

3. Gebäudebeschreibung für die Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau in der Pölchower Straße 8

Art des Gebäudes:	eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden begehbar, nicht unterkellert, eingeschossiger Anbau mit teilweise begehbarem Dachraum
Baujahr:	schätzungsweise um 1920 (laut Auskunft des Eigentümers) Baujahr des kleinen straßenseitigen Anbaus und des rückwärtigen Anbaus nicht bekannt Instandsetzung und Modernisierung der Doppelhaushälfte mit Anbauten im Zeitraum von 1997 bis Mitte der 2000er Jahre

Bruttogrundfläche der Doppelhaushälfte:

Erdgeschoss:	ca. 12,50 m x ca. 8,70 m + ca. 9,60 m x ca. 2,80 m + ca. 4,30 m + ca. 4,80 m	=	156,27 m ²
Dachgeschoss:	ca. 12,50 m x ca. 8,70 m + ca. 9,60 m x ca. 2,80 m	=	135,63 m ² <u>291,90 m²</u>
		rd.:	<u>292,00 m²</u>

Dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung wird im Verhältnis zur Wohn- und Nutzfläche eine Bruttogrundfläche von 224 m² und dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung eine Bruttogrundfläche von 68 m² zugeordnet.

rückwärtiger Anbau:	ca. 11,80 m x ca. 4,90 m	=	57,82 m ²
(Dachboden bleibt aufgrund des Zugangs und der Nutzungsmöglichkeit unberücksichtigt.)		rd.:	<u>58,00 m²</u>

Wohnfläche der Doppelhaushälfte mit zur Zeit 3 Wohneinheiten:

(Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte anhand der vorliegenden Grundrisskizzen. Die Räume im Dachgeschoss haben überwiegend lichte Raumhöhen von ca. 2,00 m bis ca. 2,08 m und erfüllen nicht die Anforderungen von Aufenthaltsräumen.)

Wohnung im Erdgeschoss links:	ca.	46,0 m ²
Wohnung im Erdgeschoss rechts:	ca.	56,0 m ²
Wohnung im rückwärtigem Anbau:	ca.	41,0 m ² <u>143,0 m²</u>
Nutzfläche des Gemeinschaftsraumes:	ca.	12,0 m ²
Flur und Diele zum Dachgeschoss: (Hauswirtschaftsraum, Diele und Vorraum im Erdgeschoss)	ca.	5,0 m ²
Nutzfläche im Dachgeschoss:	ca.	94,0 m ²

Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Von der Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau liegen keine Bauunterlagen bzw. Bauzeichnungen vor. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen. Inwieweit Holzschutzmittel in den zurückliegenden Jahren im Dachgeschoss des Objektes zum Einsatz gekommen sind, ist nicht bekannt und muss gegebenenfalls gesondert untersucht werden. Für die aufgeteilte Doppelhaushälfte liegt ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vor, welcher am 30.10.2024 ausgestellt wurde. Der Endenergiebedarf wurde für das Objekt mit rund 126 kWh/(m²•a) ausgewiesen (s. Energieausweis in den Anlagen 8/1-8/6).

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldsteinen
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, ca. 30,0 cm bzw. ca. 25,0 cm, Wärmedämmverbundsystem ca. 6,0 cm bzw. ca. 8,0 cm, Fassade im Jahr 2000 erneuert
Innenwände:	im Erd- und Dachgeschoss ursprüngliches Ziegelmauerwerk bzw. Trockenbauwände
Geschossdecken:	überwiegend ursprüngliche Holzbalkendecke mit Lehmfüllung bzw. Einschub, Einschub der Decke in der linken Wohnung entnommen und mit Mineralwolle neu gedämmt, im Bereich des Hauswirtschaftsraum Stahlträgerdecke mit vermutlich Betonfüllung
Fußböden und Beläge:	
Wohnung links:	Unterbeton, Dämmung und Estrich, darüber Vinylböden und Laminat, im Bad Bodenfliesen
Wohnung rechts:	Betonfußboden in der Küche, im Flur und im Bad, darüber Bodenfliesen, im Ess- und Wohnzimmer Holzfußboden, OSB-Platten und Bodenfliesen
Wohnung im Anbau:	Unterbeton, Dämmung und Estrich, darüber Laminat, im Bad, im Flur und im Küchenbereich Bodenfliesen
Dachgeschoss:	überwiegend Auslegware und Laminat, im Bad Bodenfliesen
Innenwandflächen:	
Wohnung links:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert, Bad halbhoch gefliest, darüber Rauhfasertapete
Wohnung rechts:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und tapeziert, Bad ca. 1,80 hoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel
Wohnung im Anbau:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert, Bad wandhoch gefliest, im Küchenbereich Fliesenspiegel

Dachgeschoss:	verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert, Bad teilweise wandhoch gefliest bzw. tapeziert
Deckenflächen:	
Wohnung links:	sämtliche Räume mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert
Wohnung rechts:	im Bad und im Flur abgehängte Akustikdecke, in der Küche und im Wohn- und Esszimmer mit Gipskartonplatten abgehängte Decke und mit Rauhfasertapete tapeziert, im Wohn- und Esszimmer Decke mit Holzbrettern verkleidet
Wohnung im Anbau:	mit Gipskartonplatten verkleidete und abgehängte Decke, tapeziert mit Rauhfasertapete
Dachgeschoss:	überwiegend mit Gipskartonplatten verkleidet und mit Rauhfasertapete tapeziert
Geschosstreppe:	ursprüngliche und gerade Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen zum Dachgeschoss, unbequem begehbare Treppe, fehlender Handlauf und fehlendes Geländer
Fenster:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach), liegende Dachfenster im Dachgeschoss, Einbau der Fenster ca. 2000
Türen:	
Eingangstüren:	Kunststofftüren und Holztüren mit Isolierverglasung
Innentüren:	überwiegend Röhrenspantüren mit Zargen, Dekor Eiche oder Buche
Sanitäre Installationen:	
Wohnung links:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, eingefliester Duschtasse mit Duschkabine, Waschbecken, Elektroboiler und Waschmaschinenanschluss, Einbau des Bades im Jahr 1997
Wohnung rechts:	Bad mit eingefliester Badewanne, stehendem WC mit PVC-Spülkasten, Waschbecken, Duschecke mit Vorhang und Waschmaschinenanschluss, Baderneuerung Anfang der 1990er Jahre
Wohnung im Anbau:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten,

	eingefliester Duschtasse mit Duschkabine, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, Einbau des Bades im Jahr 2003
Dachgeschoss:	Bad mit stehendem WC mit PVC-Spülkasten, eingefliester Duschtasse ohne Duschkabine und Waschbecken
Heizung:	Niedertemperaturkessel mit Warmwasser-aufbereiter vom Hersteller Vaillant, Einbau der Heizungsanlage im Jahr 1997, Warmwasser-aufbereiter außer Betrieb, zwei Elektroboiler für Warmwasser aus dem Jahr 2023, in den Räumen überwiegend weiß lackierte Plattenheizkörper mit Thermostatventilen und Heizungsleitungen aus Kupfer
Elektroinstallation:	durchschnittliche Elektroinstallation, Zähler- und Verteilerkasten mit FI-Schalter aus dem Jahr 1997, Kupferleitungen ab 1997 verlegt, Elektro-leitungen in Teilbereichen nicht verkleidet bzw. sichtbar, Installation in Teilbereichen nicht fach-gerecht
Küchen:	je Wohneinheit eine Einbauküche (Küchen im Eigentum der Mieter)
Warmwasserversorgung:	zur Zeit über Elektroboiler, Einbau der Boiler im Jahr 2023
Besondere Einrichtungen:	keine
Dachform:	Krüppelwalmdach, im rückwärtigem Bereich flach geneigtes Dach und Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Pfettendachstuhl bzw. im hinteren Bereich Holzkonstruktionen mit Brettverschalungen
Dacheindeckung:	Betondachsteine und Zwischendämmung, Schweißbahnen im rückwärtigem Bereich, Erneuerung und Dämmung des Daches im Jahr 1997
Außenansicht:	Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz, Erneuerung der Fassade im Jahr 2000

Besondere Bauteile: keine

Zustand

Belichtung und Besonnung: ausreichende Belichtung und Besonnung

Wirtschaftliche Wertminderung: in Teilbereichen mangelnde Wärmeisolierung, mangelnde Raumhöhen und nicht vorhandene horizontale Abdichtungen des Mauerwerks

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung: Die Raumaufteilung ist den Aufteilungsplänen in den Anlagen 7/8-7/9 zu entnehmen. In den Wohneinheiten sind Durchgangsräume und gefangene Räume vorhanden. Die Räume sind teilweise klein geschnitten. Es liegen keine zeitgemäßen Grundrisse vor.

Allgemeinzustand des gemeinschaftlichen Eigentums

Die aufgeteilte Doppelhaushälfte mit rückwärtigem Anbau befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen waren ab 1997 bis Mitte der 2000er Jahre die Neueindeckung des Daches mit Betondachsteinen bzw. Schweißbahnen, der Einbau von Kunststoffenstern und teilweise neuen Eingangstüren und die Sanierung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem. Die 29 Jahre alte Gasheizung mit Warmwasserspeicher (Niedertemperaturkessel) ist zukünftig durch einen modernen Wärmeerzeuger auszutauschen. Die Warmwasserversorgung erfolgt zur Zeit durch Elektroboiler. Der gemeinschaftliche Hauswirtschaftsraum ist in der Gesamtheit modernisierungsbedürftig. Der Fassadenanstrich und der Schutzanstrich der Dachkästen ist erneuerungsbedürftig. Die Aufzählung von Baumängeln und Bauschäden des Objektes ist nicht abschließend und auch nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Allgemeinzustand des Sondereigentums an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung mit Nebenräumen

Das Bad in der vermieteten Wohnung im Erdgeschoss rechts entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und ist zukünftig komplett zu erneuern. In der Wohnung im Erdgeschoss rechts und im rückwärtigem Anbau sind die abgehängten Decken zukünftig zu verändern, sodass übliche lichte Raumhöhen erreicht werden. In der Küche, im Bad und im Flur liegen lichte Raumhöhen von 2,33 m bis 2,37 m vor. Im Wohnzimmer liegt eine Raumhöhe von 2,27 m vor. Im Anbau sind lichte Raumhöhen von 2,22 m bis 2,23 m vorhanden. Der Zuschnitt der Grundrisse im Erd- und Dachgeschoss ist nicht zeitgemäß (kleine Räume, gefangene Räume und Durchgangszimmer). Das Dachgeschoss wurde in der Umbauphase ausgebaut. Im Dachgeschoss liegen mangelnde Raumhöhen vor (lichte Höhen überwiegend zwischen ca. 2,00 m bis ca. 2,08 m), sodass die Räume im Dachgeschoss nicht als Aufenthaltsräume angesehen werden können. Um das Dachgeschoss wohnbaulich zu nutzen ist die Zwischendecke zum Spitzboden zu verändern bzw. die Zangen der Dachkonstruktion sind höher zu setzen. Das Dachgeschoss sowie der Zugang zum Dachgeschoss sind in der Gesamtheit modernisierungsbedürftig. In dem Objekt befindet sich die ursprüngliche Geschosstreppe, welche unbequem begehbar ist.

Allgemeinzustand des Sondereigentums an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung

Die 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem üblichen und vermietbaren Zustand. Der Bereich der Wohnung wurde im Jahr 1997 komplett umgebaut.

ehemaliges Stallgebäude (Hobbyraum und Lager), zugehörig zu Wohnungseigentum Nr. 1

Neben der Doppelhaushälfte befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit Trockenboden, welches schätzungsweise ebenfalls um 1920 errichtet wurde. Das Massivgebäude mit Satteldach wurde in den zurückliegenden Jahren als Hobbyraum bzw. Lager genutzt. Das Nebengebäude in Ziegelbauweise hat die Abmessungen von ca. 13,30 m x ca. 5,80 m. Die Bruttogrundfläche des Nebengebäudes beträgt ca. 77 m² und die Nutzfläche ca. 61 m². Die Umfassungswände des Nebengebäudes bestehen aus Ziegelmauerwerk mit einer Wanddicke von ca. 25 cm. Im Bereich des Hobbyraumes ist das Umfassungsmauerwerk von innen mit einer Trockenwand verkleidet. Die Holzbalkendecke ist in dem Bereich ebenfalls mit Gipskartonplatten verkleidet. Die Wandflächen und die Decke sind im Hobbyraum mit Rauhfasertapete tapeziert und gestrichen. Der Betonfußboden ist gefliest. Im Bereich des Lagers sind die Wand- und Deckenflächen nicht verkleidet. Das ehemalige Stallgebäude ist von außen leicht gedämmt und mit einem Strukturputz versehen. In das Nebengebäude sind eine Außentür aus Holz mit Zweifachverglasung, zwei einfache Fenster und eine Holzbrettentür eingebaut. In dem Nebengebäude ist die ursprüngliche Holzbalkendecke vorhanden. Auf der Holzsparrenkonstruktion liegt eine Eindeckung mit Betondachsteinen mit Unterspannbahn. Der Dachboden ist über eine Metalleiter vom Lager zugänglich. Das Nebengebäude wird mit Strom versorgt und eine Elektroanlage ist installiert. Das Nebengebäude ist unter der Berücksichtigung einer relativ geringen Restnutzungsdauer ohne Investitionen als Lager- bzw. Abstellschuppen nutzbar. Aufgrund des undichten Daches vor der Neueindeckung Ende der 1990er Jahre konnte sich Hausschwamm im Dachbereich und im Bereich der Holzbalkendecke ausbreiten.

weitere bauliche Nebenanlagen, zugehörig zu Wohnungseigentum Nr. 1

Zwischen dem ehemaligen Stallgebäude und der Werkstatt auf dem Nachbarflurstück 47/1 wurde eine Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit einer Trapezblecheindeckung errichtet. Ein kleines WC wurde unter der Überdachung eingebaut. Die Überdachung befindet sich teilweise auf dem Nachbargrundstück. Die Überdachung und das eingebaute WC werden wertmäßig nicht berücksichtigt.

Außenanlagen und Sondernutzungsrechte

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telefon) sind ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Die Zufahrt bzw. die Hoffläche zwischen der Doppelhaushälfte und dem Nebengebäude sowie der separate PKW-Stellplatz sind mit Betonpflaster befestigt. Vor der rechten Hauseingangseite befindet sich eine mit Pflasterklinkern befestigte Terrasse. Hinter dem rückwärtigem Anbau befindet sich eine etwas über dem Erdreich angelegte Terrasse. Die Außenanlagen im hinteren Bereich des Grundstückes stellen sich überwiegend als Rasenflächen mit Beeteinfassungen und Bepflanzungen dar. Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken und zur Straße teilweise eingefriedet. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden. Bis auf den PKW- und Mülltonnenstellplatz vor der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung und dem gemeinschaftlichen Weg zum Hauswirt-

schaftsraum sind die Außenflächen des Grundstückes dem jeweiligen Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Sondereigentums als Sondernutzungsrecht (PKW-Garten- und Hoffläche) zugeordnet (s. Flurkarte in der Teilungserklärung, Anlage 7/13).

Der jeweilige Eigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Sondereigentums hat das Sondernutzungsrecht an dem in der Teilungserklärung (Flurkarte) mit A-B-C-D-A gekennzeichneten PKW- und Mülltonnenstellplatz.