

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1. Allgemeines**

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein.

Grundlage ist die Ortsbesichtigung und Angaben aus den Planunterlagen, sowie Auskünfte des Eigentümers.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die vorhandenen technischen Gebäudeeinrichtungen (hier Abwasserleitungsnetz) sind nicht geprüft worden.

#### **3.2. Gebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich:

- ein 2-geschossiges, unterkellertes Mittelhaus mit ausgebautem Dach

#### **3.3. Nutzungen**

2-Familienwohnhaus mit Gemeindesaal

Gebäudeart: konventionell, massiv, Satteldach, Flachdach (hofseitiger Anbau)

#### **3.4. Baubeschreibung**

##### **Rohbau/tragende Bauteile**

Außenwände: ca.55 cm Mauerwerk, außen verputzt;

Gründung: nicht bekannt;

Decken: im Keller gemauerte Kappendecke zwischen Stahlträgern, Geschossdecken Holzbalken unterstellt;

Treppe: zu den Obergeschossen Holz mit Holzgeländer, EG massiv mit Terrazzostufen, zum Keller Holztreppe mit Holzstufen;

Dach: Satteldach in Holz, teils Betondachpfannen teils Bitumenbahnen, Rinnen und Fallrohre in Zink;

**Innenausbau**

Haustür:	Holz mit Glasfüllung, Klingel mit Gegensprechanlage, Briefkästen in der Haustüranlage integriert;
Fenster:	Holz Im EG, Obergeschosse Kunststoff mit 2-Scheiben-Thermoglas, Dachflächenfenster dito, Fensterbänke außen geputzt, innen Naturstein, im EG strassenseitig Kunststoffrollläden, im 1.OG Veranda dito;
Wände:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen, im Treppenhaus-EG Stuckornamente;
Wandfliesen:	Bäder in den Wohnungen bis 2 m, im EG bis 1 m hoch, Küchen bis ca. 1 m oberhalb der Arbeitsplatte;
Oberboden:	überwiegend Steinboden, teilweise Holzboden im KG, Hausflur im EG gefliest, Holzparkett im Gemeindesaal, Fliesen in den WC-Räumen, PVC in der Küche; Wohnung im 1.OG mit Holzlaminat bzw. Parkettboden, Fliesen in Küche und Bad; Wohnung im 2.OG+Dach mit Holzlaminat bzw. Parkett, Fliesen in Küche und Bad, Holztreppe mit OSB-Platten, Dachboden dito;
Innentüren:	Holztüren mit Futter und Bekleidung in Holz ohne umlaufende Dichtungen;
Elektroinstallation:	mittlerer Standard, Zählerschrank im Hausflurbereich;
Sanitärausstattung:	wandhängende WC's mit Einbaukasten und Waschbecken mit Einhandmischer im EG; Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken und Dusche mit 1-Handarmatur im 1.OG; Bad im 2.OG mit

Heizung:	Stahlemailwanne und Waschbecken mit 1-Handarmatur, Duschstange und Vorhang an der Wanne, Waschmaschinenanschluss, Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer;
Energiekennwert:	Ölzentralheizung Rapido 32 kW von 2005, Giersch Brenner von 2004 mit Öltanks im Kellerraum;
Hausanschlüsse:	274,3 kWh/m <sup>2</sup> a (Endenergiebedarf) Strom, Wasser, Telefon und Abwasser vorhanden, stillgelegte Gasanschlussleitung ohne Zähler

### 3.5. Außenanlagen

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden:

- eingefriedeter Hofraum mit Grenzmauern, sowie
- Versorgungsleitungen

Die Außenanlagen werden überschlägig mit **15.000,- €** berücksichtigt. (ca. 5 % des Gebäudewertes)

### 3.6. Baumängel und Schäden

Es wurden folgende Baumängel/Bauschäden festgestellt:

- die Heizungsanlage ist erneuerungsbedürftig und nicht effektiv,
- Kellerwände mit aufsteigender Feuchte,
- nicht vorhandene bzw. nichtverglaste, abschließbare Kellerfenster/Öffnungen zur Straße und zum Hof,
- im Erdgeschoss ist die Außenwand zur Straße durchfeuchtet (mit Putzabplatzungen und korrodierte Heizkörper),
- straßenseitiges, undichtetes Regenfallrohr und Dachrinne,
- Rissbildungen in der Fassade und im Eingangstürbereich (aufgrund von Setzungen bzw. Bergbauschäden), und
- eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen liegt nicht vor.

Diese Mängel sind teilweise über die Alterswertminderung erfasst. Ich halte trotzdem hier einen Sicherheitsabschlag in



Höhe von **30.000,- €** für erforderlich um die Nutzung für die Restnutzungsdauer zu gewährleisten.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

### 3.7. Sonderbauteile

Es sind folgende wertrelevante Anlagen vorhanden (Zeitwerte):

- Eine umschlossene, teilweise verglaste Veranda im 1.OG und ein Balkon im 2.OG mit je 4.000,- €,
- eine Außenkellertreppe mit 1.000,- €, und
- ein Glasdach (Oberlicht) im EG mit 1.000,- €

Zusammen werden diese mit **10.000,- €** zusätzlich berücksichtigt.

### 3.8. Weitere Untersuchungen

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

Gebäude/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete	Anmerkungen
KG				Grundmiete 5,60 +Zu-/Abschläge Balkon+ 0,19 Energiesstandard -0,18 Maisonette +0,17
EG	135,95	8,00	1.087,60	
1.OG	90,85	5,61	509,67	
2.OG+Dach	133,27	5,78	770,30	
Nebenflächen				
Summe HNF	360,07		2.367,57	
Garagen/Carport		60,00	0,00	
Stellplätze		30,00	0,00	
Nebenanlagen/Gartenhaus			0,00	
Funkstelle	Werbung	Automaten		
<b>Nettokaltmiete jährlich/Rohertrag</b>			<b>28.410,84</b>	

Nachhaltige Erträge