



## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin /U8/. 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 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 den überwiegenden Teil des Gebäudes von innen zu besichtigen. In diesen Bereichen können z.T. 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 diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.**

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 Wohnungseigentum Nr. 1 in einem 4-WE Wohnhaus

#### 5.2.1 Beschreibung des Miteigentums nach Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Mehrfamilienhaus mit integriertem Scheunbereich. Das Dachgeschoss ist überwiegend ausgebaut.

Baujahr: Um 1850 (lt. Giebelinschrift).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines ca. 15-jährig zurückliegenden Zeitraums bis zum Stichtag in Betracht. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Lt. Auskunft der Eigentümer wurden die Fenster 1994, die Fassade 1995 und die Bäder 1996 überwiegend modernisiert. In den Bädern wurden dann auch die Elektro- und Wasserinstallationen modernisiert. Am Dach wurden 1999 punktuelle Maßnahmen mit Modernisierungscharakter durchgeführt. Die Heizung wurde 2007 letztmalig erneuert.

Die Modernisierungswirkung (Verjüngung des Gebäudes) ist wegen des relativ großen Zeitraums zwischen der Maßnahme und dem Bewertungsstichtag bereits wieder weitestgehend verbraucht.

Hinweis:

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



### **Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Dach)**

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Beton-/Feldsteinfundamente.
Außenwände:	Mauerwerk, glatt verputzt, Eingangsfront und östlicher Giebel gestrichen. Die Fassaden sind ungedämmt und weisen kleine Beschädigungen auf.
Innenwände:	<i>Überwiegend Mauerwerk.</i>
Dach:	Satteldach; Dachstuhl aus Holz, Dämmung auf der obersten Geschossdecke, Dachbekleidung mit Tondachziegeln (guter Zustand). Vorgehängte Dachentwässerung aus Zinkblech.
Geschossdecken:	<i>Holzbalkendecken.</i>
Hauseingang:	Jede Wohnung verfügt über separate Hauseingänge auf der Vorder- und tlw. auch auf der Hofseite. Der Eingang zur östlichsten der 3 Wohnungen befindet sich ausschließlich auf der Hofseite und ist straßenseitig nicht zu betreten.

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung**

Elektroinstallation:	<i>Überwiegend unter Putz verlegt, Kippsicherungen, wenige Kreisläufe.</i>
----------------------	--

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	<i>Hauseingangstreppe mit Podest auf der Gebäuderückseite. Schleppdachgaube über dem Anbau auf der Vorderseite.</i>
Besondere Einrichtungen:	<i>Keine.</i>

## **5.2.2 Beschreibung des Sondereigentum**

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	<i>Rustikale Dielung oder Laminat oder Teppichbelag, tlw. mit Abnutzungsspuren oder verbraucht und daher erneuerungsbedürftig.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen, renovierungswürdig.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Einfaches Paneel oder Tapete gestrichen, renovierungswürdig.</i>
Sanitärräume:	
Bodenbeläge:	<i>Rustikale Dielung oder auch ohne Belag.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Fliesen in mittlerem Standard deckenhoch mit umlaufender Bordüre (in westlicher Außenwohnung), evtl. auch Ohne Bekleidung.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Einfaches Paneel (in westlicher Außenwohnung) evtl. auch ohne Bekleidung.</i>
Sanitäre Installation:	<i>Dusche, Stand-WC mit Aufwand-Tiefspülkasten, Waschbecken – einfacher bis mittlerer Standard (in westlicher Außenwohnung) evtl. auch ohne Objekte.</i>
Küche:	
Bodenbeläge:	<i>Einfaches Laminat mit wesentlichen Gebrauchsspuren, evtl. auch ohne Belag.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich, evtl. auch ohne Bekleidung.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Tapete gestrichen, evtl. auch ohne Bekleidung.</i>
Einbauküche:	<i>In westlicher Außenwohnung in mittlerem Standard vorhanden, in den anderen Wohnung vermutlich keine Einbauküche vorhanden.</i>



Flur:	
Bodenbeläge:	<i>Einfaches Laminat, in westlicher Außenwohnung, sonst evtl. abweichend.</i>
Wandbekleidungen:	<i>Einfaches Paneel, in westlicher Außenwohnung, sonst evtl. abweichend.</i>
Deckenbekleidungen:	<i>Einfaches Paneel in westlicher Außenwohnung, sonst evtl. abweichend.</i>
Treppe:	<i>Aufgearbeitete gerade Holzeinschubtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, unbelichtet, Holzgeländer mit Holzhandlauf. (Beschreibung lt. Besichtigung der westlichen Außenwohnung)</i>

### **Fenster und Türen**

Fenster:	<i>Überwiegend 1994 modernisierte ein- zweiflüglige Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. auch noch alte Holzkastenfenster, keine Rollläden.</i>
Innentüren:	<i>Rustikale Holztüren im Landhausstil, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard in westlicher Außenwohnung, sonst leichte Wohnungsinnentüren, furniert.</i>

### **Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung**

Elektroinstallation:	<i>1996 nur punktuell modernisierte Installation, überwiegend unter Putz verlegt, Kippsicherungen, wenige Kreisläufe, ausreichende Anzahl Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden.</i>
----------------------	---

Heizung:	<i>Zentrale Gasheizung mit Warmwasserboiler, Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen. Gasmietbehälter im Garten. Zusätzlich ein Kachelofen in der mittleren Wohnung des Sondereigentums.</i>
----------	---

*Die im Keller unter der westlichen Außenwohnung aufgestellte Heizungsanlage soll lt. /U8/ das gesamte Sondereigentum Nr. 1 mit Raumwärme und Warmwasser versorgen. Für diesen Zweck wirkt sie jedoch eher unterdimensioniert.*

*Eine umfassende Wärmebedarfsermittlung für das Bewertungsobjekt konnte nicht durchgeführt werden und würde auch den Rahmen dieses Gutachtens sprengen.*

### **Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen**

Besondere Bauteile:	<i>Keine.</i>
Besondere Einrichtungen:	<i>Keine.</i>

### **5.2.3 Zustand des Sonder- und gemeinschaftlichen Eigentums**

Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten und soliden Eindruck. Um 1994/95 wurden die Fenster (überwiegend) und die Fassade (ca. zur Hälfte) saniert und dabei auch modernisiert. Diese Maßnahmen sollten abgeschlossen werden. Die Fassade weist hofseitig abgegrenzte Putzschäden auf, bei denen das Ziegelsteinmauerwerk freiliegt. Die übrigen, von außen einsehbaren Bereiche sind in einem ansprechenden Zustand.

Auch im Gebäudeinneren wurde bzgl. des gemeinschaftlichen Eigentums kein unmittelbarer Handlungsdruck festgestellt. Allerdings zeigten sich bzgl. der Elektro- und Wasserinstallation Möglichkeiten zur Modernisierung. Der Keller war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung feucht. Hier gingen die Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin auseinander, ob dies ein dauerhafter Zustand sei oder nur ein temporäres Phänomen. Die Holzbalkendecke des Kellers wirkte augenscheinlich mäßig morsch und schimmelartig befallen. Dieser Umstand, genau wie die dafür typischen Spuren an den Kellerwänden würden für eine langanhaltende hohe Feuchtigkeit zeugen.

Bzgl. des Sondereigentums ist die westliche Außenwohnung in einem bewohnbaren, aber durchaus renovierungswürdigen Zustand mit einer Vielzahl kleinerer Reparaturanlässe. Die haustechnischen Installationen



(Strom, Wasser) sind dem äußeren Eindruck nach modernisierungswürdig. Die Mittelwohnung des Sondereigentums zeigte sich in einem überwiegend beräumten und für eine Renovierung vorbereiteten Zustand. Beispielsweise wurden die Fußbodenbeläge und Wandbekleidungen tlw. entfernt. In einem der Räume wurden hier die Möbel und andere Utensilien zusammengetragen. Diese Wohnung ist darum augenscheinlich zu entrümpeln. Die östliche Wohnung des Sondereigentums konnte genau wie die Scheune und der Dachboden<sup>1</sup> nicht eingesehen werden. Darum muss bei ihnen von einer Zustandsgleichheit ausgegangen werden.

Neben weiteren eher geringfügigen Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt **insgesamt ein wesentlicher Unterhaltungsstau am gemeinschaftlichen und auch am Sondereigentum zu attestierten.**

### 5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich eine vermutlich massive Garage, die an das Wohngebäude angebaut ist und 3 weitere Schuppen. Da keine Sondernutzungsrechte vereinbart wurden sind sämtliche Nebengebäude Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Garage konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Östlich folgt sie dem Straßenverlauf und ist hier in die einheitliche Fassadengestaltung integriert. Die übrigen Bereiche, genau wie das Einfahrtstor sind von Strauchwerk überrannt, was beispielsweise auch eine Einfahrt in die Garage verhindert.

Die 3 Schuppen, überwiegend in Holzkonstruktion, wirken zwar noch stabil, jedoch tlw. schon stark verwittert und ungepflegt.

Der Wert von Nebengebäuden wird im Sachwertverfahren pauschal geschätzt. Dabei bezieht sich der Sachverständige auf ihre Zeitwerte zum Stichtag. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen baulichen Anlagen erfolgt die Zeitwertschätzung ggf. unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Aufgrund der vorstehenden Überlegungen schätzt der Sachverständige den Wert der massiven Garage auf 1.000,00 €.** Den 3 Schuppen kann aufgrund ihrer Zustände kein eigenständiger Wert mehr beigemessen werden.

### 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 Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Wegebefestigungen aus Gehwegplatten,
- die Einfriedungen, aus Zäunen
- sowie die Rasenanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand als nur gering gepflegt zu beurteilen. Im Ortstermin wurden Ablagerungen, wie z.B. ein PKW-Wrack und eine kleine Bauschuttdeponie und Grünschnitt festgestellt, die entsprechend zu entsorgen sind. Hierfür sind Investitionen zu berücksichtigen, die auf ca. 1.500,00 € geschätzt werden.

---

<sup>1</sup> Scheune und Dachboden sind gemeinschaftliches Eigentum.



Anlage 4: Grundrisssskizze des Erdgeschosses aus der Teilungserklärung

