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1959
Anbau ca. 1975
Erstellung Dachgaube ca. 2018

Aufteilung i.S. des WEG erfolgte durch Aufteilungsplan mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.7.2014 und Teilungserklärung vom 1.9.2014.

Bauweise:

2 Vollgeschosse
Ausgebautes Dachgeschoss
Unterkellerung.

- Massivbauweise Beton und Mauerwerk.
- Wintergartenanbau im südwestlichen Bereich aus Kunststoffelementen.
- Decken massiv.
- Satteldach in Holzkonstruktion. Eindeckung mit Dachpfannen aus dem Jahr 1959 und 1975. Keine zeitgemäße Wärmedämmung vorhanden.
- Putzfassade ohne Wärmedämmung.
- Holzfenster und Kunststofffenster in differenten Ausführungen.
- Hauseingangstüre in Leichtmetallkonstruktion mit Glas. Klingelanlage in der Außenwand integriert. Eingangsüberdachung in verglaster Leichtmetallkonstruktion.
- Treppenhaus mit Holztreppe und Holzgeländer.
- Gaszentralheizung mit Radiatorenheizkörper. Die Gastherme befindet sich im Untergeschoss. Zentrale Warmwasseraufbereitung.
- Keine getrennten Wärme- und Wassermengenzähler für die jeweiligen Wohneinheiten.
- Lediglich 1 Stromzähler im ganzen Haus.
- Abstellräume im UG gemauert.
- Waschküche im UG ohne getrennte Stromzähler. Wilder Abwasserablauf über die Bodenfläche in den Bodenablauf.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.4.2 Außenanlagen:

- Hauszugang aus Betonpflaster.
- Einfriedung entlang der Brucknerstraße durch Natursteinmauer. Ansonsten Jägerzaun und Hecke.
- Grünflächen.

3.4.3 Die zu bewertende Wohnung Nr. 3:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Sie beinhaltet Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Bad mit WC, Kinderzimmer und Abstellraum.

Die Wohnung befindet sich in einem angefangenen Ausbauzustand bzw. Rohbauzustand im Bereich der Dachgaube. Im Bad sind im Bereich der neuen Badewanne und WC Wandfliesen vorhanden. Der Bodenbereich ist nicht vor Feuchtigkeit abgedichtet (Holzdielenboden aus dem Ursprungsbaujahr). Die erforderlichen Installationen in den Wänden sind vorhanden. Dusche fehlt noch.

Türen: Holzfurniertüren an Holzzargen.

Der als Anlage beigefügte Grundriss entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Die Wohnung ist komplett renovierungsbedürftig.

Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss, der auch als Hobbyraum genutzt werden kann. Der Raum verfügt über 3 Fenster, die Wände sind verputzt und gestrichen.

Wohnfläche:

Ein Aufmaß an Ort und Stelle erfolgte nicht. Die Wohnfläche wurde aus der Berechnung im Baugesuch vom 22.5.2015 (nach DG-Ausbau) entnommen. Insofern ohne Gewähr.

Die Berechnung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 77 m².

Nutzfläche Abstell-/Hobbyraum im UG
ca. 30 m², davon Anrechnung als Hobbyraum
ca. 15 m²

Zustand und allgemeine Beurteilung:

Das Dreifamilienwohnhaus befindet sich im Familienbesitz, daher wurden keine getrennten Verbrauchserfassungsgeräte installiert.

Das Gebäude befindet sich in guter Lage und ist soweit ersichtlich in einem guten Zustand.

Instandhaltungsrücklagen bzw. eine offizielle Hausverwaltung existieren nicht.

Der im Lageplan eingezeichnete PKW-Stellplatz Nr. 3 im Freien ist nicht angelegt.

Eine Änderung der Teilungserklärung im Zusammenhang mit der neuen Dachgaube ist nicht erfolgt. Die Wohnfläche hat sich für die Wohnung Nr. 3 vergrößert.

Die Wohnung SE Nr. 3 ist im derzeitigen Zustand mit Einschränkungen bewohnbar. Eine Restfertigstellung und Renovierung ist jederzeit möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für das gesamte Wohnhaus lediglich 1 Stromzähler vorhanden ist. Welcher technische Aufwand für die Trennung der Stromversorgung erforderlich ist, kann nicht beurteilt werden, da die Leitungsführung nicht bekannt ist.



