



Prüfbericht zur Technischen Wohnungsbegehung

**Projekt Nr.: 44/2020
Kurz-Bericht
Röntgenstraße 10
D – 01809 Heidenau
Germany**


Status: Sept. 2020

PROJEKT CARE BEIKE GmbH
Leipzigerstr. 33
D-01097 Dresden
Deutschland
Tel.: +49 (0) 351/272 303 10

Technische Wohnungsbegehung

Projekt:	Nettolmmo		Stadt : 01809 Heidenau			
Mieter:	Leerstandswohnung		Adresse : Röntgenstraße 10			
Objekt ID	44 /2020					
Besichtigungstag	21.09.2020	Wetter	sonnig			
Autor	Funktion	Telefon	Mobil	Name (Kontaktperson)	Funktion	Telefon
S. Beike	Gutachter		0151 544 58098	Eichler	Projektpartner	

Gebäudedaten		Wohnung		Einflüsse		Gebäudeansicht
Anzahl der Gebäude	1,0 m2	Wohnungsgröße	60,1 m2	Hauptnutzung	Wohnen	
Obergeschoss	4,0 Anzahl	Lage im Gebäude	EG			
Untergeschosse	1,0 Anzahl	verm. Parkplatz	1,0 Anzahl			
Erbauungsjahr	1905			Erdbebengefahr	keine	
Sanierungsjahr	1995			Überflutungsgefahr	keine	
Lage des Grundstücks / Zukunftswert	Das Gebäude liegt in der Stadt Heidenau mit ca. 16.000 Einwohnern direkt im Stadtzentrum mit einer Entfernung zur Elbe von 1,1 km. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in direkter Umgebung. Zur City von Dresden sind es 12,0 km. Neue Wohnungsbauprojekte entstehen im unmittelbaren Umfeld.					
Objekteinschätzung	Das Objekt ist solide und durchschnittlich gepflegt. Die Gebäudehülle ist augenscheinlich intakt. Instandhaltungen können aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 22.946 € ohne weiteres beauftragt werden. Jährlich kommen 3.500 € hinzu.					



Wohnungsbewertung (inkl. Gemeinschaftseigentum)		
	Benotung *)	Mietvertrag/Mieter/Potential
Gemeinschaftseigentum	Σ 2,75	Die Wohnung ist derzeit leer und kann nach dem derzeitigen Mietniveau bis 6,50 €/m² vermietet werden. Eine Modernisierung ist derzeit nicht zu empfehlen, da die Maßnahmen nicht wirtschaftlich darstellbar sind und eine höhere Miete derzeit nicht erzielbar ist.
Untergeschoß / Keller	3	
Fassade	3	
Dach	2	
Fenster	2	
Treppenhaus	3	
Grünflächen	3	
Parkflächen	3	
Einfriedung/ Tore	3	Wohnungszustand
Wohnung	Σ 2,00	in 2020 wurden alle Wände gemalert, Badarmaturen und Sanitärgegenstände ausgetauscht, der Fliesenspiegel in der Küche wird noch im Sept. 2020 ausbessert. Die Wohnung entspricht einem mittleren Standard. Eine Abstellkammer (ca. 1,0m x 0,5m) befindet sich im Treppenhaus Eingangsbereich links.
Zimmer	2	Unterlagensichtung - die letzten 3 WEG-Protokolle: Investition zur Einzäunung wurde beschlossen - Mietvertrag: z.Zt keiner, da Leerwohnung - Grundrisse: wurden nicht nachgemessen --> keine Risiken erkennbar
Elektro	2	
Heizung	2	
Bäder	2	
Küche	2	
Boden (Lammat)	2	
Fliesen (Küche, Bad)	2	
Balkon	nein	
Leerstandsentwicklung		

Vordergründige Mängel	keine augenscheinlichen Mängel
------------------------------	--------------------------------

Hinweise:	Die Einzäunung des Grundstückes ist tw. kaputt (Nachbar!) oder fehlt (straßenseitig) - Laut ETV wurde eine Einzäunung beschlossen.
------------------	--

Instandhaltungskosten Wohnung		Kurzfristig (<1 Jahre)	Mittelfristig (1-5 Jahre)	Langfristig (6-10 Jahre)	Gesamt TEUR
Ausbau	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
...		0,0	0,0	0,0	0,0
Haustechnik	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
...		0,0	0,0	0,0	0,0
Honorare (18%)	keine	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt TEUR (Netto)					0,0
Gesamt TEUR (inkl. 19% Mwst)					0,0

aufgestellt am:	21.09.2020
durch:	Dipl.-Ing. (TU) Sascha Beike
Unterschrift:	
Firma:	Projektcare Beike GmbH Projektcare Beike GmbH Leipziger Str. 33, 01097 Dresden Mobil: 0151-54458098, Tel. 0351-27230321 e-mail: s.beike@projektcare.de
Stempel:	

*) Legende für Benotungssystem siehe Tabellenblatt "Notensystem"

FOTOS

Projekt: Nettolmmo
Mieter: Leerstandwohnung

Stadt : 01809 Heidenau
Adresse : Röntgenstraße 10

Wohnung

1. Wohnzimmer



2. Küche



3. Flur/Wohnungstür



4. Bad



5. Kinderzimmer



6. Schlafzimmer

FOTOS

Projekt: Nettolmmo
Mieter: Leerstandwohnung

Stadt : 01809 Heidenau
Adresse : Röntgenstraße 10

Gebäude



7. Straßenansicht



8. Hofansicht / Einfahrtsbereich



9. Treppenhaus / Eingangsbereich mit Abstellkammer



10. Hauseingang



11. Keller / Abstellkammer



12. Dachansicht

Legende

Zustandsbewertung

Note Beschreibung

1	sehr gut / erneuert
	Neubau oder vollmodernisiert
	so gut wie keine lfd. Instandhaltung notwendig
	kein Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer > 90%
2	gut
	guter Zustand
	nur geringe lfd. Instandhaltung notwendig
	kein oder nur wenig Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer > 70%
3	mittel / durchschnittlich
	mittlerer, durchschnittlicher dem Alter entsprechender Zustand
	Austausch einiger weniger Bauteile lässt sich durch Instandhaltung vermeiden, durchschnittlicher Instandhaltungsaufwand, nur sehr wenige Bauteile müssen ggf. erneuert werden
	vereinzelt Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer > 50%
4	unterdurchschnittlich
	unterdurchschnittlicher Zustand
	Austausch von einigen Bauteilen lässt sich durch kurzfristige Instandhaltung vermeiden, einige Bauteile müssen erneuert werden.
	vermehrter Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer > 30%
5	schlecht
	schlechter Zustand
	hoher Reparaturstau, viele Bauteile müssen erneuert werden
	hoher Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer > 4 Jahre
6	sehr schlecht
	sehr schlechter Zustand
	hoher Reparaturstau, Schäden, evtl. Versagen Bauteil, viele bis alle Bauteile müssen erneuert werden
	sofortiger - kurzfristiger Handlungsbedarf
	Restnutzungsdauer < 4 Jahre