4 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation im Anhang). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten auftragsgemäß unterstellt.
Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich, erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.
Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien auftragsgemäß nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.2 Beschreibung der Merkmale sowie der Nutzung des Bewertungsobjekts

4.2.1 Chronologische Entwicklung des Wertermittlungsobjektes

Ursprungsbaujahr:	Baugesuch 1951 Fertigstellung 1952 (BJ) als Vierfamilienhaus 1978 Aufteilung in Wohneigentum
Sonstige Modernisierungen:	Durch den Gutachterausschuss wurde dem Sachverständigen mitgeteilt das die Heizung im Jahre 2021 für ca. 16.000 € (4.000 € anteilig) getauscht wurde. Weitere Modernisierungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Anmerkung des Sachverständigen:	Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nur von außen besichtigt werden.

4.2.2 Art und Nutzung der Bebauung

Das Flurstück 233/14 ist mit einem freistehenden, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit Satteldach bebaut. Das Gebäude besteht aus Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie nichtausgebautem Dachgeschoss. Vgl. Katasterauszug in Anlage 1 sowie die Planunterlagen in Anlage 6

Hinweis:	Durch den Sachverständigen konnte das Bewertungsobjekt nicht begangen werden, daher erfolgt die Beschreibung der Räume analog zu den Plänen der Bauakte unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

Beschreibung der vorhandenen Räume je Geschoss:

Untergeschoss:	2 x Kellerraum sowie anteilige Nutzung an Waschküche und Trockenraum
Wohnung Nr. 1 EG	1 x Flur 1 x Küche 1 x Bad 1 x Wohnzimmer 1 x Elternzimmer 1 x Kinderzimmer
Im DG befinden sich:	anteilige Nutzung, bezeichnet als Bühnenraum
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz für Kanal, Strom und Wasser sind vorhanden. Ein Funktionstest konnte durch den Sachverständigen nicht durchgeführt werden.
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	Da eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen nicht zugelassen wurde konnten keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festgestellt werden.

4.3 Beschreibung der Einzelbauteile des Wertermittlungsobjektes

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion und Installationen. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen, der Beschreibung in der Bauakte sowie den durch den Antragsteller bereitgestellten Fotomaterial.

Fundamente:	Beton
Umfassungswände Kellergeschoss sowie Innenwände:	Kelleraußenwände in Beton, Innenwände Mauerstein
Aufgehende Umfassungswände sowie Innenwände:	Hohlblockstein Mauerwerk, Innenwände Mauersteine

Decken:	Decken über Kellergeschoss Beton, Geschossdecken Holzbalkendecken mit Zwischendecke
Treppen:	Steinstufen, Beton Blockstufen
Außenfronten / Fassaden:	Verputzt
Fenster:	Kunststofffenster
Außentüren:	Mit Glasausschnitt
Dach:	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion abgebunden, Eindeckung der geneigten Dachflächen mit S-Pfannen.
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre in Zink
Oberböden:	nicht bekannt
Wand- und Deckenbehandlungen:	nicht bekannt
Innentüren:	nicht bekannt
sanitäre Einrichtungen Bad/WC:	nicht bekannt
gebäudetechnische Einrichtungen:	Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der gebäudetechnischen Einrichtungen nicht verbindlich beurteilt werden.
Energetischer Zustand:	Der energetische Zustand ist als einfach zu beurteilen. Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Anlage 5: Flächen

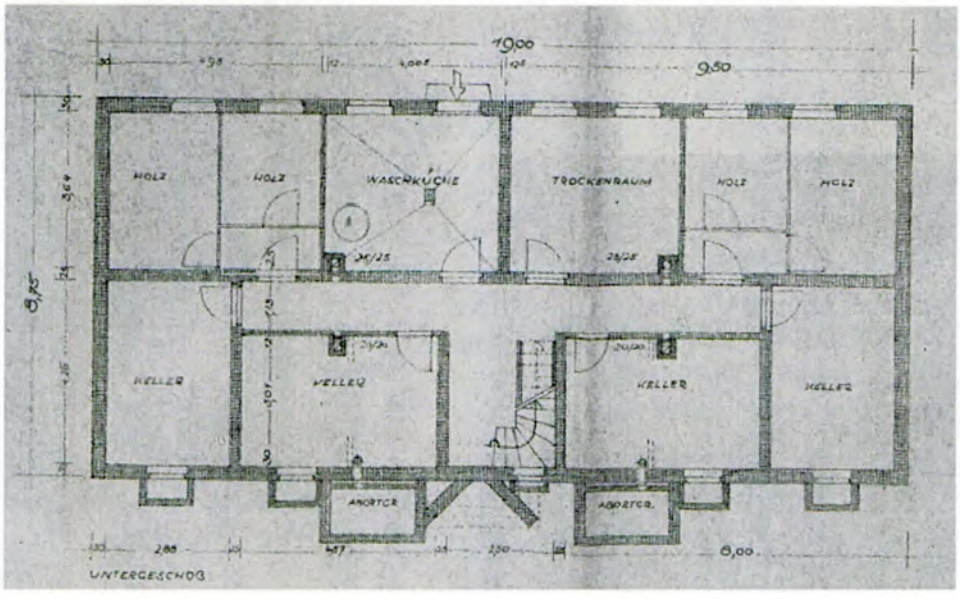
Wohn- / Nutzflächen

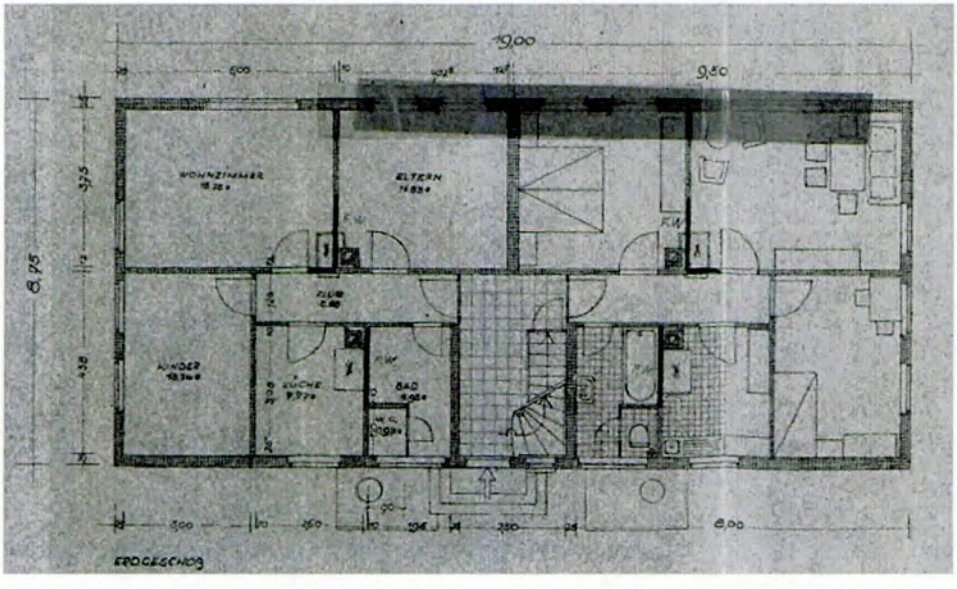
Für das Objekt liegt keine detaillierte Wohnflächenberechnung vor. Allerdings liegen Pläne aus der Bauakte vor, anhand dieser eine überschlägige Wohn- / Nutzflächenberechnung für das Bewertungsobjekt (im Aufteilungsplan mit Wohnung 1 bezeichnet) durchgeführt wurde. Ein Aufmaß bzw. eine Vermessung konnte bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Etwaige Abweichungen sind daher nicht auszuschließen.

KG	m	m	m²
Kellerraum 1	3,00	4,45	13,35
Kellerraum 2	3,64	2,85	10,37
Gesamt			23,72

Wohnung 1	m	m	m²
Wohnzimmer	5	3,75	18,75
Eltern	4	3,75	15,00
Bad	2,28	3,44	7,84
Küche	2,48	3,44	8,53
Kinder	4,88	3,00	14,64
Gesamt			64,76
Wohnfläche ca.			64,76

Gemeinschaftliche Räume anteilig	m²
Nebenräume	45,15
Nebenräume Keller	24,90
Treppenhaus	10,10


19,00
9,50
HOLZ
HOLZ
WASCHKÜCHE
TROCKENRAUM
HOLZ
HOLZ
KELLER
KELLER
KELLER
KELLER
ABORTE
ABORTE
8,00
UNTERGESCHOß


19,00
9,50
WOHNZIMMER
ELTERN
KINDER
KÜCHE
BAD
8,00
ERDGESCHOß