



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der durchgeführten 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. 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 gesamte Gebäude von innen zu besichtigen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, des äußeren Eindrucks vom Gebäude sowie Auswertungen öffentlich zugänglicher Luftbilddaufnahmen. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes.

Es können 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 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 Wohnhaus

5.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das Dachgeschoss ist vermutlich nicht ausgebaut. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert.

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.

Die Ortsbesichtigung hat Hinweise darauf erbracht, dass in den letzten Jahrzehnten Modernisierungsmaßnahmen an der Elektroinstallation, der Heizung und den Abwasserleitungen vorgenommen wurden. Augenscheinlich wurde auch ein Fenster ausgetauscht. Insgesamt ist zu vermuten, dass das Gebäude in den letzten 25 Jahren im Rahmen sporadischer Instandhaltungsmaßnahmen auch modernisiert wurde.

Hinweis:

In der nachfolgenden Wertermittlung können zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, noch unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung / Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt werden.



5.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massiv.
Fundamente:	Vermutlich Streifen-/Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, mit verwittertem, rissigem und abgeplatzten/ Putz bekleidet (komplett erneuerungsbedürftig), ungedämmt. Die Westseite und ein die Nordfront sind überwiegend mit Nadelholzpaneel (EG) oder Asbest- bzw. Schieferplatten auf einer Unterkonstruktion bekleidet. Auch diese Bekleidung ist defekt und dringend sanierungsbedürftig. Der Nordgiebel ist unbekleidet. Das verwitterte Ziegelsteinmauerwerk besitzt hier lediglich einen Fugenglattstrich.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk, glatt verputzt.
Geschossdecke:	Vermutlich Holzbalkendecken.
Geschosstreppe:	Gerade Holzeinschubtreppe mit einseitigem Holzhandlauf. Tritt- und Setzstufen aus Holz, mit abgenutztem Textilbelag bekleidet. Die Treppe wirkt stabil, jedoch aufarbeitungs-/modernisierungswürdig. Zum Keller: massive Treppe mit Ziegelrollschichten, kein Handlauf.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich an der Straßenseite des Gebäudes. Über eine dreistufige Treppe aus Granitsteinen gelangt man an eine sanierungsbedürftige, einflügelige Holztür mit Glaseinsatz in der oberen Hälfte. Der Glaseinsatz ist beschädigt und mit einfachen Brettern abgedeckt. Hinter dieser Tür befindet sich der Hausflur, der die beiden Wohnungen des Erdgeschosses, die Geschosstreppen zum Obergeschoss und zum Keller erschließt. Am Ende des Hausflurs befindet sich ein Hofausgang.
Keller:	Fußboden mit Ziegelflachsicht, Wände überwiegend aus Ziegelsteinmauerwerk, tlw. aus Feldsteinen, Kellerdecke als „preußische Kappe“ ausgeführt, der kaum vorhandene Putz ist porös und fällt ab. Eine Decke wird durch zwei Stützen abgefangen. Der Keller hat ein sehr feuchtes Raumklima und birgt aufgrund dieses Milieus ein erhöhtes Risiko für die Ausbreitung von Hauschwamm.

Dach

Dachform, -konstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion ohne weitere Aufbauten.
Dacheindeckung:	Dachziegeleindeckung, augenscheinlich älteren Baujahrs, vermutlich jedoch noch überwiegend funktionstüchtig, vermutlich ohne Unterspannbahn und ungedämmt, keine Ortgangziegel verbaut.
Dachentwässerung	Vorgehängte Dachentwässerung in Kunststoffausführung reparaturbedürftig. Fallrohre münden in Bodeneinläufe

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

(Es konnte nur die Wohnung im EG-rechts besichtigt werden. Für die übrigen Wohnungen wird nachfolgend überwiegende Ausstattungs- und Zustandsgleichheit angenommen)

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Rohdielung mit textilen Belägen und Teppichen. Im EG-rechts nur ein Raum für Wohnen und Schlafen.
Wandbekleidungen:	Überwiegend Raufasertapete, gestrichen. Komplett verbraucht, tlw. schimmelartige Beläge.
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen. Komplett verbraucht.



Bad:

- Bodenbeläge: Fliesen, defekt und verbraucht, ehemals in mittlerem Standard.
- Wandbekleidungen: 2/3-hoch Fliesen in einfachem Standard, darüber Tapete, gestrichen, tlw. schimmelartige Beläge, komplett renovierungsbedürftig.
- Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen, komplett renovierungsbedürftig.

Küche:

- Bodenbeläge: Linoleum auf Holzdielung, verbraucht,
- Wandbekleidungen: Tapete, gestrichen, einfacher Fliesenspiegel, komplett verbraucht.
- Deckenbekleidungen: Tapete, gestrichen, komplett verbraucht.

Fenster und Türen

- Fenster: Überwiegend drei- und einflüglige Holzfenster, weiß, mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen. Einige erneuert, überwiegend verbrauchte Rahmen, Beschläge und Garnituren in eher einfachem Standard.
- Türen:
- Hauseingangstür: Einflüglige Holztür mit Glaseinsatz in der oberen Hälfte. Der Glaseinsatz ist beschädigt und mit einfachen Brettern abgedeckt. Beschläge und Garnituren in einfachem Standard, schlechte Wärmedämmeigenschaften, unzureichender Einbruchschutz. Insgesamt schlechter Zustand.
- Innentüren: *Überwiegend einflüglige, gestrichene Holztüren älteren Baujahrs, aufarbeitungsbedürftig, einzelne Türen wurden erneuert, diese Holztüren dann im Landhausstil naturbelassen mit Glaseinsatz in einfachen Standards, tlw. aufarbeitungswürdig.*

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: Installation in einfachem bis mittlerem Standard, Leitungen auf und unter Putz verlegt, vermutlich tlw. erneuert und modernisiert; ausreichende Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen. Zählerschrank erneuert mit wenigen Kippsicherungen.
- Sanitärinstallation: Installation und Sanitärobjekte in überwiegend einfachem Standard; Leitungen unter Putz verlegt. Stand-WC mit Tiefspülkasten, Dusche, Waschbecken – sämtlich verbraucht und dringend auszutauschen.
- Heizung und Warmwasserversorgung: Zentrale Gas-Brennwertheizung im Nebengebäude, vermutlich jüngeres Baujahr, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnungen, kein Warmwasserspeicher erkennbar.
- Zusätzlich weitere Kachelöfen älteren Baujahrs, für die lt. Auskunft des Mieters keine Betriebserlaubnis mehr besteht.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

- Besondere Bauteile: Hauseingangstreppe aus 3 Granit- oder Natursteinblöcken.
- Besondere Einrichtungen: Keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

5.2.3 Zustand des Wohnhauses

Das Gebäude befindet sich in einem bedenklichen, von Grund auf sanierungsbedürftigen Zustand. Die Fassaden sind von einer Vielzahl Risse durchzogen, die auf Setzungen und Verwerfen hinweisen. Die Kellerdecke musste abgestützt werden. Die Fassaden und Fassadenbekleidungen sind beschädigt. Die Verkehrssicherheit wirkt durch lose Gesimsteile gefährdet. Die Fenster und die Haustüren sind in einem überwiegend schlechten Zustand und sollten erneuert werden. Das Gebäude ist feucht und lässt im Inneren und in den äußeren Verkleidungen Schimmelbildung vermuten.



Der Innenausbau, insbesondere Bad und Küche der besichtigten Wohnung sind überwiegend verbraucht. Die Grundrisse der Wohnung(-en) sind durch Durchgangszimmer geprägt, ungünstig und schon daher modernisierungswürdig.

Lediglich die Heizungsanlage und die Elektroinstallation scheinen sich in einem nutzbaren Zustand zu befinden. Die besichtigte Wohnung im EG-rechts ist aufgrund ihres Zustands üblicherweise unbewohnbar und muss von Grund auf saniert werden. Dieser Zustand, wenn evtl. auch nicht ganz so schlecht, muss auch für die anderen Wohnungen angenommen werden.

Augenscheinlich wurde das Wohnhaus in den zurückliegenden Jahren nur sehr notdürftig instandgehalten und nur geringfügig modernisiert.

In Bezug auf die vorstehend genannten Zustandsbesonderheiten ist eine Kernsanierung zur Revitalisierung des Gebäudes angezeigt. Schon aufgrund der umfangreichen Schäden am Gebäude wäre eine derartige Maßnahme unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten regelmäßig nur mit einem erheblichen Investitionsaufwand und einem sehr hohen Risiko realisierbar.

Insgesamt ist dem Gebäude ein **übergroßer, sämtliche Gewerke umfassender Sanierungs- und Modernisierungsstau** zu attestieren. Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass der dafür erforderliche Investitionswert den Substanzwert der baulichen Anlagen erheblich übersteigt und eine wirtschaftliche Wiedernutzbarmachung der Immobilie darum unmöglich macht.

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiver Schuppen. Er dient den Mietern jeweils als Abstellraum. Dafür wurden im Schuppen separate Räume geschaffen. Auf der dem Wohnhaus zugewandten Seite des Schuppens befindet sich ein Hausanschlussraum mit Zählerschrank und Heizung.

Der Schuppen besteht aus verputztem Ziegelsteinmauerwerk und macht einen stabilen und nutzbaren Eindruck. Das Pultdach ist mit Wellasbestplatten gedeckt. Die Dachentwässerung aus Zinkblech und die Türen (ebenfalls aus Blech) scheinen jüngeren Baujahrs und sind in einem guten Zustand.

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 wird der **Zeitwert des massiven Schuppens auf ca. 6.000 € geschätzt:**

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 Leitungen und Einrichtungen zur medialen Ver- und Entsorgung des Grundstücks,
- die Überdachung zwischen Wohnhaus und Schuppen, als einfache Holzkonstruktion (mit Nässeschäden) mit einer Eindeckung Kunststoffwellplatten,
- die wenigen Wegebefestigungen und Einfriedungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als sehr einfach und der Pflegezustand als ungepflegt und geringfügig verrumpelt einzuschätzen. Der Investitionsbedarf zur Revitalisierung der Außenanlagen wird in den Unterhaltsbesonderheiten für das Grundstück berücksichtigt.