

Einfamilienwohnhaus

Baujahr: ca. 1934 nach Information, Mod./Baumaßnahmen ca. 2005-2014



[sh. Bilddokumentation]

Bei dem zu bewertenden Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt es sich um ein freistehendes Gebäude. Die ehemalige Stadtvilla wurde nach Information ca. 1934 erbaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wurde nicht ausgebaut. Im Haus befinden sich zwei Wohneinheiten. Die größere Wohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und wird durch den Eigentümer und Lebensgefährtin eigengenutzt. Die Einliegerwohnung liegt im Keller/Souterrain, an der Rückseite des Hauses.

Per Definition liegt der Fußboden einer Souterrainwohnung somit unterhalb des Straßenniveaus. Die Räume befinden sich in der Regel im Keller oder Untergeschoss eines Gebäudes. Oft haben im Souterrain gelegene Wohnungen trotzdem eine eigene Terrasse oder sogar einen direkten Gartenzugang.

Die Einliegerwohnung besteht aus Flur, Wohn-/Schlafraum, Bad und Küche und ist vermietet. Die Wohnung hat einen separaten Wohnungseingang. Somit liegt eine Abgeschlossenheit vor.

Das Wohnhaus wurde linksseitig durch einen Anbau ergänzt. Er besteht aus Keller- und Erdgeschoss. Hier wurde im Erdgeschoss die Garage integriert. Oberhalb der Garage befindet sich die seitliche Terrasse/Balkon der Hauptwohnung. Das Baujahr des Anbaus ist nicht bekannt. Er kann im Zusammenhang mit dem Wohnhaus errichtet worden sein oder auch später.

Auch rückseitig wurde das Wohnhaus durch einen Anbau ergänzt. Er besteht aus Keller- und Erdgeschoss. Oberhalb befindet sich die andere Terrasse/Balkon. Zum Baujahr können ebenfalls keine Angaben gemacht werden.

Das Grundstück wurde nach Information von den Eigentümern 2005 erworben. Beim Haus lag ein unsanierter Zustand vor. Dann wurde mit Modernisierungs-/Baumaßnahmen begonnen. Auch die Einliegerwohnung ist erst nach dem Erwerb ausgebaut worden.

Das Einfamilienhaus entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung vermutlich den Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Nutzung. Der Ausbaustandard ist modern.

Das Gebäude besitzt an seiner Vorderseite im Erdgeschoss den Hauseingang. Er führt in einen Flur und weiter in den Wohnbereich mit Essplatz und weiteren Räumen. Von außen ist erkennbar, dass vom Wohnbereich rückseitig ein Zugang zur Terrasse/Balkon besteht. Zu den Räumen im Erdgeschoss gehören insgesamt der Flur, Küche mit Essplatz und Wintergarten, Gäste-WC und Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohnräume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) und ein Bad. Detailliertere Angaben können nicht gemacht werden, da mir die Informationen fehlen und sich im Archiv des Bauamtes der Stadt Frankfurt (Oder) keine Unterlagen wie Bauzeichnungen finden ließen.

Der Keller besteht aus drei Räumen. Er dient Lagerzwecken, als Waschmaschinenraum und als Heizungsraum. Die verbleibende Fläche des Kellers umfasst die Einliegerwohnung. Den Waschmaschinenraum nutzt selbst zu gewerblichen Zwecken, durch die Fa.

. Die Anschrift der Firma lautet:

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und dient vermutlich Lagerzwecken. Nach Information wurde das Dach nicht gedämmt.

Die Raumhöhen liegen im Erd- und Obergeschoss vermutlich über 2,40 m. Sie entsprechen damit den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung

an Raumhöhen von 2,40 m (bzw. 2,30 m bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss). Ausnahmen können zugelassen werden. Die Höhen im Dachboden und Keller sind nicht bekannt.

Der Grundriss ist vermutlich individuell und zweckmäßig. Es kann nicht darüber informiert werden, ob es Räume mit Durchgangsfunktion gibt oder Räume als „gefangen“ gelten.

Die Zimmer sind vermutlich alle flächenmäßig im normalen Bereich herkömmlicher Größen. Alle Zimmer verfügen vermutlich über eine ausreichende Belichtung und natürliche Belüftung.

Für das Gebäude liegen keine Bauzeichnungen (wie Grundrisse, Schnitt) oder ein Erläuterungsbericht vor.

Da keine Bauzeichnungen und keine Wohn-/Nutzflächenberechnung vorliegen und ein örtliches Aufmaß der Wohnräume im Haus und auch der äußeren Abmaße nicht möglich war, werden die Abmaße der Liegenschaftskarte entnommen.

Die nachfolgenden Berechnungen basieren darauf. Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche erfolgt überschlägig mittels Faustformel.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Grundfläche: KG/EG/OG/DG

ca. 11,00 m x ca. 10,00 m = 110,00 m²

Anbau links

ca. 3,75 m x ca. 10,00 m = 37,50 m²

Anbau hinten

ca. 5,50 m x ca. 3,50 m = 19,25 m²

= 166,75 m²

rd. = 167,00 m²

Brutto-Grundfläche nach NHK 2000:

110,00 m ²	x	4	=	260,00 m ²
37,50 m ²	x	2	=	75,00 m ²
19,25 m ²	x	2	=	<u>38,50 m²</u>
Gesamt			rd. =	<u>374,00 m²</u>

Die Wohn-/Nutzfläche (WFL/NFL) ermittelt sich überschlägig mittels Faustformel wie folgt:

Kellergeschoss (KG)	BGF = 110,00 m ² x 0,75 = 82,50 m ² , dav. ca. 50 % WFL
	BGF = 37,50 m ² x 0,75 = 28,12 m ²
	BGF = 19,25 m ² x 0,75 = 14,44 m ²
Erdgeschoss (EG)	BGF = 110,00 m ² x 0,75 = 82,50 m ²
	BGF = 37,50 m ² x 0,75 = 28,12 m ²
	BGF = 19,25 m ² x 0,75 = 14,44 m ²
Obergeschoss (OG)	BGF = 110,00 m ² x 0,75 = 82,50 m ²

<u>Zusammenfassung</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Wohn-/Nutzfläche</u>
Kellergeschoss	83,81 m ²	41,25 m ²
Erdgeschoss	-	125,06 m ²
Obergeschoss	-	<u>82,50 m²</u>
Summe	83,81 m ²	248,81 m ²
WFL/NFL gesamt	332,62 m ²	

Für das Wohnhaus ergibt sich im Keller-, Erd- und Obergeschoss eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 249 m². Zusätzlich steht eine Nutzfläche von rd. 84 m² im Keller zur Verfügung. Die Flächen der Terrassen/Balkone wurden nicht in die Berechnung einbezogen. Eine weitere Nutzflächenreserve besteht im Dachgeschoss.

Die Einliegerwohnung umfasst eine Größe von ca. 41 m² und die Hauptwohnung eine Größe von ca. 208 m². Die Flächen wurden überschlägig ermittelt. Eine geringe Abweichung zur tatsächlichen Größe ist nicht auszuschließen.

Das Wohnhaus macht augenscheinlich äußerlich einen guten und gepflegten Eindruck.

Nach Information von _____ wurden seit dem Erwerb des Grundstücks 2005 folgende Bau-/Modernisierungsarbeiten durchgeführt:

- Einbau neue Heizungsanlage (Wärmepumpe/Erdwärme – Tiefenbohrungen 3 x ca. je 300 m, Fußbodenheizung)
- Einbau neue Kunststofffenster mit Rollläden und Kunststofftüren ca. 2005, Einbau neue Innentüren
- Ausbau Einliegerwohnung im Keller/Souterrain
- Erneuerung Innenausbau (Maler-, Fußboden- und Fliesenlegerarbeiten)
- Erneuerung Anstrich Fassade und Ausbesserungen Putz ca. 2014
- Erneuerung Dacheindeckung einschl. Dachklempnerarbeiten ca. 2014

Die aufgeführten Maßnahmen spiegeln sich wieder im vorgefundenen Bau- und Ausstattungsstandard und dementsprechend im Ansatz der Herstellungskosten. Die durchgeführten Maßnahmen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (RND).

Nach Information durch _____ sind diverse Baumängel im Objekt vorhanden. Dazu zählen u. a. Feuchteschäden (u. a. Schimmelbildung, Salpeter) in der Einliegerwohnung (vermutlich durch Hanglage und Schichtenwasser, unwirksame Sperrung des Mauerwerks), Rissbildungen an der Fassade (insbesondere Garage) durch Erschließungs-/Bauarbeiten auf dem Gelände gegenüber, defekte Heizungsanlage (Steuergerät defekt) und einem Wasserschaden im Erdgeschoss.

Wegen der defekten Heizungsanlage wird provisorisch das Haus mit Wärme über einen Kaminofen bzw. Elektrolüfter versorgt. Die Einliegerwohnung ist davon nicht betroffen. Hier gibt es eine Elektroheizung.

Die Einliegerwohnung wird derzeit durch die Mieterin kaum genutzt. Sie dient vorrangig Abstellzwecken. Eine Vermietung soll in diesem Zustand nicht möglich sein. Eine Injektion des Mauerwerks soll nichts gebracht haben.

Durch den Wasserschaden im Gebäude ist eine Bewohnbarkeit nach Information nur im Obergeschoss gegeben. Das Erdgeschoss soll nicht bewohnbar sein. Durch den Wasserschaden quoll das Parkett auf. Derzeit fehlt der Fußbodenbelag; es ist nur Estrich vorhanden.

Für das Gebäude wird insgesamt ein „normaler“ Bauzustand unterstellt. Er definiert sich wie folgt: „im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand“.

Für das Gebäude lag am Tag der Ortsbesichtigung kein Energieausweis vor. Gemäß der ab dem 01.05.2014 in Kraft getretenen EnEV 2014 ist dieser vom Eigentümer bei einem Verkauf des Grundstücks dem Käufer auszuhändigen. Seit 01.05.2014 ist die dritte Novelle zur Energieeinsparverordnung in Kraft.

Damit gelten seit 01.06.2016 für Neubauten strengere energetische Anforderungen und diverse Nachrüstpflichten im Bestand, die bei einem Eigentümerwechsel geprüft und einkalkuliert werden sollten. So soll die zulässige Jahresprimärenergie um durchschnittlich 25 % gesenkt werden. Verkäufer und Vermieter müssen spätestens zur Besichtigung eine Kopie des Energieausweises aushändigen.

Bei Bestandsgebäuden gibt es Anforderungen bei den verschiedenen Bauteilen wie Fassade, Dach, Heizung, Installation, Fenster, Keller und Außentür. Sie sind in der EnEV nachzulesen.

Das Gebäude wird hinsichtlich der energetischen Eigenschaften als baujahrestypisch eingeschätzt. Es erfüllt nicht umfänglich die energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dachdämmung und Kellerdeckendämmung).

Beschreibung der Roh- und Ausbaukonstruktion:

<u>Geschosse:</u>	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss		
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche rd.	374 m ²	
	Wohn-/Nutzfläche rd.	333 m ²	

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Massivbauweise, monolithischer Mauerwerksbau (0,365 m stark), Fassade Strukturputz und Anstrich
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente Beton
Geschossdecken:	Decke über Kellergeschoss vermutlich Massivdecke, Decke über Erd- und Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Innenwände:	monolithischer Mauerwerksbau bzw. Trockenbauwände
Keller:	vorhanden
Dachgeschoss:	vorhanden, nicht ausgebaut
Dachform und Dacheindeckung:	Walmdach, vermutlich zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Eindeckung Plattenziegel, Unterspannbahn vorhanden, Dachentwässerung aus Zinkblech-Einleitung in Regenfässer
Verkleidung der Decken:	vermutlich Putz, Tapete und Anstrich bzw. Putz und Anstrich
Innenwandverkleidung:	vermutlich Putz, Tapete und Anstrich bzw. Putz und Anstrich, Küche vermutlich mit Fliesenspiegel, Gäste-WC und Bad vermutlich mit Fliesen
Fußböden:	vermutlich Estrich oder Spanplatte
Fußbodenbeläge:	vermutlich Laminat, Fliesen, Parkett
Geschosstreppe:	vermutlich Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss, einfache Holzstiege zum Keller
Außen-/Innentüren:	Eingangstüren/Terrassentüren aus Kunststoff; vermutlich innen Futterrahmentüren
Fenster:	vermutlich Kunststofffenster (Zweifachverglasung), mit Rollläden (mechanische Bedienung), im Dachgeschoss zusätzlich Veluxfenster
Sanitäre Installationen:	Einliegerwohnung vermutlich mit Badewanne/Dusche, stehendem WC und Spülkasten und Waschbecken, Gäste-WC vermutlich mit wandhängendem WC und Waschbecken, Vorwandinstallation, Bad vermutlich mit Ba-

Sanitäre Installationen:	dewanne/Dusche, wandhängendem WC und Waschbecken, Vorwandinstallation, Küchen vermutlich mit Anschluss Spüle und Geschirrspüler, im Keller vermutlich Waschmaschinenanschlüsse
Beheizung:	zentrale Heizung einschl. Warmwasserversorgung, Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen, Fußbodenheizung im EG/OG und Flachheizkörper, Wärmemengenzähler vorhanden (abgelaufen), Kaminofen in der Hauptwohnung, Anschlüsse vorgerüstet bis ins Dachgeschoss
Elektroinstallation:	vermutlich E-Herdanschlüsse in Küchen, Brennstellen und Steckdosen ausreichend bemessen, Klingelanlage vorhanden, Außenbeleuchtung vorhanden, Fußbodenheizung in der Einliegerwohnung und Flachheizkörper
Besondere Einrichtungen:	Einbauküchen, Kaminofen
Besondere Bauteile:	Eingangspodeste/Stufen, Überdachung Haupteingang, Terrassen/Balkone, Außenmarkise