

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Wie bereits unter 1.3 beschrieben, ist es dem **Sachverständigen nicht möglich gewesen, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen und das Bewertungsgrundstück zu betreten.**

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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Baujahr: 1969 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: 1990 wurde der Heizkessel erneuert, dieser wird von einer Solarthermieanlage unterstützt, die Pumpen und der Warmwasserspeicher wurden ersetzt; es wurden isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut, der Hauseingangsbereich mit der Briefkasten- und Klingelanlage wurde erneuert (der Zeitpunkt dieser Modernisierungsmaßnahme konnte nicht ermittelt werden); 2016 wurde das Flachdach saniert (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

Energetische Beurteilung: Das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsgebäude relativ hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Das Flachdach des Bewertungsobjekt wurde ca. 2016 saniert, die Fenster wurden früher (der Modernisierungszeitpunkt konnte nicht ermittelt werden) durch isolierverglaste Fenster erneuert. Es wird allerdings in absehbarer Zeit zwingend erforderlich sein, die bereits 34 Jahre alte Heizungsanlage komplett zu erneuern.

Energieeffizienz: Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs am 12.04.2022 ermittelt;

Primärenergiebedarf: 188 kWh / (m² * a);

Endenergiebedarf: 171 kWh / (m² * a);

Energieverbrauchskennwert: 171 kWh / (m² * a)

(Warmwasserverbrauch enthalten)
Treibhausgasemissionen 53,05 kg CO₂-Äquivalent/ (m² * a)

Außenansicht: insgesamt Waschbeton;
Sockel Sichtbeton mit Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, Kellerabstellräume, Abstellbereiche für Fahrräder und Kinderwagen, zwei Trockenräume

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Treppenhausdiele, eine 3-Zimmerwohnung, links und eine 4-Zimmerwohnung, rechts

1. Obergeschoss:

Treppenhaus, Treppenhausdiele, eine 3-Zimmerwohnung, links und eine 4-Zimmerwohnung, rechts

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, Treppenhausdiele, eine 3-Zimmerwohnung, links und eine 4-Zimmerwohnung, rechts

3. Obergeschoss:

Treppenhaus, Treppenhausdiele, eine 3-Zimmerwohnung, links und eine 4-Zimmerwohnung, rechts (**zu bewertendes Wohneigentum**) mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele und Balkon

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Plattenbauweise
Umfassungswände:	Plattenbauweise
Innenwände:	Plattenbauweise
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Kunststein; einfaches Eisengeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, mit seitlichem Glaselement mit Briefkasten und Klingelanlage, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>

Betonplatten

Dachform:

Flachdach

Dacheindeckung:

Folie mit Bekiesung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1990
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Es besteht ein geringfügiger bis mittlerer Unterhaltungszustand im Anbetracht dessen, dass die Heizungsanlage zu erneuern sein wird.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Garage;
 Baujahr: 1969;
 Bauart: Fertiggarage;
 Außenansicht: verputzt;
 Dachform: Flachdach;
 Dach aus: Beton mit Pappe;
 Tor: Stahlschwingtor;
 Boden: Beton;
 Fenster: keine vorhanden

Das Garagenmetalltor weist partielle Eindellungen und Farbablösungen auf.

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.5.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 3. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **78,71 m²**; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.

Die **Nutzfläche** des sich im KG befindenden Kellerabstellraums beträgt rd. **12,53 m²**.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 19,58 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 14,71 m² straßenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 9,92 m² gartenseitig gelegen
- 2. Kinderzimmer rd. 9,92 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 8,25 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 9,28 m² innenliegend
- Bad rd. 2,64 m² innenliegend
- WC rd. 1,68 m² innenliegend
- Abstellraum innerhalb der Wohnung rd. 1,83 m² innenliegend
- Balkon rd. 1,9 m² (mit 25% gewichtet) gartenseitig gelegen

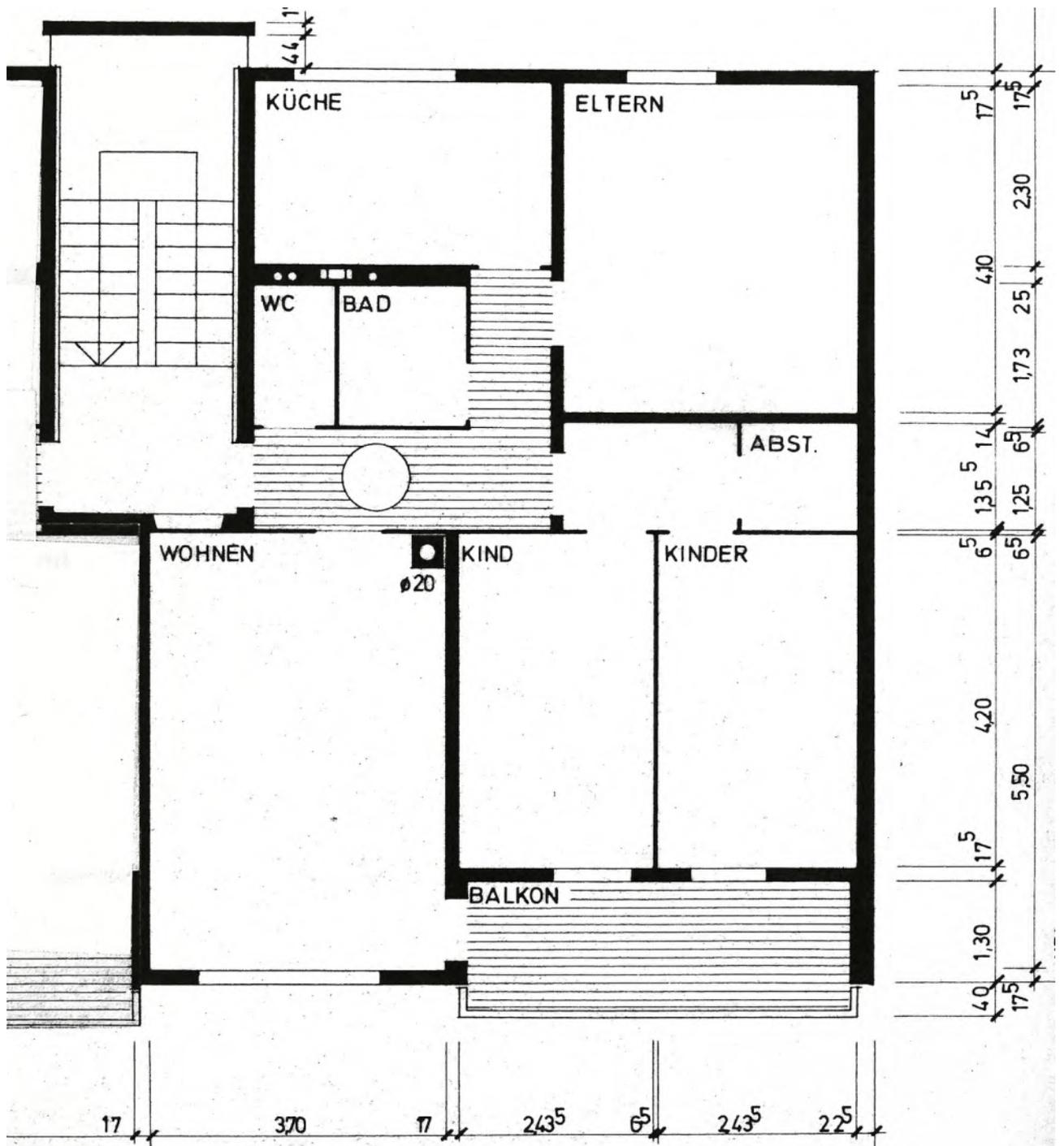
Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

normal

Anlage 09: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Grundriss des zu bewertenden Wohneigentums im 3.OG, rechts; lt. Aufteilungsplan mit der Nr.: 24 bezeichnet

