

## 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.

### Gebäudebeschreibung

#### Art

Mehrfamilienhaus, bestehend aus 2 Untergeschossen, Erdgeschoss, 3 Obergeschossen und Flachdach  
NHK 2010 Typ 4.2

#### Baujahr

Das älteste vorliegende Baugesuch trägt einen Genehmigungsvermerk vom 02.08.1904. Daraus schließe ich auf das Baujahr bzw. das Jahr der Fertigstellung 1905.

Ausgehend von einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt sich für das Gebäude, bezogen auf 1905, rechnerisch keine Restnutzungsdauer ( $1905 + 70 - 2022 = -47$  Jahre).

Eine konkrete, persönliche Schätzung einer zu erwartenden Restnutzungsdauer ist infolge der fehlenden Innenbesichtigung nur eingeschränkt möglich. Der Zustand der Fassade und der allgemeinen Bausubstanz, soweit ersichtlich, lässt eine technische u. wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ~ 35 Jahren vermuten.

### Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

Anhand vorhandener Pläne habe ich die Wohnfläche nach WoFIV ermittelt. Bedingt durch fehlende Maßketten musste ich Messergebnisse über eine Skala umrechnen.

Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Ich habe eine Wohnfläche ermittelt von ~ **35,50 m<sup>2</sup>**

### Bau- und Ausbaubeschreibung

Wohnung im 1. OG eines freistehenden Mehrfamilienhauses in Hinterhoflage.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Über den aktuellen Grundriss und den Ausbauzustand der Wohnung können folglich keine Aussagen nach örtlichen Eindrücken getroffen werden.

Alle Pläne, die ich recherchieren konnte, bilden den Grundriss der Wohnung wie folgt ab:

An einem Flur sind 2 Zimmer, eine Küche und ein WC angeschlossen. Einen Balkon gibt es nicht. Auffällig ist, dass es kein Bad gibt. Häufig gibt es ersatzweise eine Waschmöglichkeit in der Küche durch ein Möbel, das Spüle und Badewanne kombiniert. Ein solches Möbel habe ich in einer anderen Wohnung im Haus gesehen.

Im Haus gibt es keinen Aufzug. Garagen oder Stellplätze stehen im Objekt nicht zur Verfügung.

In den Teilungsplänen ist ersichtlich, dass der Wohnung je ein Keller im 1. und 2. UG zur ausschließlichen und eine Waschküche im 1. UG zur gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet sind.

Das Treppenhaus und die Flure der UGs konnte ich besichtigen. Bilder der Besichtigung sind im Anhang abgebildet. Mein Eindruck war, dass seit dem Baujahr keine wesentlichen Modernisierungen erfolgt sind. Die Elektroinstallation bzw. die Hauptverteilung im UG stammt erkennbar nicht

aus dem Baujahr. Dennoch ist diese inzwischen schon wieder deutlich veraltet. Eine FI-Sicherung habe ich nicht gesehen. Das lässt auf eine 2-Pol-Verkabelung schließen.

Laut Energieausweis verfügt das Objekt über einen Gasanschluss. Ich vermute daher, dass es in den Wohnungen Gas-Etagenheizungen gibt.

Angaben aus Sitzungsprotokollen der Eigentümerversammlungen, Hausgeldabrechnungen und Wirtschaftsplänen:

Hausgeld lt. Abrechnung 2020/2021	Summe auf Mieter umlegbar	~ 109,50 € / Monat
	Summe nicht auf Mieter umlegbar	~ 64,43 € / Monat
Hausgeld lt. Wirtschaftsplan 2021/2022	Summe auf Mieter umlegbar	~ 117,65 € / Monat
	Summe nicht auf Mieter umlegbar	~ 44,75 € / Monat
	(Angaben jew. ohne Heizkosten)	
Stand der Gebäuderücklage 07.07.2022	Anteil der Wohnung	~ 364 €
Sitzungsprotokolle	Annähernd ausschließlich formelle Verwaltungsthemen. Hinweise auf geplante Modernisierungen, die zu wesentl. Sonderumlagen führen würden, sind nicht ersichtlich	

## Baulicher Zustand

Der Zustand des Innenausbauens ist nicht bekannt. Als Risikoversorge für nicht disponible Gegebenheiten innerhalb der Wohnung, die vor einer weiteren Vermietung zwingend abgestellt werden müssten berücksichtige ich einen Pauschalansatz in Höhe von ~ 300 € / m<sup>2</sup> der Wohnfläche. In Summe ~ 35,50 m<sup>2</sup> x 300 € / m<sup>2</sup> ~ **10.500 €**

Aus dem Grundriss lässt sich schließen, dass die technische Ausstattung der Wohnung (kein Bad) einfach ist. Da mir sonst keine weiteren Informationen zum Innenzustand vorliegen, wähle ich als Grundlage der Bewertung einen einfachen Ausbaustandard.

Der anteilige Stand der Gebäuderücklagen ist mit ~ **364 €** (lt. E-Mail vom 07.07.2022) unterdurchschnittlich. Auch bei einer jährlichen anteiligen Zuführung von ~ 110 € ist der Stand der Rücklage nicht geeignet, eine solide Sicherheit für zeitnah erforderliche Modernisierungen der Gemeinschaftsanlage, wie z. B. die Heizungsanlage, Fenster, Fassade (Vollwärmeschutz) usw., zu bieten. Ist ein Gebäude neu, stehen die Rücklagen zwangsläufig bei 0 €, da die Rücklagen angespart werden. Ein Wertausgleich ist nicht erforderlich, da mit wesentlichen Investitionen in substanzverbessernde Modernisierungen nicht zu rechnen ist.

Ist ein Gebäude vollständig renoviert und modernisiert, kann der Stand der Rücklagen ebenfalls bei 0 € stehen, ohne dass ein Wertausgleich erforderlich ist.

Gebäude ab einem Alter von ~ 10 Jahren sollten mindestens 3 % - 5 % des Gebäudewertes, gewählt 4 %, an Rücklagen als Ausgleich für aufgestaute Renovierungs- und Modernisierungsleistungen angespart haben. Sofern der Stand der Rücklagen unterhalb des Betrages von 4 % des Gebäudewertes liegt, berücksichtige ich einen entsprechenden Wertausgleich.

## Gesamteindruck

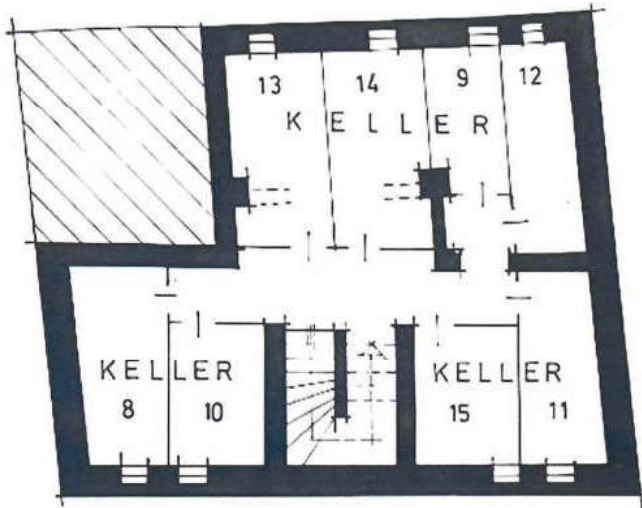
2-Zimmerwohnung mit unterdurchschnittlicher Belichtung und Besonnung in Hinterhauslage.

Die Gemeinschaftsanlage ist technisch in unterdurchschnittlichem Zustand. Der Zustand der Wohnung ist unbekannt. Der Ausbaustandard ist mutmaßlich einfach. Mieterträge im unteren Bereich beobachteter Spannen sind zu erwarten.

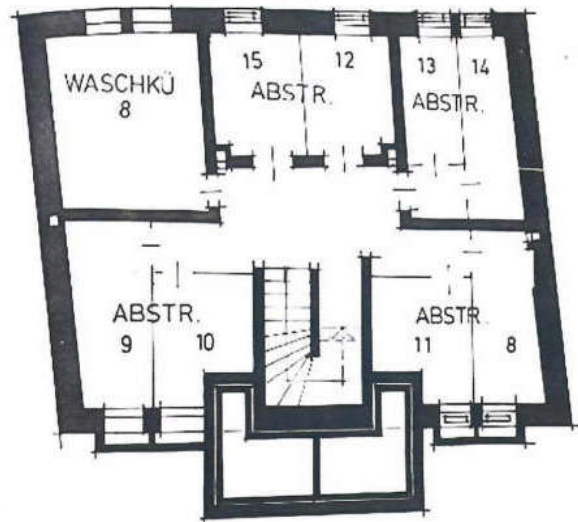
## Zubehör

Infolge der fehlenden Innenbesichtigung kann über mögl. Inventar keine Aussage getroffen werden.

### KELLERGECHOSS (2. UG)



### 1. UNTERGESCHOSS



### 1. OBERGESCHOSS

