

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der zum Ortstermin anwesenden Beteiligten sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• freistehendes zweigeschossiges massives Mehrfamilienwohnhaus, vier Wohnungen, behinderten bzw. rollstuhlgerecht • Außentreppe und Laubengang für das Obergeschoss, Hublift als angebauter Turm • HAR als eingeschossiger Anbau • Das Gebäude ist nicht unterkellert. • Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. • zwei Terrassen, zwei Balkone
Baujahr:	2021
Modernisierung:	Modernisierungen wurden nicht durchgeführt.
Außenansicht:	Das zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus verfügt über ein flaches Walmdach mit einer Eindeckung aus anthrazit-farbenen Dachsteinen. An der Nordseite befindet sich ein über eine Außentreppe erreichbarer Laubengang zu den Wohnungen im Obergeschoss. Laubengang und Treppe bestehen aus feuerverzinktem beschichtetem Stahl. Der Laubengang liegt unter der Überdachung (Dachüberstand). An den Laubengang bindet ein freistehender Turm an, in dem sich ein Hublift zum Obergeschoss befindet. Im nordöstlichen Bereich ist ein eingeschossiger Anbau errichtet, in dem sich die Hausanschlüsse und die Wärmepumpe befinden. Die Fassade ist mit einem Strukturputz versehen. Die Geschosse sind farblich abgesetzt. Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung sowie einflügelige Terrassen- bzw. Balkontüren und bodentiefe Fenster. An der Südseite befinden sich zwei Balkone als Ständerkonstruktionen aus feuerverzinktem Stahl. Jede Wohnung verfügt über einen Hauseingang. Die Eingangstüren sind einflügelige Kunststofftüren mit Lichtausschnitten.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Frostschräge, Bodenplatte (lt. Baubeschreibung)
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Porenbeton-Mauerwerk (lt. Baubeschreibung)
Innenwände:	Kalksandstein-Mauerwerk (lt. Baubeschreibung)
Geschossdecken:	EG: Stahlbeton (lt. Baubeschreibung) DG: Holzbalken (lt. Baubeschreibung)
Treppen:	Obergeschoss: Außentreppe mit Laubengang aus feuerverzinktem beschichtetem Stahl (lt. Baubeschreibung)

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (lt. Bauunterlagen):

Erdgeschoss:	zwei 2-Raum-Wohnungen, HAR
Obergeschoss:	zwei 2-Raum-Wohnungen

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Küchen:

Bodenbeläge:	Laminat (2b), Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, ca. 1,60 m hoch, darüber geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Flure:

Bodenbeläge:	Laminat (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, einflügelige Terrassentürelemente, bodentiefe Fenster (alles 2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Agglomarmor (2b) außen: polierter Granit (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: Kunststoffrahmentüren mit Lichtausschnitten (2b) Innentüren: Füllungstüren, strukturiert, lackiert (2b), Edelstahlbeschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	wandhängende WC's, eingeflieste Systemkästen, bodengleiche Duschen, Waschtische (alles 2b)
Heizung:	• Luft-Wasser-Wärmepumpe (1a) • Fußbodenheizung (1a) • Bäder mit Handtuchheizkörpern (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	mietereigen, nicht Gegenstand der Bewertung

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	keiner
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	flaches Walmdach
Dacheindeckung:	Dachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Dachboden:	kein Boden
Schornstein:	kein Schornstein

3.2.3 Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung: gut

Grundrissgestaltung: zweckmäßige Grundrisse

Bauschäden und Baumängel:

- unzuverlässige Funktion des Hubliftes
- DIN 18040 "Barrierefreies Bauen" bezüglich Schwellenhöhe, Abdichtung und Entwässerung nicht eingehalten
- Mauerwerksabdichtung im Sockelbereich unzureichend
- Putzaufbau der Fassade und des Sockelbereiches nicht entsprechend den anerkannten Regeln der Technik
- diverse kleinere Schäden an der Treppen- und Laubengangkonstruktion
- Anbindung des Laubengangs und der Balkonkonstruktionen an die Fassade nicht fachgerecht

Die beauftragte Verkehrswertermittlung stellt kein Bau-schadensgutachten dar. Die vorstehende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Erfasst wurden vor allem die Mängel, deren Abstellung für den Erhalt der Gebrauchsfähigkeit erforderlich ist und die aufgrund ihres Umfanges wertrelevant sind.

Von der Antragsgegnerin im Zusammenhang mit der Sanierung des Putzes der Fassade und des Sockels angeführte Maßnahmen wie Rückbau von Laubengang und Balkonanlage werden, nach Abstimmung mit einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden, für wirtschaftlich nicht vertretbar und nicht zwingend notwendig erachtet.

Wirtschaftliche Wertminderungen: nach Behebung der Schäden, keine

Sonstige Besonderheiten: keine bekannt

3.3. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• freistehendes eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus • Das Gebäude ist voll unterkellert. • Das Dachgeschoss ist ausgebaut (z. Z. im Umbau/Sanierung).
Baujahr:	ca. 1978
Modernisierung:	• Fenster und Haustür erneuert • Heizungsanlage (nach 1990), inzwischen defekt und aufgrund des Alters Austausch erforderlich Das Dachgeschoss ist vollständig entkernt. Ausbau ruht derzeit.
Außenansicht:	Das eingeschossige Einfamilienwohnhaus verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Eindeckung aus Dachsteinen. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech. Zur Ostseite (Hofseite) befindet sich eine Schleppgaube. Die Fassade ist mit einem Reibputz aus dem Erbauungszeitraum versehen. Der Sockel hat einen Kammzugputz. Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Der Hauseingang befindet sich an der westlichen Gebäudelängsseite. Er ist über ein sechsstufiges Podest erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt. Hofseitig befindet sich eine Kelleraußentreppe, mit von beiden Seiten nach unten verlaufenden Treppen.

3.3.2 Ausführung und Ausstattung

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Beton-Hohlblocksteine
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	KG und EG: vermutlich Beton-Hohldielen DG: Holzbalken
Treppen:	Dachgeschoss: Holztreppe

3.3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (lt. Bauunterlagen):

Kellergeschoss:	Öllager, Heizung, Nebenräume
Erdgeschoss:	zwei kleine Wohnungen
Dachgeschoss:	zum Ortstermin vollständig entkernt

3.3.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Erdgeschoss des Gebäudes nicht betreten werden konnte und das Dachgeschoss vollständig entkernt ist, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen. Es wird auf einen Zustand nach Abschluss der notwendigen umfassenden Sanierung abgestellt.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

3.3.2.4 Keller und Dach

Keller:

Fußboden: überwiegend Estrich, tlw. Fliesen

Wände: überwiegend verputzt, tlw. gestrichen, tlw. tapeziert

Decke: verputzt

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: steiles Satteldach

Dacheindeckung: Dachsteine

Dachentwässerung: verzinktes Blech

Dachboden: kein Boden

Schornstein: Schornsteinkopf bis unter den First zurückgebaut

3.3.3 Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:

- kann im Erdgeschoss nicht beurteilt werden
- Beim Dachgeschossausbau muss auf die Einhaltung der Landesbauordnung, Abschnitt 7, Nutzungsbedingte Anforderungen, unter § 47, geachtet werden (Fensteröffnungen, Raumhöhen).

Grundrissgestaltung:

kann nicht beurteilt werden

Bauschäden und Baumängel:

Da das Erdgeschoss nicht betreten und das Innere der beiden Wohnungen nicht besichtigt werden konnte, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren der Wohnungen keine Aussage getroffen werden.

Das Gebäude weist so erheblichen Unterhaltungsstau auf, dass auf eine Einzelaufstellung der Bauschäden und Baumängel verzichtet wird.

Erforderlich sind grob folgende Maßnahmen:

- Sanierung des Kellergeschosses, einschließlich Abdichtung
- Sanierung der Fassade
- Austausch Heizung, fachgerechter Abschluss der Installationsarbeiten Elektro, Heizung, Wasser/Abwasser
- fachgerechte Durchführung des Dachgeschossausbaus
- ggf. Modernisierung des Innenausbaus der Erdgeschosswohnungen

Es ist eine Legalisierung der Abweichenden Bauausführung der Dachgaube erforderlich (Nachtrag zum Bauantrag).

Wirtschaftliche Wertminderungen:

nach umfassender Sanierung, keine

Sonstige Besonderheiten:

keine bekannt

3.4. Nebengebäude

Garage/Lagerschuppen:

- Massivbauweise, eingeschossig, verputzt,
- Baujahr ca. 1982
- steiles Satteldach, Dachsteine, Dachstuhl aus Holz
- Holzbalkendecke
- Dachentwässerung aus verzinktem Blech
- Dachgaube
- Lagerbereich ohne Fenster, Strom, Wasser und Heizung
- tlw. asbesthaltige Baumaterialien (Deckenverkleidung im Erdgeschoss)
- Fußboden aus Betonplatten
- Holzterasse zum Dachgeschoss
- Garage mit Schwingtor aus Blech

Das Nebengebäude weist erheblichen Unterhaltungsstau auf. In der Wertermittlung wird es pauschal als Garage betrachtet, da für die vorhandene Größe kein Bedarf besteht und die Unterhaltung zu aufwendig ist.

Carport:

- Holzständerkonstruktion
- Baujahr ca. 1992
- Pultdach, Brettschalung, Bitumenbahnen
- Boden mit Betonverbundpflaster

Der Carport weist ebenfalls Unterhaltungsstau auf. Der Zeitwert wird pauschal geschätzt.

3.5. Außenanlagen

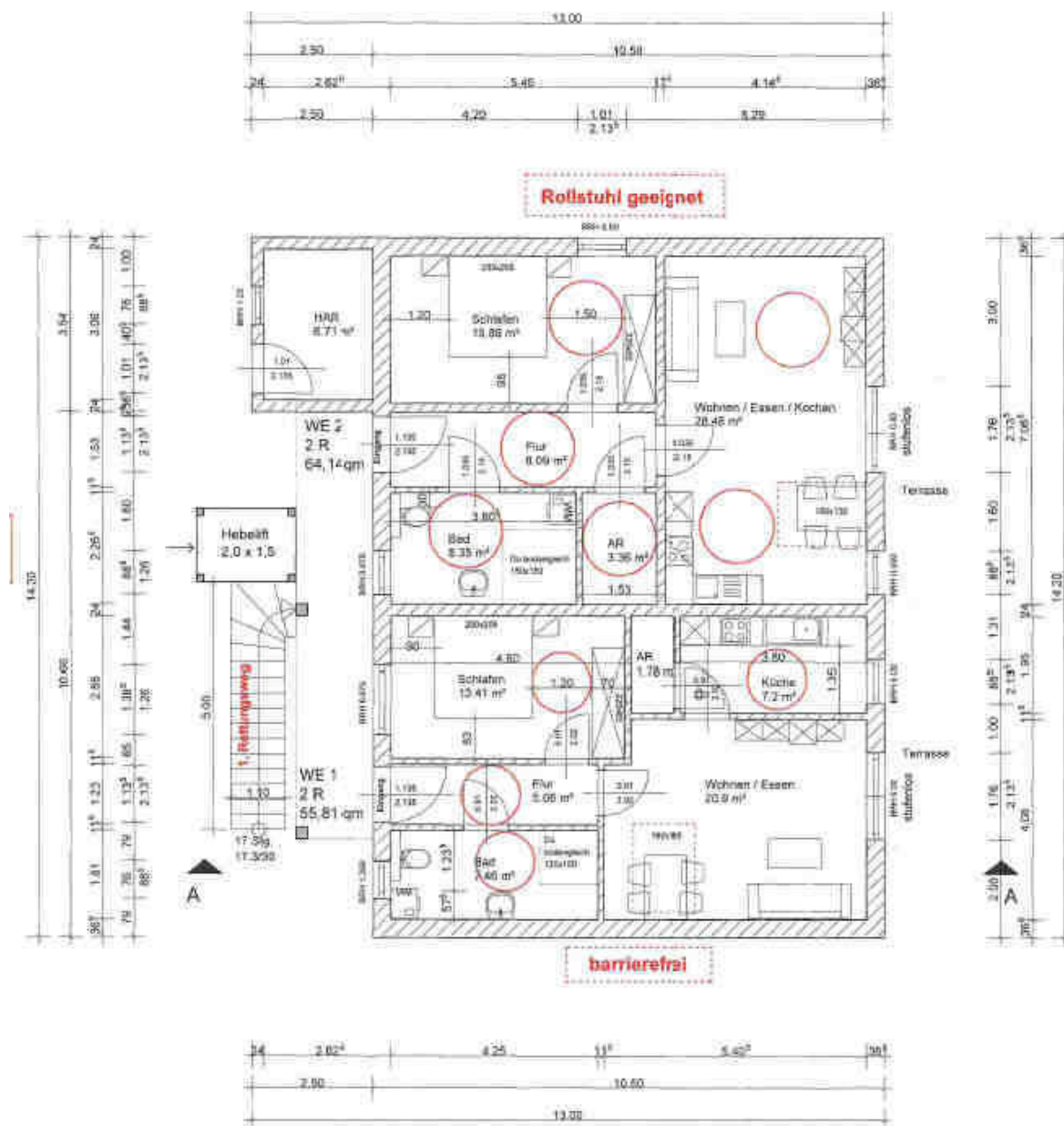
Grundstück 1:

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- gepflasterte Zufahrt zum Haus, Stellplätze, tlw. Rasengittersteine
- Trockenmauer aus Feldsteinen, als Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze, im Bereich der Terrassen Stützmauer aus Betonpflanzringen
- Rasen, Ziersträucher
- Einfriedung: Metallfelder zur Straße, sonst Drahtgeflechtzaun
- gepflasterte Terrassen

Grundstück 2:

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- gepflasterte Zufahrt zum Haus, Stellplätze, tlw. Rasengittersteine
- Rasen, Ziersträucher
- einfaches Gewächshaus
- Einfriedung: Metallfelder zur Straße, sonst Drahtgeflechtzaun, Tor (zweiflügelig, mit Pforte) an gemauerten Pfeilern

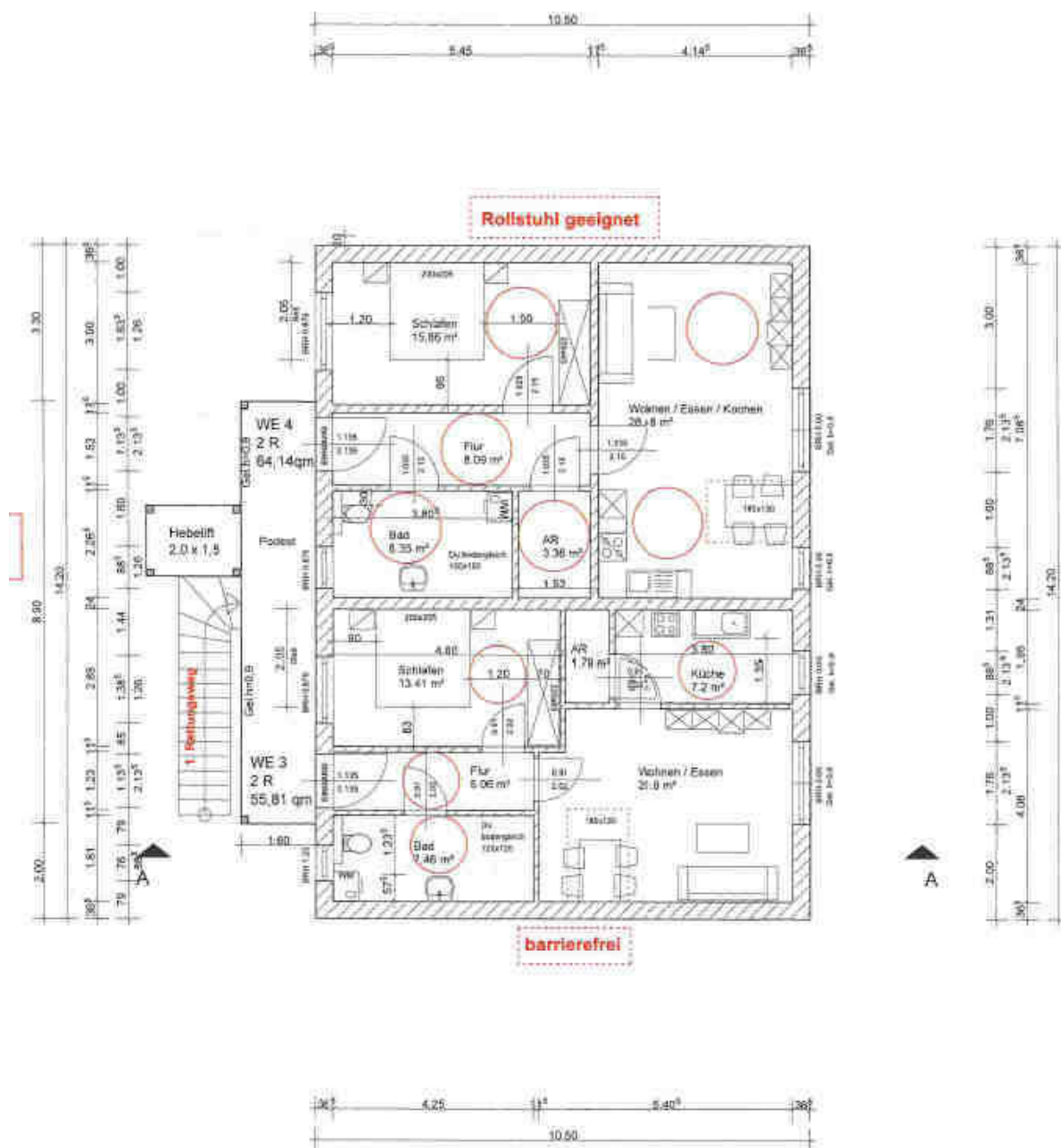
Grundstück 2 war zum Ortstermin ungepflegt und tlw. verwildert. Es gab Ablagerungen von Bauschutt und Sperrmüll.



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 31-07-25/01939
18190 Sanitz, Bahnhofstraße 10a und 11a
Mehrfamilienwohnhaus
Grundriss - Erdgeschoss

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be

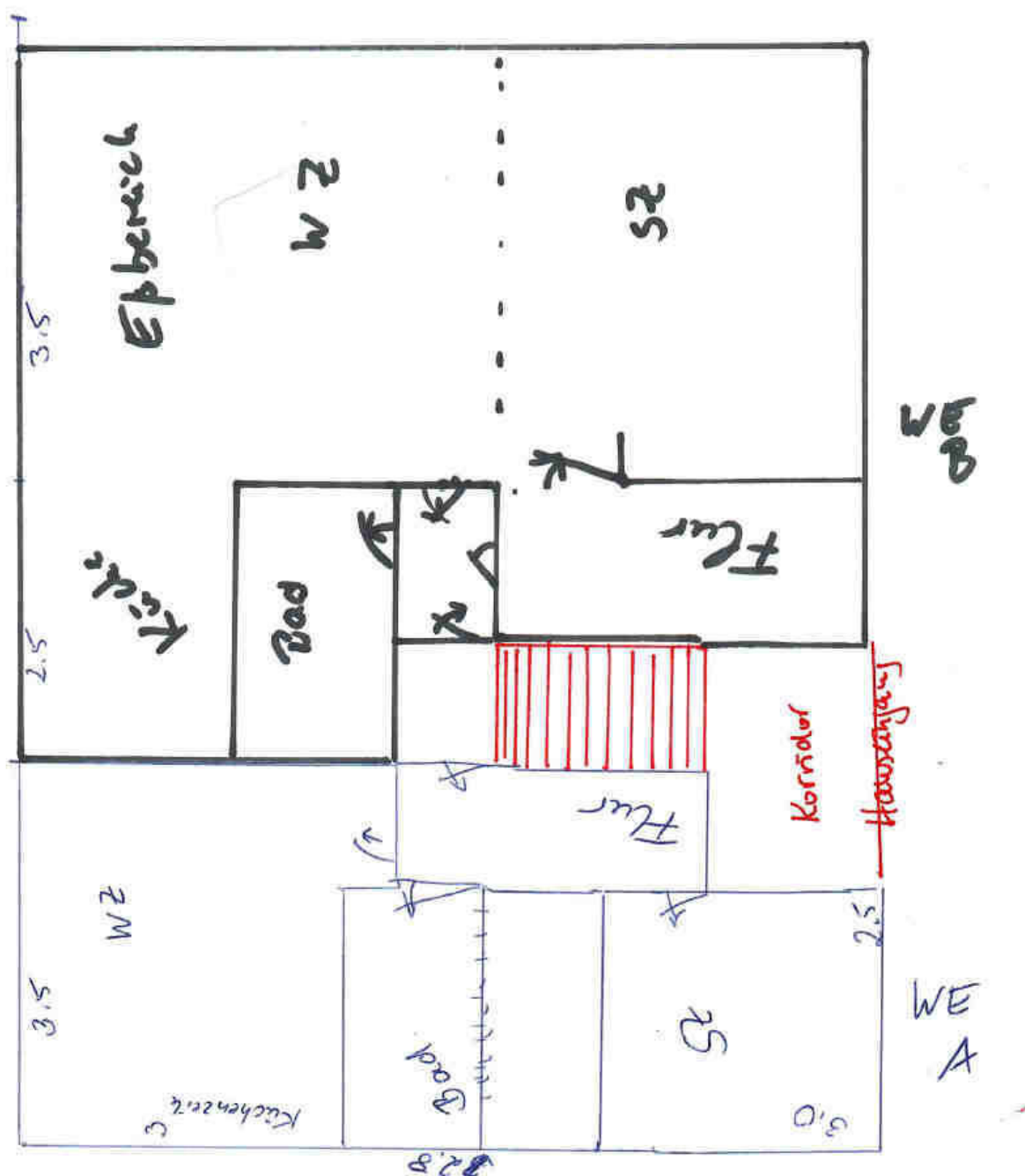


In der Zeichnung fehlen die nachträglich geplanten Balkone.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 31-07-25/01939
18190 Sanitz, Bahnhofstraße 10a und 11a
Mehrfamilienwohnhaus
Grundriss - Obergeschoss

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



Die vorliegende Skizze wurde im Ursprung von der Antragsgegnerin Verfügung gestellt. Sie darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 31-07-25/01939	Maßstab: ohne
18190 Sanitz, Bahnhofstraße 10a und 11a	Bereiter:
Einfamilienwohnhaus	be
Grundrisskizze - Erdgeschoss	