5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der tlw. Außenbesichtigung sowie die Recherchen des Sachverständigen. 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.
An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Mehrfamilienhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes:	Teilunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus. Das Dachgeschoss und vermutlich auch der Spitzboden sind voll ausgebaut.
Baujahr:	Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).
Modernisierung:	Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden. Dem äußeren Eindruck nach wurde das Gebäude vermutlich um das Jahr 2000 letztmalig weitestgehend modernisiert. Die Dacheindeckung, obwohl lt. telefonischer Auskunft des Mieters ohne verbaute Dampfsperre und mangelhaft ist wahrscheinlich jüngeren Baujahrs. Ein Teil dieser Modernsierungen ist am Stichtag bereits wieder verbraucht oder wurde im Zuge der Entkernung rückgebaut. Das Bad und die Küche in der Wohnung 1c wurden durch den Mieter in Eigenleistung modernisiert /U7/. *Hinweis:* *Gegebenenfalls werden in der nachfolgenden Wertermittlung zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt.*

5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente.	*Beton-/Feldsteinfundamente.*
Außenwände:	Ziegelsteinsichtmauerwerk mit weißem Strukturputz, überwiegend ungedämmt.
Innenwände:	*Überwiegend Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt.*
Dach:	Straßenseitig: Satteldach, mit hohen Drempeln. Hofseitig Mansarddach.
	Dachstuhl aus Holz, Dämmung auf der oberen Geschossdecke, Dachbekleidung mit anthrazitfarbenen Dachsteinen. Vorgehängte Dachentwässerung aus Zinkblech (tlw. stark verschmutzt).
	Der Zustand wirkt überwiegend gut. Lt. Auskunft des Mieters weist es jedoch Undichtigkeiten auf und besitzt keine Dampffolie.
Geschossdecken:	*Holzbalkendecken.*
Hauseingang:	Straßenseitig befindet sich der Hauseingang zur Wohnung 1. Dieser Eingang erschließt das gesamte, am Stichtag vollständig entkernte Erdgeschoss. Weitere Eingänge in diesen Bereich befinden sich auf der Westseite des Gebäudes unter einer pavillonartigen Anschleppung und seitlich im Anbau.
	Der Eingang zur Wohnung 1c befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Über eine Außentreppe gelangt zur Hauseingangstür. Hinter dieser für diese Zwecke ungeeigneten[1] Tür befindet sich ein kleiner Flur, der links einen separaten Raum[2] erschließt und geradeaus zur Wohnungseingangstür Nr. 1c führt.
	Unter der Außentreppe befindet sich der Kellereingang. Über eine 4-stufige Treppe gelangt man zu einer gestrichenen älteren Holztür. Hinter der Tür befindet sich eine massive Treppe, die abwärts in den Keller führt.
Treppenhaus und Treppe:	Es wurde nur die Außentreppe zur Wohnung 1c festgestellt. Hierbei handelt es sich um eine feuerverzinkte vielstufige Außentreppe mit Podest und einseitigem Rundstahlgeländer. Die Treppe ist an die Gebäudefassade angeschlagen und wird zudem durch zwei Stützen getragen.
	Im Gebäudeinneren wurde bis auf die Kellertreppe keine weitere Treppe festgestellt. *Es ist zu vermuten, dass die ehemals vorhandene/n Treppe/n im Zuge der Entkernung rückgebaut wurde/n.*
	Die Kellertreppe besteht aus Ortbetonstufen in optisch vernachlässigtem, jedoch gut nutzbarem Zustand. Die Treppe besitzt keinen Handlauf.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Wohnung 1c - Überwiegend Laminat oder besseres Linoleum, auch textile Beläge, ansonsten entkernt.
Wandbekleidungen:	Wohnung 1c – Tapete gestrichen, ansonsten entkernt.
Deckenbekleidungen:	Wohnung 1c – Tapete gestrichen, ansonsten entkernt.

[1] Unzureichender Einbruchschutz und nur geringe Wärmedämmung.
[2] Ehemals Büro des Eigentümers /U7/

Bäder/WC:

Bodenbeläge:	Wohnung 1c - Laminat in mittlerem Standard, ansonsten entkernt.
Wandbekleidungen:	Wohnung 1c – zeitgerechte Fliesen, halbhoch in mittlerem Standard oder Tapete, gestrichen, ansonsten entkernt.
Deckenbekleidungen:	Wohnung 1c - Tapete gestrichen, ansonsten entkernt.
Sanitäre Installation:	Wohnung 1c - Vermutlich 2023 modernisierte Installation, eingeflieste Wannen und Dusche mit niedrigem Eintritt, Hänge-WC mit Registern, Waschbecken – mittlerem bis gehobenem Standard, ansonsten entkernt.

Küche:

Bodenbeläge:	Wohnung 1c – Linoleum in Laminatoptik in mittlerem Standard, ansonsten entkernt.
Wandbekleidungen:	Wohnung 1c - Tapete gestrichen, Fliesenspiegel im Nass-Kochbereich, ansonsten entkernt.
Deckenbekleidungen:	Wohnung 1c - Tapete gestrichen, ansonsten entkernt.

Fenster und Türen

Fenster:	Einflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Rollläden, gut nutzbarer Zustand. Im Dachgeschoss Dachflächenfenster mit Isolierverglasung in augenscheinlich gutem Zustand.

Türen:

Hauseingangstür:	Wohnung 1: Kunststofftür mit feststehendem Seitenteil, voll versprosst mit Glaseinätzen, vermutlich geringer Einbruchschutz und Wärmedämmung, Im Anbau: Einflüglige Kunststofftür mit versprosstem Glaseinsatz in den oberen 2/3, vermutlich ausreichender Einbruchschutz und Wärmedämmung. Zur Wohnung 1c: Einflüglige Kunststofftür mit versprosstem Glaseinsatz über das gesamte Türblatt. Scharniere außenliegend, vermutlich unzureichender Einbruchschutz und geringe Wärmedämmung in den oberen 2/3. Kellertür: Einflüglige, ältere Holztür, mehrfach gestrichen mit zwei Glaseinsätzen in den oberen 2/3, vermutlich geringer Einbruchschutz und Wärmedämmung. Alle Beschläge und Garnuturen in einfachem bis mittlerem Standard.
Innentüren:	Wohnung 1c – Leichte Innentüren aus Holzwerkstoffen, furniert in Kirschholzoptik, glatte Türblätter. Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Ansonsten entkernt.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Elektroinstallation:	*Vermutlich um 2000 vollständig modernisierte Installation, unter Putz verlegt, Kippsicherungen, ausreichende Anzahl Kreisläufe, Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden, in den entkernten Bereichen überwiegend erneuerte Rohinstallation.*
Sanitärinstallation:	*Überwiegend unter Putz verlegt, in den entkernten Bereichen Erneuerung der Rohinstallation begonnen.*
Heizung:	Zentrale Öl-Gasheizung mit separatem Speicherwassererwärmer der Firma Wolf Baujahre 1999 bzw. 1997, keine Brennwerttechnik. In Wohnung 1c Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, ansonsten entkernt.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:

- Außentreppe mit Podest zur Wohnung 1c auf der Ostseite des Gebäudes aus verzinktem Stahl,
- Dreistufige Eingangstreppe zur Kellertür auf der Ostseite des Gebäudes,
- Balkonaufbau und -brüstung über dem Anbau auf der Westseite des Gebäudes,
- Balkonaufbau im Spitzbodenbereich, über dem Eingang zur Wohnung 1c auf der Ostseite des Gebäudes,
- Verwitterte Eingangsterrasse mit 2-stufiger Treppe und Edelstahlrohrgeländer auf der Südseite des Gebäudes (Der Hauseingang wurde zugemauert, ist aber noch nicht in die Fassade eingebunden),
- Ein Zwerchhaus vor dem Anbau auf der Westseite des Gebäudes,
- 5 kleine Gauben.

Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine.*

5.2.3 Zustand des Gebäudes

Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten, etwas verschachtelten aber dennoch überwiegend gefälligen Eindruck. Vermutlich wurde es um das Jahr 2000 umfassend saniert und dabei auch modernisiert. Am Bewertungsstichtag ist der überwiegende Teil, nämlich das gesamte Erdgeschoss und vermutlich auch mindestens die Hälfte des Dachgeschosses entkernt und muss erneut ausgebaut werden. Lt. telefonischer Auskunft des Mieters ist die Dacheindeckung mangelhaft und muss instandgesetzt oder erneuert werden. Eine Dampfsperre soll nicht vorhanden sein. Die Fassaden sind bis auf den Anbau ungedämmt. Der Keller ist trocken, jedoch ist der Putz der Kappendecke porös und tlw. abgeplatzt. Einzelne Ziegel der Decke sind lose. Die nach den Informationen des Sachverständigen noch voll funktionsfähige Heizung stammt aus dem Jahr 1997/99 und sollte gegen ein GEG-konformes energieeffizienteres System getauscht werden.
Die Wohnung 1c ist am Stichtag gut nutzbar. In den entkernten Bereichen des Gebäudes wurde vermutlich die Sanitär- und Elektro-Rohinstallation begonnen oder evtl. schon fertiggestellt. Heizleitungen o.ä. wurden augenscheinlich noch nicht verlegt. Bis auf diese Gewerke steht in den entkernten Bereichen noch der gesamte Innenausbau aus.
Die Haustüren sind tlw. unzweckmäßig und sollten möglichst gegen Modelle mit ausreichendem Einbruchschutz und Wärmedämmung ersetzt werden.

Neben weiter zu vermutenden, eher geringfügigen Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt **insgesamt ein erheblicher Unterhaltungs-[1] und vor allem Fertigstellungsstau zu attestierten**.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich ein massiver Schuppen und ein großer Carport.
Der Schuppen besteht aus einer einfachen Holzständerkonstruktion, die mit Trapezblechen oder Holzbrettern beplankt ist. Das Pultdach ist ebenfalls mit Trapezblechen eingedeckt. Als Zugang dient eine einfache Holzverschlagstür mit Vorhängeschloss. Ein möglicherweise vorhandenes Fenster ist mit Holzplatten verschraubt. Eine Elektroversorgung ist nicht vorhanden. Der Boden ist mit Betonfliesen befestigt.
Der Schuppen dient wird zu Abstellzwecken genutzt und noch tlw. Gegenständen belegt. Er befindet sich in einem für diese Zwecke gut nutzbaren Zustand.
Der Carport für 4 PKW-Stellplätze sowie ein Fahrrad- und Mülltonnenabteil befindet sich an der Ostgrenze des Bewertungsgrundstücks. Er grenzt dort unmittelbar an das Nachbargebäude an, ist jedoch nicht an dieses angeschlagen. Der Carport besteht aus einer einfachen Holzständerkonstruktion. Das Flachdach ist mit Trapezblechplatten gedeckt. Die Stellplatzfläche ist mit Betonrasengittersteinen befestigt. Der Carport wirkt insgesamt stabil. Die hölzernen Bauteile sind jedoch bereits leicht verwittert und benötigen einen Pflegeanstrich.

[1] Beinhaltet Instandsetzung und Modernisierung

Der Wert von Nebengebäuden kann im Sachwertverfahren pauschal geschätzt werden. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf deren bauliche Restwerte zum Stichtag. Bei seinen Wertansätzen ist er versucht die Kaufpreisüberlegungen von wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern nachzuvollziehen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.
Vorliegend werden die **Zeitwerte der Nebengebäude in ihren Ist-Zuständen wie folgt geschätzt:**

Schuppen:	**1.500,00 €**
Carport:	**5.000,00 €**
Gesamt:	**6.500,00 €**

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.
Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Hof- und Wegebefestigungen aus Betonverbundpflaster und Betonrasenlochsteinen,
- die straßenseitige und die westliche Einfriedung aus einem Stabmattenzaun, (die südliche Einfriedung wurde zurückgebaut, sodass lediglich die Zaunpfeiler verblieben sind,
- das elektrisch betriebene Rollschiebetor (am Stichtag defekt /U7/)
- sowie die Rasenanlagen, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen eher als einfach und der Pflegezustand als tlw. instandgehalten zu beurteilen.

Auf dem Grundstück wurde ein Abraumcontainer festgestellt, der mit diversem Bauschutt angefüllt ist. Bei dem Container selbst handelt es sich um Fremdeigentum. Er ist kein Grundstückbestandteil und darum auch nicht Gegenstand des zu schätzenden Verkehrswerts. Ein Ersteher des Grundstücks muss jedoch vom schlimmsten Fall ausgehend damit rechnen, dass die Eigentümerspedition bei Ausbleiben der Entsorgungskostenzahlung durch den jetzigen Eigentümer, den Container auf dem Grundstück entleeren und den Container selbst vom Grundstück entsorgen würde. Die anschließende Grundstücksberäumung würde daher dem Rechtsnachfolger des Grundstücks zufallen. **Es ist daher von einem wertrelevanten Investitionsbedarf zur Revitalisierung der Außenanlagen auszugehen, die in den Unterhaltungsbesonderheiten für das Grundstück berücksichtigt werden.**