D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden keine bauteilzerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

1.) Vorderhaus :

Baujahr:	Das Vorderhaus wurde ca. im Jahr 1912 errichtet.
Modernisierung:	Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Es wurden primär lediglich zum Teil Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Zudem wurde mit Ausnahme der Straßenseite in früheren Jahren ein Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden angebracht.

Konstruktive Beschreibung:

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Pultdachzwischenbau zum Hinterhaus erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten im Erdgeschoss und einer Wohneinheit im Dachgeschoss.
Gründung:	Es wird eine baujahrestypische Gründung auf Beton- oder Felssteinfundamenten und einem Lagerholzboden bzw. einer Betonsohle unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die massiven Außenwände sind straßenseitig mit einer weiß gestrichenen Verblendfassade erstellt und an den übrigen Gebäudeseiten ist ein mit Ausnahme der Westseite weiß gestrichenes Wärmedämmverbundsystem angebracht.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Krüppelwalmdachkonstruktion, die mit älteren braunen Dachpfannen eingedeckt ist. In der nördlichen Dachfläche ist eine Flachdachgaube mit stirnseitiger Holzverkleidung verbaut.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.

Decken: Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke verbaut.

Außentüren: Die südliche Haupteingangstür besteht aus einem Holzkassettenelement mit Lichtausschnitt mit Vertikalsprossen und einem Oberlicht, jeweils aus Ornamentglas. Die östlichen Nebeneingangstüren bestehen aus älteren weiß lackierten Holzrahmenelementen mit isolierverglasten Lichtausschnitten. Nördlich ist die Nebeneingangstür als weiß gestrichenes Vollholzelement mit senkrechten Fräsungen ausgeführt.

Fenster: Das Gebäude verfügt straßenseitig über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Oberlicht und ansonsten erfolgt die Belichtung teilweise über weiße Kunststoff- oder sprossengeteilten Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung. Die Sohlbänke sind als Flachschicht aus Spaltklinkerplatten oder Aluminium erstellt.

Heizungsanlage: Das Gebäude wird über das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Schleswig beheizt. Nach Auskunft des örtlichen Energieträgers sind auf dem Gesamtgrundstück insgesamt 4 Gaszähler vorhanden. Auf welcher Basis die Abrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt (eigenständiger Gasanschluss / Zählereinrichtungen / Umlage nach m²) ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt. Die Warmwasserbereitung erfolgt soweit ersichtlich dezentral über Durchlauferhitzer oder gegebenenfalls zum Teil über die Heizungsanlage. In der besichtigten Erdgeschosswohnung West ist eine Gasheizung verbaut.

Innenausstattung:

Erdgeschoss: Raumaufteilung : Gemeinschaftsflur

Wohnung West: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Wirtschaftsraum *(im Hinterhaus)*

Wohnung Ost: Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer

Nachrichtlich: *Die östliche Wohnung im Erdgeschoss konnte bei den vereinbarten Ortsterminen nicht besichtigt werden. Die Raumaufteilung erfolgt anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung. Nach örtlichen Aussagen entspricht der Ausstattungsstandard der östlichen Wohnung größtenteils dem der besichtigten westlichen Wohneinheit im Erdgeschoss.*

Gemeinschaftsflur:

Innentüren:	Buchefurnierholzüren in grau lackierten Zargen
Beheizung:	keine
Bodenbeläge:	Terrazzofliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapeten mit hellgelbem Anstrich
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen.

Wohnung West:

Innentüren:	glatte weiße Holzinnentüren in passenden Zargen
Beheizung:	überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Bodenbeläge:	Küche mit weißen Bodenfliesen, Bad mit Natursteinfliesen, übrige Räume primär mit Teppichfußböden
Wandbekleidungen:	Duschbad ca. 1,50 m, im Duschbereich ca. 2,00 m hoch hell gefliest, hellbeiges Wandfliesenschild in der Küche, sonst überwiegend Raufaser, weiß gestrichen
Deckenunterkleidung:	überwiegend Raufaser, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	Duschbad mit weißer Sanitärausstattung (Handwaschbecken mit Unterschrank, Stand-WC mit Druckspüler, Duschwanne mit Plexiglasabtrennung); Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	Einbauküche mit cremefarbenen Fronten und einer Furnierholzarbeitsplatte, Unter-, Ober- und Hochschränke, E-Herd mit Cerankochfeld, Edelstahlspüle mit Abtropffläche, Dunstabzug, Kühlschrank
Dachgeschoss:	Raumaufteilung: nicht bekannt
Nachrichtlich:	*Die Wohnung im Dachgeschoss konnte bei den vereinbarten Ortsterminen nicht besichtigt werden. Es wird gemäß örtlichen Aussagen ein der Wohnung im westlichen Erdgeschoss entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt.*
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachgaube
Energetischer Zustand:	Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1912 errichtet. Es weist nach den örtlichen Feststellungen teilweise einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.

Baumängel/Schäden: Die Fassadenflächen weisen erhebliche Verwitterungserscheinungen auf und bedürfen eines neuen Schutzanstrichs.

Die hölzernen Außenbauteile weisen einen mangelnden Schutzanstrich auf.

Die Elektroverteilung ist fachmännisch zu überprüfen und den heutigen VDI-Richtlinien anzupassen.

In der westlichen Erdgeschosswohnung sind (teils massive) Feuchteschäden mit Schimmelbildung an den Wand-/ Deckenflächen erkennbar. Insgesamt ist hier ein muffiger Geruch vernehmbar.

Die Fugen im Duschbad der Wohnung weisen zum Teil ein Schimmelpilzwachstum auf.

Es sind umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.

Fazit: **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem mäßigen Unterhaltungszustand und weist eine überwiegend veraltete Ausstattung auf.**

2.) <u>Hinterhaus</u> :

Baujahr: Das Gebäudebaujahr ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Modernisierung: Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden bisher nicht statt. Es wurden primär lediglich zum Teil Instandhaltungsmaßnahmen und vereinzelte Modernisierungen durch die Mieter durchgeführt.

<u>Konstruktive Beschreibung:</u>

Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss erstellt.

Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, wobei nach örtlichen Feststellungen eine Wohnnutzung des westlichen Dachgeschosses insbesondere mit Rücksicht auf den 1. und 2. Rettungsweg sowie die belichtete Fläche nicht den Anforderungen der Landesbauordnung entspricht. Eine entsprechende Baugenehmigung bzw. Grundrisszeichnung liegt ebenfalls nicht vor, so dass die Fläche lediglich als Lagerfläche in Ansatz gebracht wird.

Gründung:	Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifen- oder Felssteinfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.
Außenwände:	Die massiven Außenwände sind mit einer südlich hellgelb, sonst weiß gestrichenen Verblendsteinfassade erstellt. Die westliche Giebelseite ist mit weißen Faserzementplatten verkleidet.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit roten Welleternitplatten eingedeckt ist. In der südlichen Dachfläche ist eine Schleppgaube mit stirnseitiger Verkleidung aus weißen Faserzementschindeln verbaut.
Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalkendecke verbaut.
Außentreppe:	Die östliche Wohneinheit im Dachgeschoss ist über eine offene Holztreppe mit einem hölzernen Geländer und Handlauf zu erreichen.
Außentüren:	Die Eingangstüren zu den einzelnen Wohneinheiten bestehen jeweils aus einem weiß lackierten Holzrahmenelement mit Isolierglasausschnitt. Auf der Nordseite ist eine alte blaugrau gestrichene Tür mit einfachem Ornamentglasausschnitt zum Flur der westlichen „Wohnung“ im Dachgeschoss verbaut.
Fenster:	Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung. In der Dachgaube sind ältere weiß gestrichene Holzfenster verbaut.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Schleswig beheizt. Nach Auskunft des örtlichen Energieträgers sind auf dem Gesamtgrundstück insgesamt 4 Gaszähler vorhanden. Auf welcher Basis die Abrechnung der einzelnen Wohnungen erfolgt (eigenständiger Gasanschluss / Zählereinrichtungen / Umlage nach m²) ist dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht bekannt. Die Warmwasserbereitung erfolgt soweit ersichtlich dezentral über Durchlauferhitzer oder gegebenenfalls zum Teil über die Heizungsanlage. In den besichtigten Erdgeschosswohnungen ist je eine Gastherme verbaut.

Innenausstattung:

Erdgeschoss:

Raumaufteilung :	Vorflur und Treppenflur der „Wohnung" im westlichen Dachgeschoss Wohnung West: Flur, Duschbad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Abstellraum Wohnung Ost: Flur, Badezimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer

Flure zu DG-Wohnung:

Innentüren:	keine
Beheizung:	keine
Treppe:	offene Holzstiege mit Geländer und Handlauf zum DG
Bodenbeläge:	Betonestrichboden
Wandbekleidungen:	Raufaser mit hellgelbem oder weißem Anstrich
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen

Wohnung West:

Innentüren:	Es sind überwiegend glatte Furnierholzinnentüren in passenden Zargen verbaut.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden über Platten- oder Rippenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt.
Bodenbeläge:	Im Wohnzimmer ist ein hellbeiger Teppichfußboden und im Schlafzimmer Laminat verlegt. Die Küche verfügt über einen beigen Fliesenboden und das Duschbad über einen hellen Terrazzobelag.
Wandbekleidungen:	Die Wände in der Küche und im Duschbad sind umlaufend ca. 1,50 m hoch mit weißen bzw. hellgelben Wandfliesen belegt und darüber verputzt und geweißt. Ansonsten sind die Wandflächen der Räumlichkeiten überwiegend mit Raufaser tapeziert und weiß bzw. farbig gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Decke im Abstellraum ist mit Profilholz unterkleidet und ansonsten sind die Deckenflächen mit Raufaser tapeziert oder verputzt und weiß gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	Zur älteren weißen Sanitärausstattung des innenliegenden Duschbades gehören ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, eine Duschwanne mit Plexiglasabtrennung und ein Handwaschbecken. Des Weiteren befindet in dem Raum ein Waschmaschinenanschluss.
Küchenausstattung:	Zur Küchenausstattung gehören lediglich ein weißer Spülenschrank mit zwei Türen und einem Spülbecken sowie einer Ablagefläche aus Edelstahl, ein Beistell-E-Herd mit vier Kochplatten und ein Backofen sowie ein Kühlschrank.

Wohnung Ost:

Innentüren:	Es sind überwiegend glatte weiß lackierte Furnierholzinnentüren in passenden Zargen verbaut.
Beheizung:	Die Räumlichkeiten werden über Platten- oder Rippenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt.
Bodenbeläge:	Im Wohn-/Esszimmer ist ein grauer und im Schlafzimmer ein beiger Teppichfußboden verlegt. Der Flur verfügt über einen weißen und die Küche über einen anthrazitfarbenen Fliesenboden und das Duschbad ist mit einem hellen Terrazzobelag ausgeführt.
Wandbekleidungen:	Die Wände im Badezimmer sind umlaufend ca. 1,50 m hoch mit apricotfarbenen Wandfliesen belegt und darüber verputzt und geweißt. Die Küche verfügt über einen der Arbeitsplatte angepassten Spritzschutz und ansonsten sind die Wandflächen der Räumlichkeiten überwiegend mit Raufaser tapeziert oder verputzt und weiß bzw. farbig gestrichen.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind mit Raufaser tapeziert oder verputzt und weiß bzw. farbig gestrichen.
Sanitäreinrichtung:	Zur älteren weißen Sanitärausstattung des Badezimmers gehören ein Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, eine Badewanne mit einem textilen Spritzschutz und ein Handwaschbecken mit Unterschrank. Des Weiteren befindet in dem Raum ein Waschmaschinenanschluss.
Küchenausstattung:	Die U-förmige moderne Einbauküche mit Hochglanzfronten in der Farbkombination rot/magnolienweiß und einer anthrazitfarbenen Arbeitsplatte beinhaltet Unter- und Oberschränke, einen E-Herd mit Cerankochfeld, einen Backofen, eine magnolienweiße Keramikspüle mit Abtropffläche, einen Dunstabzug, einen Kühlschrank und einen Geschirrspüler. *(Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum der Mieter, so dass diese somit nicht Bestandteil der Wertermittlung ist.)*

Dachgeschoss:

Wohnung Ost:	Raumaufteilung: Flur, Duschbad, Küche, Abstellraum, Wohnen/Schlafen
Nachrichtlich:	*Die Wohnung konnte am Tag der Objektbesichtigung nicht eingesehen werden. Die Raumaufteilung erfolgt anhand der vorliegenden Grundrisszeichnung. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein einfacher Unterhaltungsszustand unterstellt.*

Wohnung West:	Raumaufteilung: nicht bekannt
Nachrichtlich:	*Die „Wohnung" konnte am Tag der Objektbesichtigung nicht eingesehen werden. Die Nutzung der Wohnung entspricht nicht den Anforderungen der Landesbauordnung, so dass im Rahmen der Wertermittlung lediglich eine Lagernutzung in Ansatz gebracht wird.*
Besondere Bauteile:	Außentreppe, Dachgaube, Eingangsüberdachungen
Energetischer Zustand:	Das Gebäude weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen dem Gebäudealter entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf. Grundsätzlich bestehen aber aktuell nur geringe Nachrüstpflichten für Wohngebäude im Bestand.
Baumängel/Schäden:	Die Dacheindeckung weist teilweise Schadstellen auf und ist auf Undichtigkeiten zu überprüfen. Die Fassadenflächen weisen vielfach Verwittterungserscheinungen mit Farbabplatzungen und Verfärbungen auf. Die hölzernen Außenbauteile, insbesondere die marode Außentreppe weisen einen mangelnden Farb- bzw. Schutzanstrich auf. Die Küchen- und Sanitäreinrichtungen sind überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnungen befinden sich überwiegend in einem mäßigen, teils durchschnittlichen Unterhaltungszustand und verfügen primär über eine einfache, nicht zeitgemäße Ausstattung. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss zu der „Wohnung" im westlichen Dachgeschoss weist einen stark vernachlässigten Zustand und einen muffigen Geruch auf. Es sind umfangreiche Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten einzuplanen.
Fazit:	**Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem mäßigen Unterhaltungszustand und weist eine überwiegend einfache Ausstattung auf.**

Nebengebäude:

Nachrichtlich:

Die nachfolgende Beschreibung der Nebengebäude erfolgt auf Basis örtlicher Feststellungen von außen. Ein Zugang zu den Gebäuden war an den Tagen der Objektbesichtigungen nicht möglich.

Nordwestliche Garage mit massiven Umfassungswänden, mit weiß gestrichenem Verblendmauerwerk, einem mit Bitumenbahnen gedeckten Flachdach, einem grauen Sektionaltor mit Graffitibemalung auf der Westseite und einer weißen Stahlblechtür auf der Südseite; **Zustand durchschnittlich**

an die zuvor beschriebene Garage östlich angrenzender **Holzschuppen** mit einer Fassadenverkleidung auf der Südseite aus einer weiß gestrichenen Kriech- und Deckerschalung, einem mit Faserwellzementplatten gedeckten Pultdach, einfachen Holzfenstern und einer Holzklampeneingangstür; **Zustand mäßig**

Holzschuppen/Laube in Holzrahmenbauweise mit einem mit Trapezblechen gedeckten Pultdach, Westfassade mit Kriech- und Deckerschalung und einer entsprechenden Eingangstür, Südseite mit großem Fensterelement und Oberlager mit weißer Fassadenverkleidung mit Luke; **Zustand durchschnittlich**

Materiallager in Holzrahmenbauweise mit Umfassungswänden aus einer weiß gestrichenen Kriech- und Deckerschalung, einem flach geneigten Satteldach mit Trapezblecheindeckung, Holzrahmenfenstern mit drahtarmierter Verglasung und einem entsprechenden Holzschiebetor; **Zustand einfach bis durchschnittlich**

Garagenanlage mit drei Fertigteilgaragen aus Beton mit weißen Garagenschwingtoren; **Zustand mäßig**

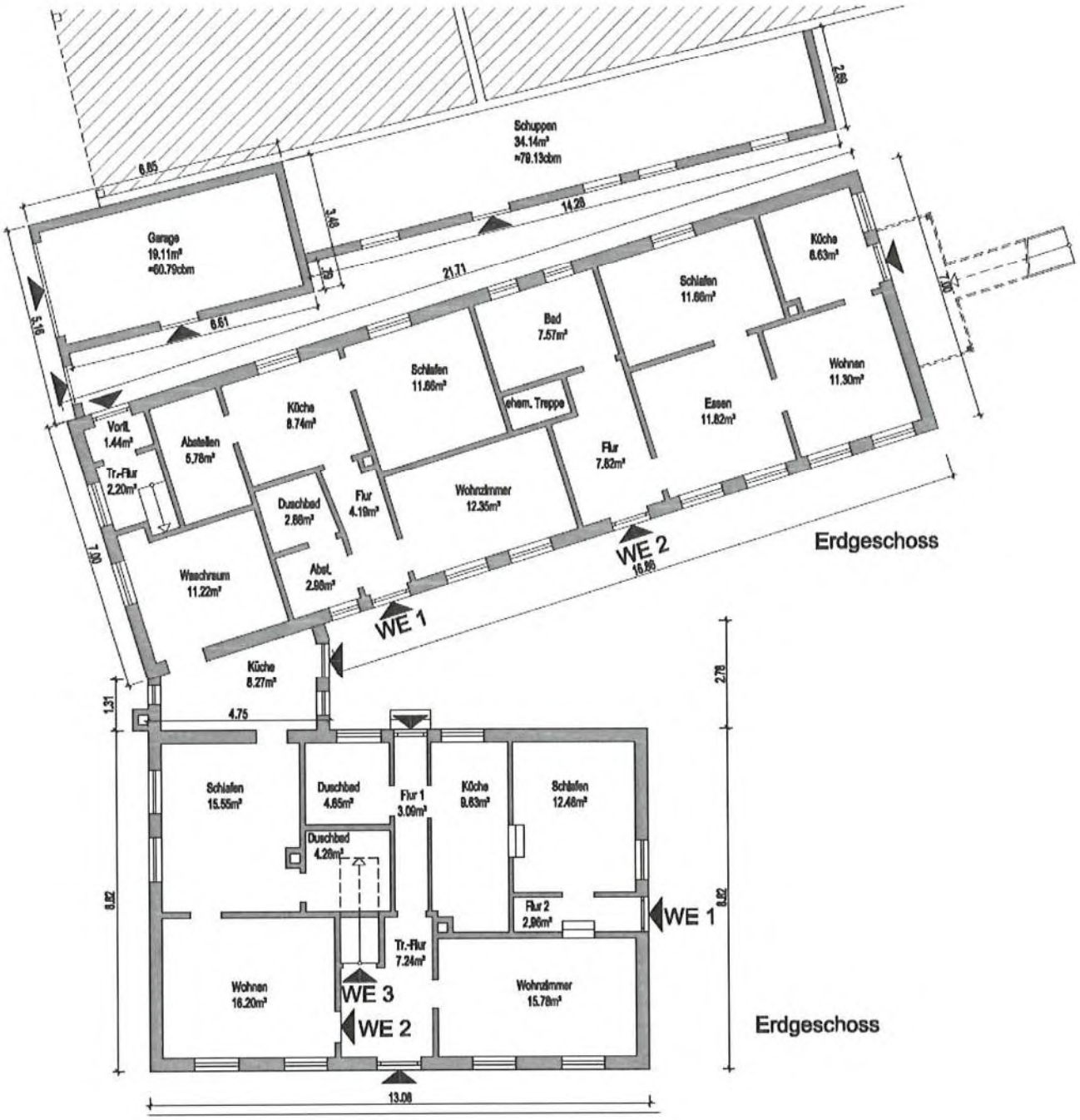
Fahrzeugschuppen mit Lager mit massiven Umfassungswänden, Fassadenverkleidung Faserzementplatten und Trapezbleche, Pultdach mit Bitumenabdichtung, südseitig weißes Garagenschwingtor, große Fensterfront und weiße Holzrahmentür mit Lichtausschnitt; **Zustand mäßig**

einfaches **Carport** aus einem Holzständerwerk ohne Sohlplatte und Seitenwände, mit Flachdach; **Zustand mäßig**

ein weiteres geschlossenes **Carport** in besserer Ausführung befindet sich im **Mietereigentum** und bleibt im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Busdorfer Straße 13

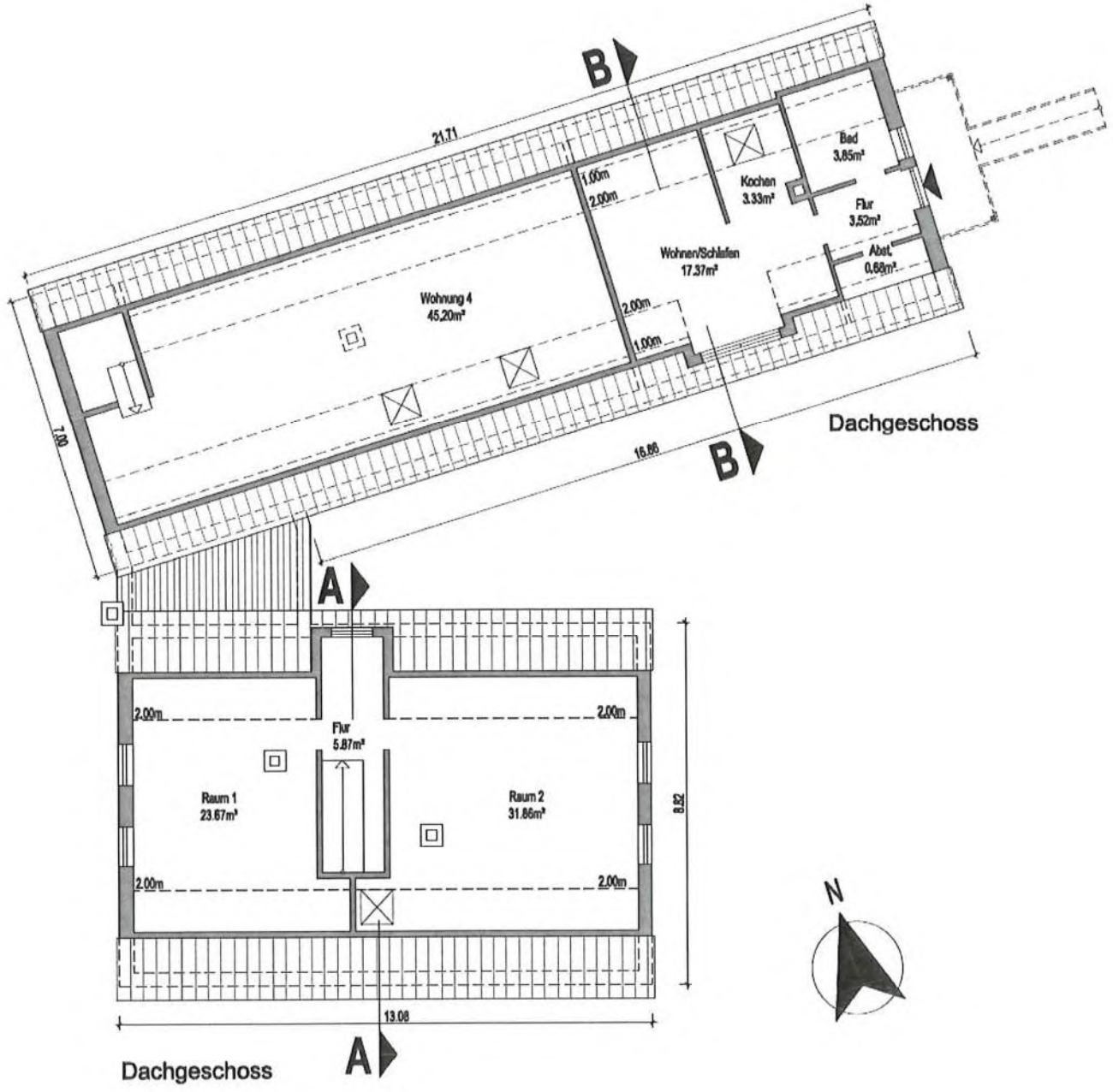


Grundriss Erdgeschoss Vorder- und Hinterhaus mit Garage

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Busdorfer Straße 13

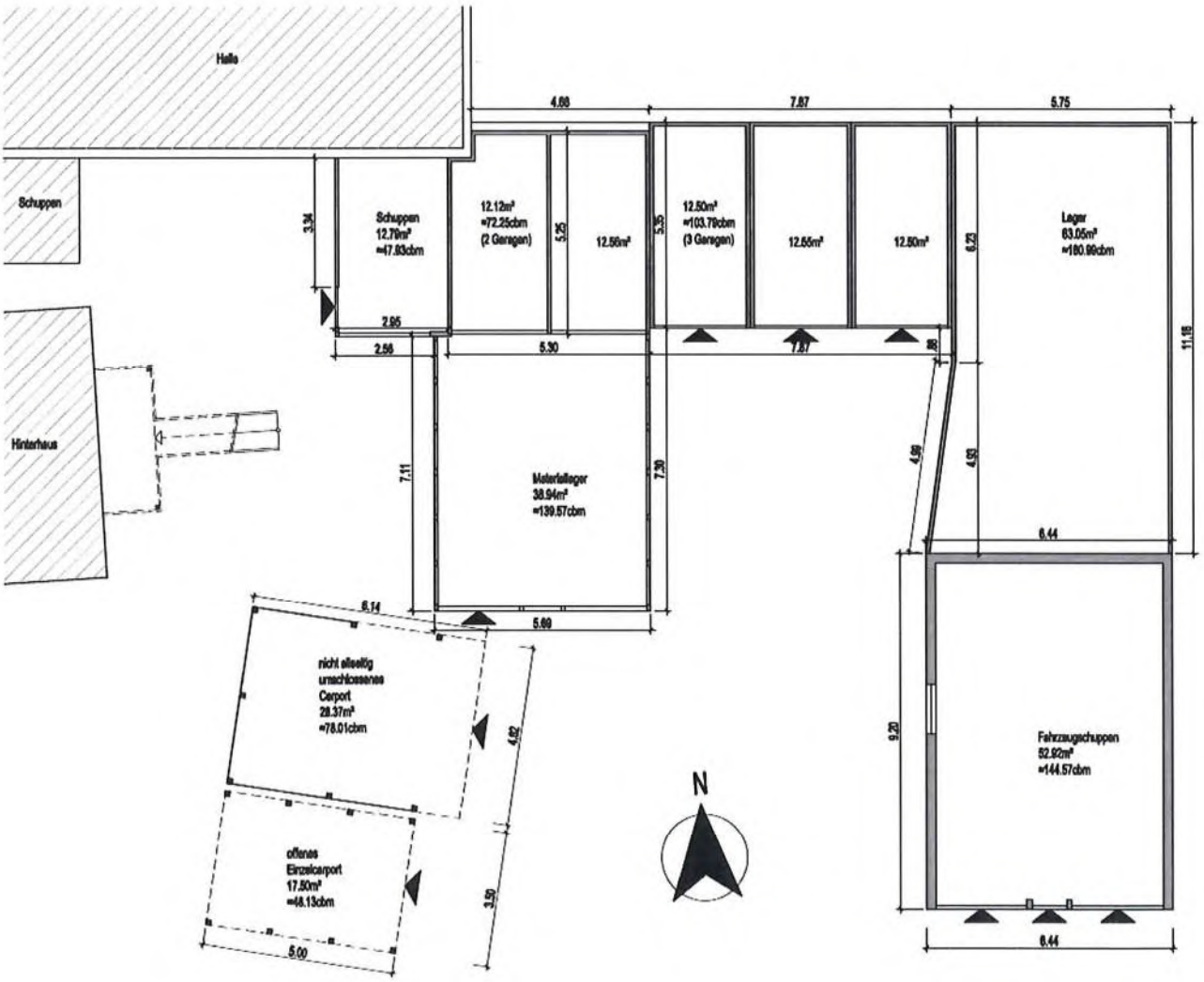


Grundriss Dachgeschoss Vorder- und Hinterhaus

- unmaßstäblich -

ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24837 Schleswig, Busdorfer Straße 13



Grundrisse der Nebengebäude

- unmaßstäblich -