

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Auf dem Bewertungsareal (Flurstück 269/1) wurde in den 1950er Jahren ein Zweifamilienwohnhaus errichtet, um 2000 umfassend saniert und um 2012 in zwei Wohneinheiten nach WEG aufgeteilt.

Das Bewertungsobjekt (WE Nr. 1) befindet sich im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses „Kaiserhofstraße 26“, die Wohnfläche beträgt rd. 86,22 m², es handelt sich um eine Vierzimmerwohnung inkl. Essküche, Flur, Bad/WC und einem Balkon. Des Weiteren umfasst das Bewertungsobjekt eine Garage. Der Wohneinheit Nr. 1 sind Sondernutzungsrechte an zwei Abstellplätze im UG zugeordnet.

Konstruktion: Massivbauweise.

Keller: Im Untergeschoss befinden sich u.a. die zugehörigen Sondernutzungsrechte (Abstellräume) der beiden Wohnungen, ein Geräteraum sowie der Heizungsraum.

Anmerkung: der Keller weist teilweise Feuchtigkeitsstellen auf, welche dem Ursprungsbaujahr zuzuordnen sind. Ein separater

Instandhaltungsrückstau wird hierfür nachfolgend nicht gesondert angehalten.

- Decken: Massivdecken; teilweise Holzdecke im KG.
- Dachkonstruktion: Satteldach.
- Fassade: Die Fassaden sind verputzt und mit Dispersionsfarbe gestrichen.
- Wände: Im Innenbereich sind die Wände weitgehend verputzt, tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen.
- Fenster: isolierverglaste Holzfenster mit manuell bedienbaren Rollläden.
- Türen: Die Hauseingangstür ist eine teilweise verglaste Kunststofftür. Die Wohnungseingangstür sowie die

Innentüren sind Holztüren (eine Innentür mit Glaseinsatz).

Heizung: Zentralheizung sowie ein Holzofen im Wohnzimmer.

Sanitärinstallation: Installationen stammen aus dem Baujahr bzw. folgenden Dekaden. Der Spülkasten ist eine Hinterwandlösung. Duschwannenbad mit Fenster.

Elektroinstallation: Installationen stammen aus dem Baujahr bzw. folgenden Dekaden.

Energieausweis: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Fußböden: Die Fußböden sind teilweise mit Fliesen und teilweise mit Holzfußböden belegt.

Fliesen: Das Duschwannenbad wurde deckenhoch gefliest. Die Küche verfügt über einen Fliesenspiegel.

Balkon: Die Bewertungseinheit verfügt über einen nach Südsüdosten ausgerichteten Balkon.

Aufzug: Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Garagen: Auf dem Bewertungsareal befindet sich eine Garage (Massivfertiggarage), welche der Bewertungseinheit zugeordnet ist. Der Zufahrtsbereich zur Garage kann als Außenstellplatz genutzt werden.

Außenanlage: Die Außenanlage ist größtenteils begrünt und teilweise bepflanzt. Der Zuwegungsbereich zum Haus sowie zur Garage sind mit Pflastersteinen belegt. Die

Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Das Gebäude wurde in den 1950er Jahren errichtet und um 2000 umfassend saniert. In 2012 wurde das Gebäude in zwei abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt.

Das Gebäude sowie die Bewertungseinheit selbst befinden sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Der Ausstattungsstandard der Bewertungseinheit ist ebenfalls als durchschnittlich einzustufen.

Wesentlicher Instandhaltungsrückstau besteht nicht sichtbar. Das Gebäude entspricht architektonisch als auch technisch einem durchschnittlichen Standard.

Aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes, des Alters und des Sanierungszeitpunktes setzt der Sachverständige eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren an.

11. Nutzung

Die Bewertungswohnung ist gemäß Grundriss eine Vierzimmerwohnung inkl. Essküche, Flur, Bad/WC und einem Balkon mit einer Wohnfläche von rd. 86,22 m².

Weitere Bestandteil der Bewertungseinheit ist die auf dem Grundstück befindliche Garage. Die Zufahrt/Zugang vor der Garage, die zum Sondereigentum der Einheit Nr. 1 gehört, ist gemeinschaftliches Eigentum und darf von allen Wohnungseigentümern als Zugang zum Gebäude genutzt werden; jedoch dürfen Fahrzeuge o.ä. auf dieser Fläche nur von demjenigen (auch dauerhaft) abgestellt werden, in dessen Eigentum sich die Garage befindet bzw. dem die Garage ggf. als Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Die Fläche hat somit den Charakter eines Außenstellplatzes.

Der Wohneinheit Nr. 1 sind Sondernutzungsrechte an zwei Abstellplätzen im UG zugeordnet. Zum Bewertungsstichtag war das Objekt von Frau eigengenutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor. Es wird von marktkonformen Verhältnissen ausgegangen.

Anmerkung: Die Abstellräume wurden mal als „Nagelstudio“ genutzt, zum Besichtigungszeitpunkt fand keine Nutzung statt. Aus sachverständiger Sicht handelt es sich bei den beiden zugeordneten Räumen um normale „Kellerräume“, ein Raum ist sogar durch den Eigentümer der Wohnung Nr. 2 jederzeit zugänglich. Diese Sondernutzungsrechte werden nicht gesondert berücksichtigt, sie sind in den jeweiligen Ansätzen enthalten.