



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungstichtag sowie die Auskünfte des anwesenden Eigentümers im Ortstermin. 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.

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.

Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert. An dem Gebäude ist das Dach straßenabgewandt aus dem First herausgezogen, sodass es hier zweigeschossig ist.

Baujahr: Um 1890 (Auskunft des Eigentümers).

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.

Lt. Auskunft der Eigentümer wurden im Zeitraum um 1995 bis 1997 umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese bezogen sich vor allem auf die Fenster, die Wasser- und Elektroinstallation, die Fassaden (außer dem nördlichen Giebel incl. Dämmung), das Dach (incl. Dämmung) und die Bäder. Die Grundrisse wurden nur gering verändert. Die Treppe wurde aufgearbeitet.

2003 wurde auf der Hofseite eine Balkonanlage errichtet und 2012 die straßenseitige Fassade erneut optisch aufgewertet und die Heizungsanlage modernisiert. Des Weiteren wurden die Hauseingangsstufe und die Fensterbänke erneuert.

Die 1995 bis 1997 vorgenommenen Modernisierungen sind tlw. wieder verbraucht. Dies betrifft vor allem die Bäder im Erdgeschoss. Den übrigen Modernisierungen kann noch eine eingeschränkte Modernisierungswirkung zugesprochen werden.

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.



Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Streifenfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Holzbalkendecken. (tlw. labil)
Geschosstreppe:	Holzeinschubtreppe mit Tritt- und Setzstufen, mit einseitigem Geländer aus gedrehten Sprossen und Holzhandlauf, im Austritt viertelgewandelt.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich ca. mittig auf der Straßenseite. Über eine dreistufige Treppe man in einen Flur, der die 3 Wohneinheiten im Erdgeschoss erschließt und die Treppe zum Dach-/Obergeschoss beherbergt. Am Ende des Flurs befindet sich die Tür zum Innenhof.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Straßenseitig: Satteldach in Holzkonstruktion, mit drei Gauben. Hofseitig: Aus dem First des Satteldaches herausgezogenes Pultdach in Holzkonstruktion.
Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung (Biberschwänze), Pultdach mit Bekleidung aus Bitumenbahnen.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Zinkausführung. Entwässerung in Bodeneinläufe.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat oder Textilbelag, tlw. Parkett (abgenutzt), im DG auch Dielung.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Tapete gestrichen oder Paneele.
Bad:	
Bodenbeläge:	Kleinformatige Bodenfliesen in einfachem bis mittlerem Standard.
Wandbekleidungen:	Kleinformatige Bodenfliesen in einfachem bis mittlerem Standard. Tlw. deckenhoch.
Deckenbekleidungen:	Tapete gestrichen.
Küche:	
Bodenbeläge:	Fliesen in einfachem bis mittlerem Standard
Wandbekleidungen:	Tapete gestrichen; Fliesenspiegel im Nassbereich.
Deckenbekleidungen:	Tapete gestrichen.

Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend einflügelige Kunststofffenster unterschiedlichen Bauart, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Beschläge und Garnituren in einfachem bis mittlerem Standard.
----------	--



Türen:

- Hauseingangstür: Zweiflügelige Hauseingangstür älteren Baujahres aus Holz. Jeweils Riffelglaseinsätze in den oberen 2 Dritteln. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard. Dringend pflegebedürftig.
- Innentüren: Aufgearbeitete Türen (leicht) und Zargen aus furnierten Holzwerkstoffen oder gestrichen, Garnituren in mittlerem Standard, überwiegend guter Zustand.
- Hofausgang: Einflügelige Holztür mit Glaseinsatz im oberen Drittel. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: Installation in mittlerem Standard, Leitungen überwiegend unter Putz verlegt; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen.
- Sanitärinstallation: Installation in mittlerem Standard; Leitungen überwiegend unter Putz verlegt. Obwohl technisch augenscheinlich uneingeschränkt nutzbar entsprechen die Badeinrichtungen und Objekte nicht mehr vollständig dem heutigen Zeitgeist. Im EG – 1x mit Wanne, 2x mit Dusche (hoher Eintritt), Stand-WCs mit Vorwand-Tiefspülkasten, Waschbecken in eher einfacher Qualität. Im DG große Eckbadewanne und Dusche (mit hohem Eintritt), Doppelwaschtisch, Hänge-WC mit Registerspülkasten (beschädigt).
- Heizung und Warmwasserversorgung: Gasheizung (Brennwerttechnik) aus dem Jahr 2012, Wandheizkörper, Heizleitungen überwiegend unter Putz verlegt. Warmwasserbereitung über separate Boiler/Durchlauferhitzer in den Bädern.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Drei Schlepptgauben auf der Straßenseite¹, eine Balkonanlage auf der Hofseite, die dreistufige Hauseingangstreppe.
- Besondere Einrichtungen: Ein Kaminofen im Wohnzimmer der DG-Wohnung.

Zustand des Wohnhauses

Das Mehrfamilienhaus macht von außen einen standfesten und überwiegend ansprechenden Eindruck. Straßenseitig sollte die Hauseingangstür aufgearbeitet und die Holzbekleidung der Gauben malerseite gepflegt werden. Hofseitig sind die Fassade und die Gesimsbepunktung tlw. verschmutzt und punktuell beschädigt. Der nördliche Giebel ist noch ungedämmt. Der Putz ist hier marode bzw. fehlt gänzlich. Auch die Balkonbrüstung und die Gesimsverkleidungen benötigen einen Pflegeanstrich.

Das Gebäudeinnere macht einen im Grunde komplett renovierungswürdigen Eindruck. Tlw. sind die Bodenbeläge abgenutzt (Parket im EG), der Laminatbelag zeigt tlw. übergroße Fugen und eine ganze Reihe Fußbodenfliesen weisen Brüche auf. Am Eingang zum Wohnzimmer wurde eine Ungenauigkeit im Dielenbelag festgestellt. Hier klafft ein sichtbarer Spalt zur Türschwelle. Die Bäder sind hinsichtlich ihrer Art und Ausstattung veraltet. Der Flur und das Treppenhaus sollten malermäßig aufgearbeitet. In einem Bereich des Flurs wurde die Decken für Baumaßnahmen geöffnet und noch nicht wieder geschlossen. Gleiches gilt für die Flurwand, die nach einem Wasserleitungsschaden noch nicht wieder geschlossen wurde. Im Keller sind die Deckenbalken tlw. erheblich von Erosion angegriffen. Tlw. wurden sie bereits verstärkt.

Die Grundrisse im Erdgeschoss sind tlw. ungünstig. So liegt das Fenster des Schlafzimmers unmittelbar am Hauseingang des nördlichen Nachbargebäudes.

Des Weiteren ist zu vermuten, dass es marktüblichem Handeln entspräche, wenn die beiden rechten Wohnungen im Erdgeschoss zu einer einzigen Wohnung vereinigt werden würden. Die Chancen für eine dauerhafte Vermietung zu marktüblichen Mietkonditionen wären in diesem Fall wesentlich günstiger zu erwarten.

Neben weiteren eher untergeordneten Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt insgesamt **ein bedeutender Unterhaltungstau (Renovierung, Modernisierung und Instandsetzung) zu attestierten.**

¹ Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Wohnfläche (Bezugsgröße) ermittelt. Da im Bereich der Dachgauben eine größere Raumböhe erzielt wird und somit ein größerer Anteil der Grundfläche auf die Wohnfläche angerechnet werden kann als im Bereich der Dachschrägen, sind die Dachgauben ausreichend berücksichtigt und benötigen, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz (bspw. als besonderes Bauteil). Dennoch werden sie informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt. Entsprechendes gilt für den Balkon.



Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich eine **massive Garage** älteren Baujahrs. Sie besteht aus rau verputztem Ziegelsteinmauerwerk und ist mit Wellasbestplatten. Als Zufahrtstor dient ein zweiflügliges Holztor. Die Farbe des Tors ist stark verwittert. Ein Pflegeanstrich ist empfohlen. Die Garage ist für einen Großteil der heutigen PKW-Modelle etwas unterdimensioniert.

Des Weiteren befindet sich ein **überdachter Freisitz** auf dem Grundstück. Die Holzständerkonstruktion ist mit durchscheinenden Kunststoffwellplatten gedeckt und macht einen guten, mängelfreien Eindruck.

Hinter der Garage wurde ein **Holzschuppen** errichtet. Auch dieser besteht aus einer Holzständerkonstruktion, die die rostartig mit Holzbrettern beplankt wurde. Das Dach wurde mit Bitumenwellplatten gedeckt. Der Schuppen wird am Stichtag u.a. als Hundezwinger genutzt.

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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt diese Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Vorliegend wird der **Zeitwert der Garage auf ca. 2.000 €**, **der des Freisitzes auf ca. 5.000 €** und **der des Holzschuppens auf ca. 500 € geschätzt. Insgesamt ergibt sich ein Zeitwert für die Nebengebäude des Grundstücks in Höhe von ca. 7.500,00 €.**

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,
- das zweiflüglige (pflegebedürftige) Zufahrtstor aus Holz an der Prahmstraße,
- die Hof- und Wegebefestigungen sowie die mit Verbundpflaster befestigte Fläche unter der Freisitzüberdachung,
- sowie die wenigen gärtnerischen Anlagen wie Sträucher und sonstige Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand als etwas ungepflegt zu beurteilen. Im Innenhof ist einiges Gerümpel abgestellt. Die beiden Hunde des Eigentümers nutzen den Innenhof als Auslauf.

Zur Revitalisierung der Außenanlagen sind „überschaubare“ Investitionen zu planen, die in diesem Gutachten im Gesamtwert der Außenanlagen Berücksichtigung finden.

¹ Instandsetzung, Renovierung, Modernisierung und Umbaumaßnahmen der beiden EG-Wohnungen rechts