

Kurzfassung

des Gutachtens W2-028/2022

Zusammenstellung

Gemeinde:	Stadt Varel
Straße, Hausnummer:	Gorch-Fock-Straße 3
Gemarkung:	Varel-Stadt
Flur:	10
Flurstück:	15/5
Gesamtfläche:	2.457 m ²
Grundbuchbezirk:	Varel-Stadt
Grundbuchblatt:	8782 (Wohnungsgrundbuch)
Miteigentumsanteil:	536/10.000stel, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss mit Balkon (lt. Aufteilungsplan)

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.06.2022 mit

60.000 €

ermittelt.

Lage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Varel an der Gorch-Fock-Straße, einer Anliegerstraße. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Varel (Schloßplatz) beträgt ca. 1 km Luftlinie.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 437 und die Autobahn 29. Diese verläuft westlich des Stadtzentrums in nord-südlicher Richtung. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind die Anschlussstellen Varel / Bockhorn (ca. 3 km Luftlinie) und Varel-Obenstrohe (ca. 3 km Luftlinie). Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der Stadt Varel, ca. 250 m entfernt (Luftlinie). Die Stadt Varel verfügt außerdem über einen Hafen, der tideabhängig über eine Schleuse

erreichbar ist.

Bei der Stadt Varel handelt es sich lt. Regionale Raumordnungsprogramm um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sowie eine Außenstelle der Kreisverwaltung sind in Varel vorhanden. In Varel gibt es verschiedene Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

Gebäude

<u>Gebäudeart:</u>	Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus mit 17 Wohneinheiten
	Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
	Unterkellerung: teilweise, rd. 63 m ² Nutzfläche (Heizungsraum, zwei Abstellräume)
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<u>Baujahr:</u>	Ursprung 1924 (ehem. Schuhfabrik), letzter Umbau in 2017/2018
Baugenehmigungen:	Die Baugenehmigung zum Vorhaben „Umbau Bürogebäude zum Wohngebäude (17 Wohnungen), Aufstellung Carportanlage (8 Pkw)“ vom 06.09.2017 liegt dem Gutachterausschuss vor. Diese ist vermutlich nicht länger gültig. Abweichend von den genehmigten Planzeichnungen ist mindestens ein zusätzliches Fensterelement auf der Nordseite eingebaut. An der Brandwand der Südseite befinden sich entgegen den Planzeichnungen zwei zusätzliche Fenster (EG und OG). Entgegen den Planzeichnungen (ausgenommen Balkon- und Terrassenelemente) sind nahezu alle Fenster bodentief ausgeführt. Über den Wohnungen im Dachgeschoss befinden sich zu Wohnzwecken ausgebaute Räumlichkeiten, die weder in der Teilungserklärung noch in den Planzeichnungen nachgewiesen sind.
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	Fertigstellungsmängel an der äußeren Gebäudehülle: Dies betrifft insbesondere die Fassade inkl. Wärmedämmverbundsystem, fehlende Geländer im Bereich der Fenster sowie die abschließende Fertigstellung der Dachüberstände. Gemäß Bauzeichnungen fehlen außerdem vier zum Innenhof ausgerichtete Balkone (lt. Baugenehmigung in Stahlkonstruktion), die sich zu gleicher Anzahl über das Obergeschoss und dem Dachgeschoss verteilen. Fertigstellungsmängel im Inneren des Gebäudes: Hierzu zählen insbesondere Maurer-, Estrich-, Elektro-, Tischler-, Maler-, Bodenleger- und Sanitärarbeiten. Wegen der Höhenlage der Fußböden sind Anpassungsarbeiten im Bereich des Treppenhauses erforderlich. Seit dem Baustopp wurde das Gebäude teilweise der Witterung ausgesetzt. Im Bereich der Außenwände ist von innen Feuchtigkeit zu erkennen.

Weiterhin ist der Keller trocken zu legen. Dieser stand zum Wertermittlungstichtag ca. 5 cm unter Wasser. Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass die Heizungsanlage nach dem längeren Einwirken des Wassers im Keller zu erneuern ist.

Ferner ist die Fahrstuhlanlage nach mehrjähriger fehlender Überprüfung instand zu setzen.

Des Weiteren wurden auf dem Grundstück Bauabfälle und Unrat (u.a. ein Wohnwagen) zurückgelassen. Für die Beseitigung der Hinterlassenschaften ist mit Entsorgungskosten zu rechnen. Ferner berücksichtigt der Gutachterausschuss die Fertigstellung der Außenanlagen (Terrassen, Stellplätze, Beleuchtung, Bepflanzung etc.).

Wohnung

Wohnungseigentum Nr. 13

Geschoss: Dachgeschoss

Größe: Wohnfläche: 52,77 m² inkl. Balkon (nicht vorhanden)

Raumaufteilung: Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Balkon (nicht vorhanden)

Baumängel/Bauschäden: Fertigstellungsmängel: Hierzu zählen insbesondere Estrich-, Elektro-, Maler-, Bodenleger-, Tischler- und Sanitärarbeiten.

Außenanlagen

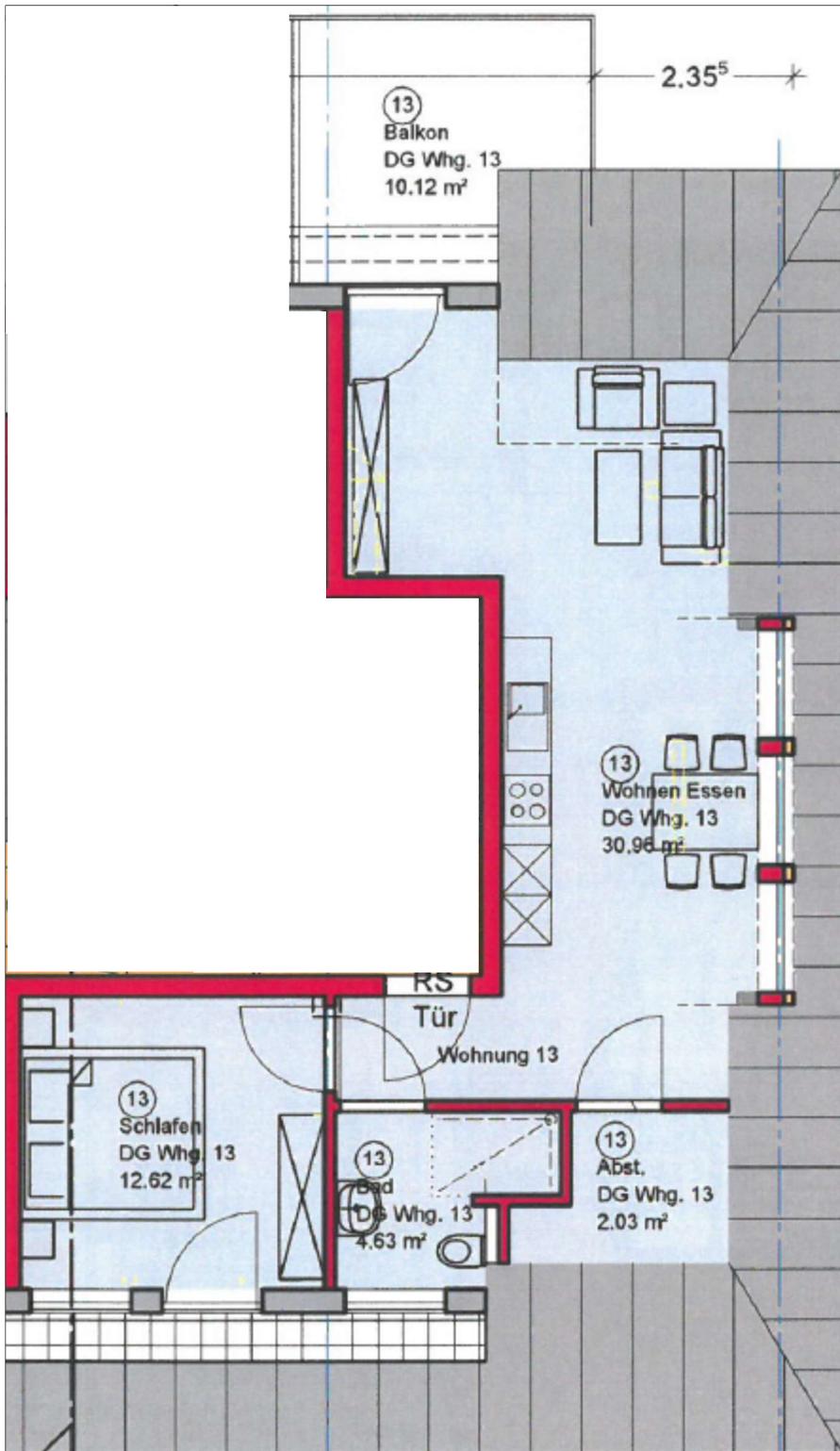
Gartenanlage: Rasenfläche, Bäume, und andere Gehölze, insgesamt verwildert

Nebengebäude: ausgebaute Doppelgarage in Massivbauweise, Baujahr 1939, Putzfassade, Walmdach mit Bitumenbahnen, Fenster und Außentür aus Kunststoff, tlw. Aluminium, ca. 80er Jahre, Gasheizung und Heizkörper, Sanitäranlagen, insgesamt ca. 55 m² Nutzfläche, renovierungsbedürftig

Freisitz/Carport in Holzkonstruktion
Schuppen in Holzkonstruktion, abgängig

Grundriss

Quelle: Aufteilungsplan



Fotos
(aufgenommen am 29.03.2022)



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Schlafzimmer



Abstellraum