

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 56/23

Das Bewertungsgrundstück konnte nicht betreten und somit auch keine Innenbesichtigung des seit Jahren leer stehenden Gebäudes durchgeführt werden, so dass auftragsgemäß die Wertermittlung nach dem äußeren Eindruck sowie die zugänglichen amtlichen Unterlagen und Recherchen erfolgt. Die Wertermittlung bei fehlender Zugangsmöglichkeit ist folglich mit einem zusätzlichen Risiko behaftet.

Objektbeschreibung:

Mehrfamilienhaus (Sanierungsobjekt) im Stadtteil Salbke

- Bei dem nicht denkmalgeschützten Bewertungsgebäude handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienmietshaus mit Mansarddach (bzw. Berliner Dach), errichtet 1910/11 in spätgründerzeitlicher Formensprache → typisches Beispiel eines bürgerlichen Mietshauses vor dem 1. Weltkrieg.
- Grundstücksgröße = 443m², Bodenrichtwertniveau 120,- €/m² BWA III
- Das breit gelagerte, traufenständige Bewertungsgebäude mit annähernd symmetrischer Fassadenausbildung wird durch einen zweistöckigen, zweiachsigen Kastenerker (I.-II.OG) mit darüber liegendem Dacherker betont und die Putzfassade durch unterschiedliche Fensterformen akzentuiert; architektonische Ähnlichkeit mit den angrenzenden Nachbargebäuden aus gleicher Entstehungszeit. Neben einem Vollkeller- und Erdgeschoss verfügt das Mehrfamilienhaus über zwei Obergeschosse und ein (wahrscheinlich) teil ausgebautes Mansarddach. Die innere Erschließung erfolgt über das zur Hofseite gelegene, weispännige Treppenhaus.
- Die Wohnfläche des Gebäudes beträgt nach vorliegenden Unterlagen (Bauzeichnungen; vgl. Anlage 7 des Gutachtens) ca. 538m².
- Bedingt durch unterlassene Instandhaltung und Totalleerstand (mind. seit 2005) befindet sich das Bewertungsgebäude heute in einem deutlich unterdurchschnittlichen, insgesamt wirtschaftlich und technisch verbrauchten Zustand (nach 1990 bis auf tlw. Fenster augenscheinlich keine Modernisierung) → umfassende Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz erforderlich!
- Hausschwamm: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung können hierzu keine konkreten Aussagen getroffen werden. Laut Aktenlage gab es in der Vergangenheit bereits mehrfach Schwammbefall. So finden sich in den alten Bauunterlagen Aufzeichnungen von 1949 und den 1980er Jahren über entsprechende Schwamm-sanierungen (vgl. Anlage 8 des Gutachtens).
- Aufgrund des insgesamt stark vernachlässigten Objektzustandes und langen Leerstandes kann ein Befall durch holzerstörende Pilze, z.B. Echter Hausschwamm (*Serpula lacrimans*) nicht ausgeschlossen werden.

