

Sachverständigenbüro Schwierske

Dipl.-Ing.
Birgit Schwierske



Landgericht Fulda
Eing. 28. Dez. 2023
B fachBd.Hekt
.....Anl.

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
von der IHK Erfurt für das Fachgebiet
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Zertifizierte Sachverständige für Mängel und Schäden an Gebäuden
Bauvorlageberechtigte und beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Erfurt

Bachgasse 19
36404 Vacha
☎ 0 36962 / 559-0
Mobil 0173 / 385 61 35
Email: Sachverstaendige@birgit-schwierske.de

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

(Verkehrs-/ Marktwert nach § 194 BauGB und ImmoWertV)
Südstraße 13 in 36282 Hauneck / OT Oberhaun
Akz.: 5 T 144/21



Auftraggeber :
Landgericht Fulda
Am Rosengarten 4, 36037 Fulda
Stichtag : 09.08.2023
Erstellungsdatum : 21.12.2023
Auftragsnummer : 23-VA-039-1

Die Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage gewöhnlich zur vorgesehenen Nutzung zur Verfügung steht, ohne dass umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden, die sich nutzungsdauerverlängernd (z. B. durch Anhebung des Ausstattungsgrades, wenn dadurch eine Verlängerung des Mietverhältnisses erreicht wird) auswirken können.

2.9.1.1.1 Beschreibung Dreifamilienhaus:

		<i>Zustand zum Bewertungsstichtag 09.08.2023</i>
<i>Geschosse</i>		KG, EG, OG, teilausgebautes DG (Raumhöhe ca. 1,97 m) – die Räumlichkeiten im DG entsprechen hinsichtlich der Raumhöhe und teils Belichtung nicht den Anforderungen an Wohn-/ Aufenthaltsräume
<i>Nutzungsart / Gebäudestruktur</i>		Dreifamilienhaus
<i>Zahl und Art der Einheiten</i>		KG: Garage, Heizung, Kellerabstellräume, Hobbyraum, Waschküche mit Dusche, WC, EG: Wohnung 1 OG: Wohnung 2 EG/OG: Wohnung 3
<i>Baujahr</i>		ca. 1970 als Zweifamilienhaus errichtet, 1975: durch Aufstockung Garage Erweiterung zum Dreifamilienhaus, ca. zwischen 2005 – 2010: Neuanstrich Fassade, Ersatz der alten Ölheizung durch eine Gasheizung, 2017: Sanierung Bad in Wohnung 1 im EG (lt. Angabe in Eigenleistung Frau Beate Klarius – ca. 7.000 €), seit 01.01.2022 komplett leerstehend*
<i>Fundamentierung</i>		vermutlich Betonfundamente
<i>Umfassungs-wände</i>	KG	Mauerwerk je nach statischem Erfordernis
	NG	
<i>Innen-wände</i>	KG	Mauerwerk je nach statischem Erfordernis
	NG	Mauerwerk je nach statischem Erfordernis, teils Trockenbauwände, Glasbausteinwand zum Bad im DG, teils Glastrennwände im DG zu Küche und Dachboden
<i>Wand-behandlung</i>	KG	geputzt und gestrichen, WC halbhoch gefliest, Hobbyraum mit Raufaser und Anstrich, straßenseitige Außenwand im Flur im unteren Bereich nass (Messwert 126 Digits), Nässe und Schimmelbildung gartenseitige und seitliche Außenwand im Hobbyraum, teils Farb- und Putzschäden Kellerräume infolge Durchfeuchtung, Trockenlegung erforderlich

	NG	geputzt, tapeziert und/ oder gestrichen, Sanitärräume halbhoch gefliest (Bad WE 1 in 2017 saniert), Küchen teils gefliest, ausgebaute Räume im DG und in WE 3 teils mit Holzbretter- und Paneelverkleidung, überwiegend veralteter Ausstattungsgrad, Sanierung erforderlich
Decken	KG	Massivdecken über KG, EG und OG, Holzbalkendecke über DG
	NG	
Decken- verkleidung	KG	geputzt und gestrichen
	NG	geputzt, tapeziert und/ oder gestrichen, teils Holzbretter- und Paneelverkleidung, Näscheschaden im Treppenhaus OG und in Zimmer 1 und Küche im DG, überwiegend veralteter Ausstattungsgrad, Sanierung erforderlich
Fußböden	KG	Treppenhaus und Waschküche mit Betonwerksteinplatten, WC mit Mosaikfliesen, Hobbyraum mit text. Belag, Flur mit PVC-Belag, ansonsten Beton, Abnutzung text. Belag, teils Feuchte Betonfußboden
	NG	Treppenhaus mit Naturstein, ansonsten Fliesen, Laminat, Belag, teils Risse Naturstein und Fliesen, Abnutzung Belag, teils veralteter Ausstattungsgrad, überwiegend Sanierung erforderlich
Treppen	KG-EG	freitragende Natursteintreppe mit Metallgeländer
	NG	EG-DG: freitragende Natursteintreppen mit Metallgeländer, Wendeltreppe aus Holz mit Metallgeländer in WE 3
Fenster	KG	Holzfenster aus Baujahr, Glasbausteine Garage und Treppenhaus
	NG	Holzfenster und -Terassentüren mit Rollläden aus Baujahr, Glasbausteine in Treppenhaus und in den Wohnzimmern, Dachfenster im DG, kaputte Scheibe Dachfenster in Küche DG und beschädigter Rahmen/Einfassung im Bad, Erneuerung Fenster erforderlich
Türen	KG	Stahlblechtür Heizung, Holztüren bzw. Holzfurniertüren mit Stahlzarge, Kellereingangtür aus Holz mit Verglasung
	NG	Hauseingangtür aus Alu mit Verglasung, Holztüren bzw. Holzfurniertüren mit Stahlzarge, teils Ganzglastüren, veralteter Ausstattungsgrad, teils Schäden Türblätter, teils Erneuerung Türen erforderlich

<i>Sanitär</i>		<p>KG: Fertig-Dusche und Ausgussbecken in der Waschküche, WC mit Stand-WC und Waschbecken (vermutlich aus Baujahr), überwiegend einfache Ausstattung, WE 1 im EG : Bad mit gefliester Dusche mit Glasduschwand, wandhängendes WC und Waschbecken, aus 2017 (in Eigenleistung Frau Beate Klarius), mittlere Ausstattung WE 2 im OG : Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, aus Baujahr 1970, einfache Ausstattung, WE 3 im EG/OG: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Doppel-Waschbecken, aus Aufstockung 1975, überwiegend mittlere Ausstattung, DG: Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken, aus Baujahr 1970, mittlere Ausstattung, veralteter Ausstattungsgrad, Sanierung Bäder in WE 2 und 3 erforderlich</p>
<i>Elektro</i>		<p>baujahrestypische, veraltete Ausstattung, Sanierung erforderlich</p>
<i>Küchen</i>		<p>Spülenanschluss je WE und im Keller</p>
<i>Heizung</i>		<p>Gaszentralheizung mit Warmwasserbereitung aus 2010, Verteilung über Rippenheizkörper (in Wandnischen) bzw. teils Plattenheizkörper, alter Öltank aus Stahlblech (ca. 5.000 l) im Heizungsraum noch vorhanden, Erneuerung Heizkörper und Leitungen sowie Entsorgung Öltank erforderlich</p>
<i>Dach</i>	<i>Konstruktion</i>	<p>Satteldachkonstruktion im zimmermannsmäßigen Abbund</p>
	<i>Eindeckung</i>	<p>Dachziegel aus Baujahr 1970/1975, teils Undichtigkeiten - Feuchteschäden Decke/Wand im Treppenhaus OG und im Zimmer 2 im DG, Erneuerung erforderlich</p>
	<i>Entwässerung</i>	<p>Dachrinnen und Fallrohre aus Zink</p>
<i>Außenfassade</i>		<p>Sockel mit Klinkerplatten, Fassadenputz mit Anstrich (Neuanstrich ca. 2005-2010), Giebel mit Platten- bzw. Holzbretterverkleidung, im Bereich Balkone Wände und Decken mit Holzbretterverkleidung</p>
<i>Balkone</i>		<p>Balkone als Betonkragplatten, teils mit Klinkerplatten und/oder text. Belag und Holzgeländer, teils Risse Betonplatten, teils Sanierung erforderlich</p>
<i>Besondere An- und Einbauten</i>		<p>ohne</p>
<i>Baugenehmigung</i>		<p>Lag der Sachverständigen nicht vor. Die Legalität der Errichtung des Gebäudes wird auftragsgemäß unterstellt.</p>

Die wohnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss werden daher der Nutzfläche (Abstellräume, etc.) zur gemeinschaftlichen Nutzung zugeordnet.

Lage	Raum- bezeichnung	Länge (m) x Breite (m)	Fläche m ²
1	2	3	4
WE 1 im EG	Flur (incl. Einbauregal)	1,34 x 5,88 + 1,42 x 0,97 + 0,50 x 0,53	9,52
	Bad	3,77 x 1,46	5,50
	Speisekammer	2,23 x 0,92 - 0,38 x 0,38	1,91
	Küche	3,97 x 3,13	12,43
	Wohnen	6,16 x 1,41 - 0,70 x 0,24 + (4,84 + 3,78)/2 x 2,06	17,40
	Wohnen	4,80 x 1,26 + (6,17 + 7,18)/2 x 1,97 + 5,30 x 0,75	23,17
	Schlafen	3,98 x 4,02 - 0,38 x 0,38	15,86
	Kind	3,98 x 3,78	15,05
	Balkon	8,75 x 1,45 x ¼	3,17
		Summe WE 1 im EG	
WE 1 im EG	Flur (incl. Einbauregal)	1,33 x 5,86 + 1,38 x 0,96 + 0,50 x 0,53	9,38
	Bad	3,97 x 1,46	5,80
	Speisekammer	2,27 x 0,93 - 0,38 x 0,38	1,97
	Küche	3,96 x 3,15	12,47
	Wohnen	5,46 x 0,24 + 11,05 x 3,23 + 5,35 x 0,74	40,96
	Schlafen	3,98 x 3,99 - 0,38 x 0,38	15,74
	Kind	3,99 x 3,75	14,96
	Balkon	8,75 x 1,45 x ¼	3,17
		Summe WE 2 im OG	

WE 3 im EG + OG	Wohnen	8,28 x 3,91 + 1,62 x 0,52 - 0,85 ² x π	30,95
	Küche	2,69 x 2,13 + 2,19 x 1,77	9,61
	Diele	3,06 x 2,82 + 1,70 x 0,50 - 0,85 ² x π	7,21
	Schlafen	5,10 x 2,83 + 1,12 x 3,21	18,03
	Bad	2,55 x 2,17 + 2,15 x 1,78	9,36
	Balkon	1,23 x 4,80 x ¼	1,48
Summe WE 3 im EG + OG			76,64
Wohnfläche gesamt			<u>285,10</u>

Im Weiteren werden die anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelten Wohnflächen zugrunde gelegt.