

Beschreibung des Gebäudes

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Es fand im Wesentlichen **eine Außenbesichtigung statt**, ein Eigentümervertreter war nicht zugegen. Von der Rückseite konnte ein Kellerraum durch die geöffnete Außentür betreten und durch offene Erdgeschossfenster Fotoaufnahmen gemacht werden.

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Kernsanierung unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Gebäude Mehrfamilienhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus zweigeschossig voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1975 (geschätzt)
Modernisierungen	keine wertrelevanten Maßnahmen erfolgt
Außenansicht:	verputzt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Nutzfläche mit Mieterkeller, Hausanschlussräume, Trockenräume
Erd- und Obergeschoss:	Zweispänner, 3 Hauseingänge, insgesamt 12 Wohneinheiten (Annahme)
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Die Beschreibung beruht auf baujahrestypische Annahmen und sachverständiger Einschätzung.

Konstruktionsart:	Blockbauweise in Querwandkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Leichtbeton/ Mauerwerk

Innenwände:	Leichtbeton/ Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecke
Treppen:	Stahlbetonkonstruktion mit Stahlgeländer und Stufen aus Werkstein
Dach:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Sparrendach
Dacheindeckung:	Betondachsteine Regenrinne und Fallrohre aus Kunststoff
Hauseingänge:	alte Hauseingangstüren aus Holz, mit Lichtausschnitten

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überalterte, nicht zeitgemäße Ausstattung
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	dezentral

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt
Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung Fensterbänke aus Werkstein
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren
sanitäre Installation:	Bad mit Wanne, Handwaschbecken, WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig (3-Raumwohnungen, Annahme)

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch

Bauschäden und Baumängel:

Augenscheinlich sind Bauschäden vorhanden, die aufgrund des jahrelangen Leerstandes und Vandalismus zurückzuführen sind (kaputte Fenster, Türen, Risse in der Fassade, kaputtes Dach).

Die vorhandenen Bauschäden/Baumängel werden wertermittlungstechnisch nicht gesondert berücksichtigt. Baumängel/Bauschäden werden im Rahmen der unterstellten Kernsanierung behoben, eine Doppelberücksichtigung wird somit vermeiden.

Allgemeinbeurteilung

Das Objekt ist wirtschaftlich überaltert. Aufgrund der nicht erfolgten Modernisierungen und der unterlassenen Instandhaltung stellt sich das Mehrfamilienhaus als komplett sanierungsbedürftig dar. Das Objekt ist im vorgefundenen Zustand nicht vermietbar. Augenscheinlich hat bereits eine Beräumung stattgefunden (Annahme, Blick durch Fenster im EG).

Um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen muss das Mehrfamilienhaus kernsaniert werden. Die Wertbeeinflussung aufgrund der notwendigen Kernsanierung wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich keine Nebengebäude.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Wegebefestigung (Betonplatten), keine Einfriedung, Rasen

Das Grundstück ist mit Bäumen sowie Sträuchern bewachsen bzw. mittlerweile verwildert (insbesondere vorgelagertes separates Flurstück 130/1).

