

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, mit 4 Wohnungen, bestehend aus UG, EG, OG und ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach
NHK 2010 Typ 4.01

Baujahr

Das ursprüngliche Baugesuch trägt einen Genehmigungsstempel vom 19.08.1957. Daraus schließe ich auf das ursprüngliche Baujahr 1958.

2005 wurde im UG eine 4 Wohnung und östlich unter der Doppelgarage im EG ein Kellerraum erstellt. Wann genau geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Mutmaßlich jedoch im Zuge des An- und Umbaus, der zum 04.11.2005 genehmigt wurde erfolgten wesentliche Modernisierungen.

Ausgehend von einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren würde sich, bezogen auf 1958, rechnerisch eine Restnutzungsdauer (1958 + 70 - 2024) von 4 Jahren ergeben.

Angemessene, fiktive Gesamt- und Restnutzungsdauern leite ich im Zuge des Sachwertverfahrens aus den Kriterien der Sachwertrichtlinie ab.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Im Baugesuch des Jahres 2005 werden folgende Wohnflächen angegeben:

UG 40,82 m² EG 79,47 m² OG 79,80 m² DG 59,42 m² Summe 259,51 m²

Anhand vorhandener Pläne habe ich Wohnflächen nach WoFIV und Bruttogrundflächen (BGF) ermittelt. Bedingt durch unvollständige/fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen. Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Lage	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Korrektur/Bemerkung
UG	141,35 m ²	40,80 m ²	Balkon/Terrasse nicht fertiggestellt
EG	108,25 m ²	79,50 m ²	Vorgabe ist Plausibel
OG	106,00 m ²	79,50 m ²	Vorgabe ist Plausibel
DG	<u>101,65 m²</u>	<u>59,40 m²</u>	Vorgabe übernommen
Summen	457,25 m²	259,20 m²	

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Gebäude	4- Familienhaus mit Doppelgarage
UG	2- Zimmerwohnung mit offener Küche, Bad WC, eine Terrasse ist geplant, war aber zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht fertiggestellt, die angenommene Mietfläche beinhaltet einen Ansatz für die fertige Terrasse 3 Kellerräume, Heizraum Großer Abstellraum unter Doppelgarage im Rohbauzustand

EG	3- Zimmerwohnung, Küche, Bad, WC, Balkon, Terrasse
OG	3- Zimmerwohnung, Küche, Bad, WC, 2 Balkone, Terrasse
DG	2- Zimmerwohnung, offene Küche, Bad/WC, Kammer, Balkon

Lage	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
DG Flur	Fliesen	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
DG Bad/WC	Fliesen	raumhoch gefliest	tapeziert, gestrichen
DG Küche	Fliesen	tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
DG Wohnen	Parkett	tapeziert, gestrichen	Rohbauzustand
DG Kammer	Parkett	gespachtelt, gestrichen	gespachtelt, gestrichen
DG Schlafen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Lage	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
OG Flur	Fliesen	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
OG WC	Fliesen	brusthoch gefliest	tapeziert, gestrichen
OG Küche	Fliesen	tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
OG Bad	Fliesen	brusthoch gefliest	tapeziert, gestrichen
OG Kind	Parkett	tapeziert, gestrichen	Rohbauzustand
OG Schlafen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
OG Wohnen	Laminat	Putz, gestrichen	Putz, gestrichen
Lage	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
EG Flur	Fliesen	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
EG WC	Fliesen	brusthoch gefliest	tapeziert, gestrichen
EG Küche	Fliesen	tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
EG Bad	Fliesen	brusthoch gefliest	tapeziert, gestrichen
EG Kind	Parkett	tapeziert, gestrichen	Rohbauzustand
EG Schlafen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
EG Wohnen	Laminat	tapeziert, gestrichen	Putz, gestrichen
Lage	Bodenbelag	Wandbelag	Deckenbelag
UG Flur	Fliesen	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
UG BadWC	Fliesen	brusthoch gefliest	tapeziert, gestrichen
UG Küche	Fliesen	tapeziert, gestrichen, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
UG Wohnen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
UG Wohnen	Parkett	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Sanitär	Zentrale Warmwasseraufbereitung		
Heizung	Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung nach Augenschein in allen Wohnungen		
Fassade	Putzfassade Außendämmung		

4.4 Baulicher Zustand

Der Kern des Gebäudes ist zum Stichtag ~ 66 Jahre alt. Der Anbau aus 2005 umfasst nur Nebenräume, eine Garage und Terrassen. Der Kern des Gebäudes wird durch den Anbau nicht verjüngt.

Der Innenausbau der Wohnungen ist nach Augenschein vollständig auf den technischen und optischen Stand 2005 modernisiert.

Abweichend vom Allgemeinzustand sind mir folgende, wesentliche Gegebenheiten aufgefallen

- 1 Im Wohnbereich des DGs ist die Unterdecke der Dachgaube unvollständig. Nach Angabe entstand ein Wasserschaden infolge einer defekten Dachdichtung.

Der Schaden ist nicht disponibel. Ohne Schadensbeseitigung ist die Wohnung nicht ertrags-

fähig. Für die Schadensbeseitigung berücksichtige ich einen pauschalen Vorsorgebetrag als alterswertgeminderten Wertausgleich in Höhe von ~ 15.000 €. Zudem berücksichtige ich einen Miet- Ertragsausfall von ~ 3 Monaten, der bis zur vollständigen Schadensbeseitigung mutmaßlich entstehen wird.

- 2 Auf allen Balkonen und Terrassen wachsen Pflanzen, die geeignet sind die Dachdichtungen zu zerstören. Für eine sofortige, nicht disponible Erstpflge berücksichtige ich einen pauschalen Vorsorgebetrag in Höhe ~ 1.000 € und für eine begleitete Zustands-Prüfung der Balkon- und Terrassendichtungen weitere ~ 2.000 €.
- 3 Die Wohnung im UG ist nach Augenschein im Inneren vermietungsfertig. Die Terrasse im Gartenbereich ist noch nicht angelegt. Die Terrassenfläche ist jedoch in der angenommenen Mietfläche bereits enthalten. Für die nachträgliche Herstellung, die durchaus kurzfristig ohne weiteren Mietausfall erfolgen kann berücksichtige ich einen pauschalen Vorsorgebetrag in Höhe von ~ 5.000 €.
- 4 Malerarbeiten im Treppenhaus und im Kellerflur sind unvollständig oder qualitativ unterdurchschnittlich. Diese Arbeiten sind jedoch disponibel bzw. behindern eine sofortige Anschlussnutzung nicht. Ohne Zeitdruck können diese Arbeiten im Zuge eines leicht erhöhten Ansatzes der Bewirtschaftungskosten ~ 2 € / Jahr abgearbeitet werden.
- 5 Unter der EG- Doppelgarage ist im UG 2005 ein großer Raum entstanden, der zum Stichtag noch im Rohbauzustand ist. Dieser Raum ist über den rückwärtigen Garten und über den Kellerflur zugänglich. Wiewohl der Raum nach einem möglichen Ausbau Potential zu höherwertigeren Nutzungen hat berücksichtige ich diesen ausschließlich wie zum Stichtag angetroffen als Abstellraum.

Darüber hinaus wird angenommen, dass weitere Alters- oder Abnutzungserscheinungen mit der methodisch angesetzten Alterswertminderung, durch Bewirtschaftungskostenansätze oder im Vervielfältiger abgegolten werden.

4.5 Gesamteindruck

Ruhige Wohnlage mit Aussicht auf Botnang nahe des Teilortzentrums und dem Kräherwald.

Der bauliche Zustand wirkt irritierend. Der Schaden an der Dachgaube sieht dramatisch aus. Der Bewuchs der Balkone und Terrassen wirkt unappetitlich.

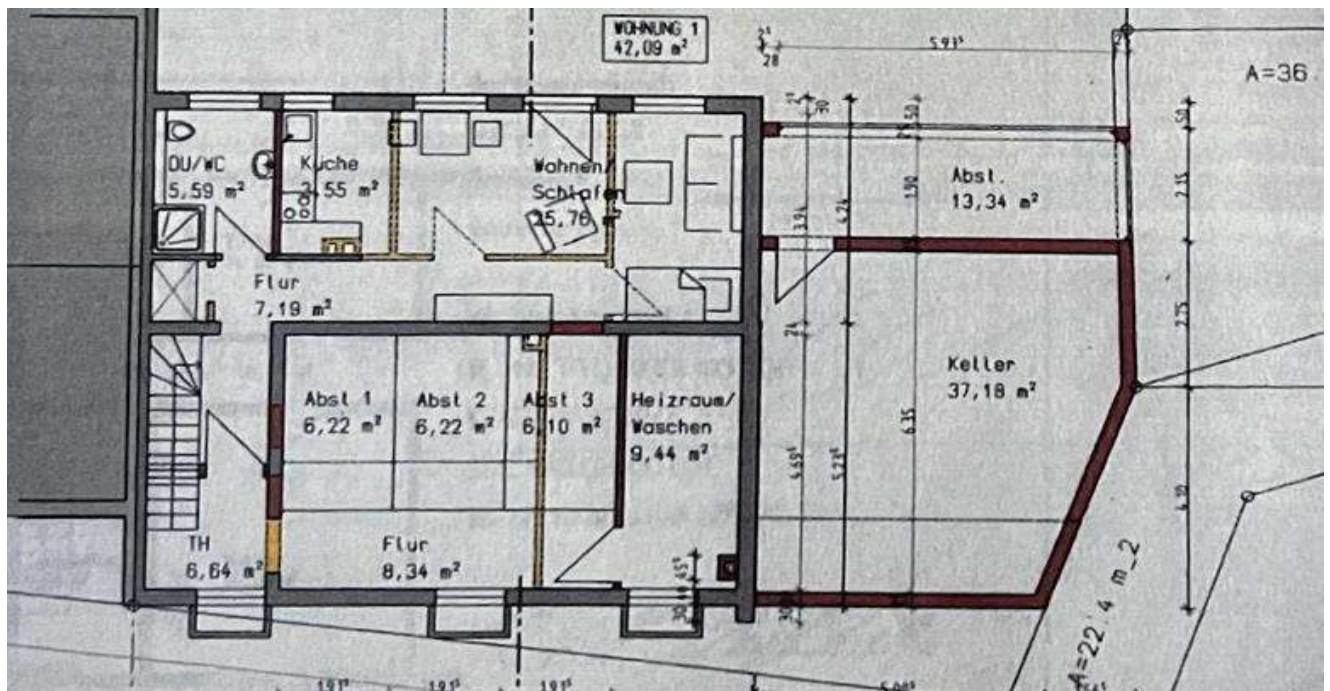
Der sonstige Ausbau scheint solide zu sein und lässt vergessen, dass der Kern des Gebäudes aus 1958 stammt.

In Summe ist das Erscheinungsbild inhomogen. Würde man das Objekt im angetroffenen Zustand anbieten müsste mit einer längeren Vermarktungsdauer oder kurzfristig mit deutlichen Abschlägen rechnen.

4.6 Zubehör

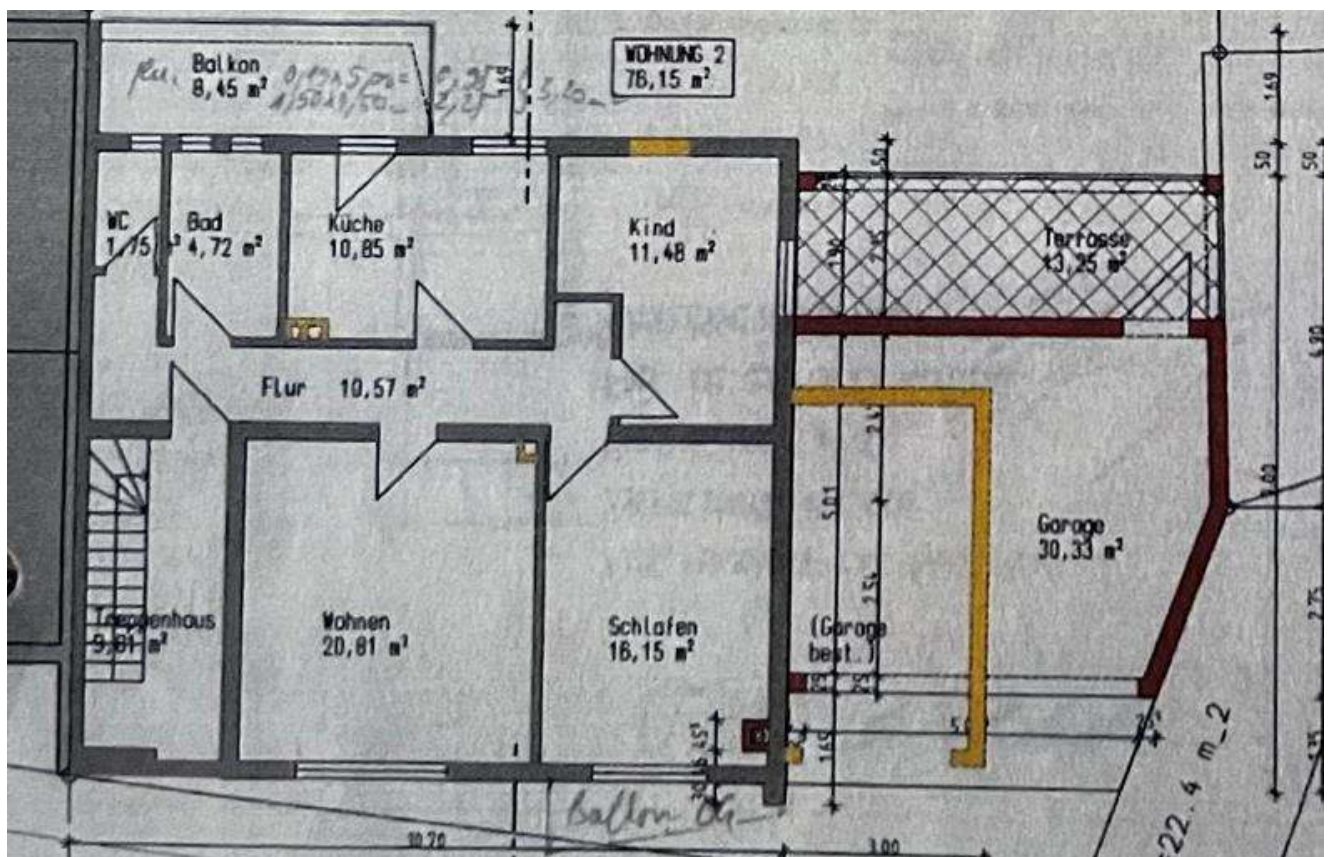
Den Zeitwert der Einbauküche im	DG	schätze ich für den Stichtag zu	6.000 €
Den Zeitwert der Einbauküche im	OG	schätze ich für den Stichtag zu	4.000 €
Den Zeitwert der Einbauküche im	EG	schätze ich für den Stichtag zu	4.000 €
Den Zeitwert der Einbauküche im	UG	schätze ich für den Stichtag zu	3.500 €
Die jeweiligen Zeitwerte sind im nachstehend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten			

GRUNDRISS UNTERGESCHOS

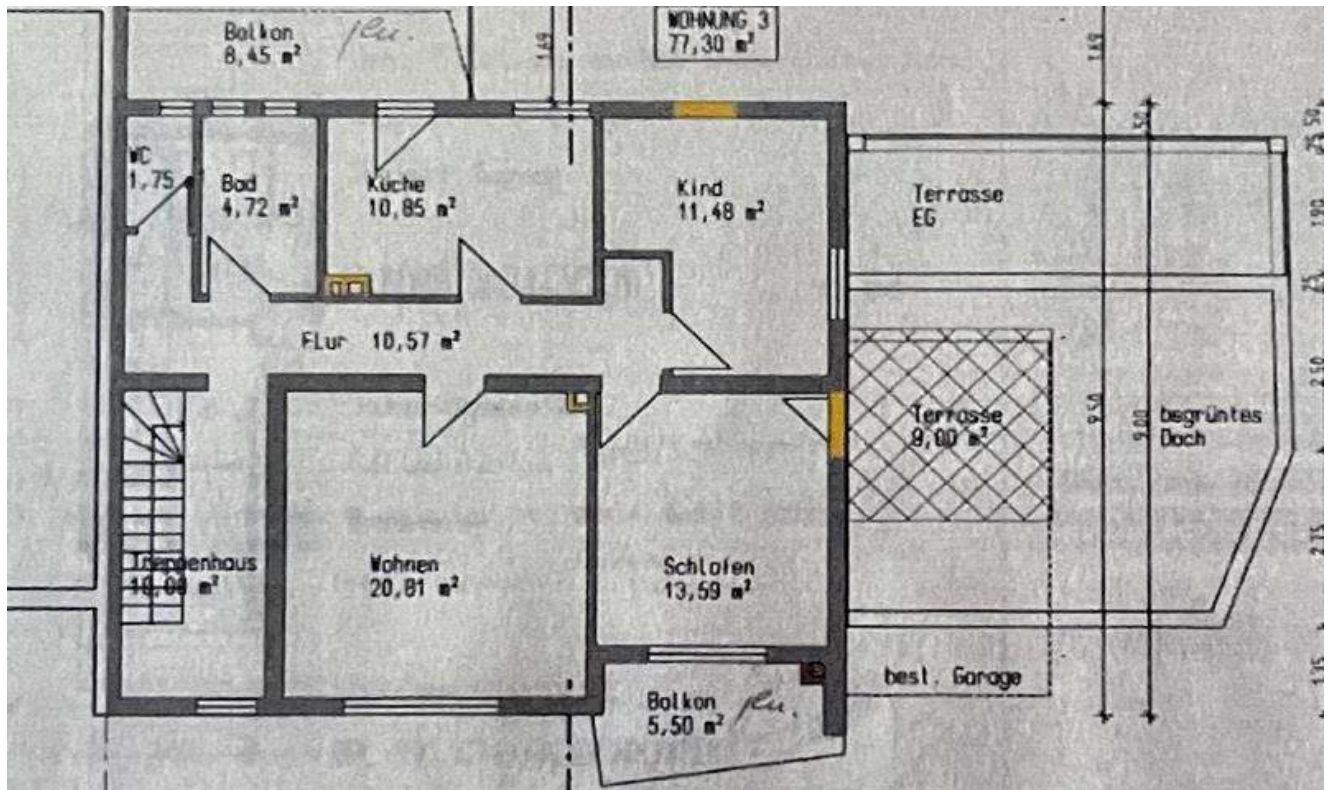


Ein Plan der dem tatsächlichen Grundriss entspricht liegt nicht vor. Abweichend v. oben abgebildeten Grundriss gibt es keine Wand zw. Wohnraum u. Flur. Auch die Küche ist nicht räumlich getrennt.

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



Ein Plan der dem tatsächlichen Grundriss entspricht liegt nicht vor. Abweichend v. oben abgebildeten Grundriss gibt es keine Wand zw. Wohnraum u. Flur. Das Bad ist rechts der Küche angeordnet. Die Flurnische am Kinderzimmer gibt es nicht mehr.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS**GRUNDRISS DACHGESCHOSS**