



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.

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 - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert (einseitig ebener Zugang und einseitig im Hang); ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1981/82 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	gemäß Angaben der Hausverwaltung: <ul style="list-style-type: none"> • 2002 Fassadenrenovierung • 2010+2021 Flachdachsanierung • Dachflächenfenstertausch
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 153 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine sinnvolle ersichtlich
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Dachgeschoss überwiegend mit Eternit verkleidet



3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Gewerbliche Einheit; Abstellräume, Heizung, Technik;
Zugang zur zu bewertenden Wohnung Nr. 3 mit 1 Zimmer, Abstellraum und Bad

Erdgeschoss:

Wohnungen;
die zu bewertende Wohnung Nr. 3 mit 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Terrasse und Zugang zum UG mit Wendeltreppe mit einem Zimmer und einem zusätzlichen Duschbad

Obergeschoss:

Wohnungen

Dachgeschoss:

Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Kellerräume und Garagen: Beton; Hobbyräume: Ziegelmauerwerk bzw. isolierter Schalbeton, tlw. Kalksandstein Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	isolierter Schalbeton, Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Hochlochziegel bzw. Beton nichttragende Innenwände Hochlochziegelmauerwerk 11,5 cm; Installationschächte Bimsplattenmauerwerk 6 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivplatten; über den Garagen mit zusätzlicher Isolierung mit 3cm Styroporplatten
Treppen:	dem Baujahr entsprechender Zustand; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Metallgeländer <u>Verbindungstreppen in Wohnungen:</u> Wendeltreppe mit Stahlspindel und Holztritten
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Baujahr entsprechend
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton);



Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen der Dachgeschosswohnungen mit Wärmeisolierung und Dampfsperre (Rollisol 8 cm)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen aus Steinzeug; Drainageleitungen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Türöffner, Gegensprechanlage, Gemeinschaftsantenne, Telefonanschluss, Zähler-schrank
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas); Rippenheizkörper
Lüftung:	Überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Laubengänge zu den Wohnungen; Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

Garagen (massiv, Schwingtor aus Holz);
teils in UG integriert, teils separat



3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts (Südwest) im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 134 m²; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft und ergänzt

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 2 Bäder, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Abstellraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:
im EG:

- Wohnzimmer rd. 24,18 m² gartenseitig gelegen
- Esszimmer rd. 9,38 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 13,52 m² gartenseitig gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 9,45 m² gartenseitig gelegen
- Windfang rd. 2,6 m² innenliegend
- Küche rd. 6,7 m² straßenseitig gelegen
- Diele rd. 7,57 m² innenliegend
- Bad rd. 4,39 m² innenliegend
- WC rd. 2,16 m² innenliegend
- Abstellraum rd. 1,02 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 4,39 m² innenliegend
- Terrasse rd. 6,88 m² gartenseitig gelegen

im UG:

- Hobbyraum rd. 38,83 m² gartenseitig gelegen mit Lichtschacht
- Bad UG rd. 6,09 m² innenliegend

Grundrissgestaltung: individuell



Besonnung/Belichtung: normal; im UG nicht ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung Nr. 3 zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnung Nr. 3

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen; Betonwerksteinplatten auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten
Fenster:	<p>Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, baujahresgemäß; Doppelfenster; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium</p> <p>Die im Gebäude verbauten Fenster aus 1982 haben einen Wärmedurchgangskoeffizient „U“ von etwa 2,7 W/(m²K). Bei solchen Isolierglasscheiben schlägt der Wärmeverlust mit ca. 21 l/m² Fensterfläche jährlich zu Buche. Bei der heute eingesetzten Dreifach-Scheiben-Wärmeverglasung erreicht man U-Werte zwischen 0,5 und 0,8 W/(m²K). Das Ergebnis ist ein 'Warmfenster' oder 'Passivhausfenster', bei welchem sich der jährliche Energieverlust auf weniger als 7 Liter Heizöl pro Quadratmeter Fensterfläche verringert, also einem Drittel der hier vorgefundenen Fenster. Der Wärmedurchgangskoeffizient „U“ bemisst, wie viel Wärme die Fläche von einem m² Größe innerhalb einer Stunde durchlässt. Je niedriger der U-Wert des Fensters, desto geringer ist der Energieverlust. Die Senkung des U-Werts allein um 0,1 Watt/m² und Kelvin - (W/(m² x K) – spart pro m² Fensterfläche während der Heizperiode etwa einen Liter Heizöl. Außerdem verringern die technischen Innovationen im Fensterbau zusätzlich die Wärmebrücken im Bereich der Rahmen.</p> <p>Ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche verfügt im Mittel über ca. 35 m² Fensterfläche. Der Unterschied von Fenstern aus den 80er Jahren zu heutigen dreifach verglasten Fenstern beträgt ca. 2 W/(m² x K). Das bedeutet, dass ca. 20 Liter Heizöl pro m² Fensterfläche in der Heizperiode eingespart wird. Bei einer Fensterfläche von 35 m² sind dies erstaunliche 700 Liter Ersparnis. Damit sind moderne Fenster ein zentraler Punkt des energetischen Sanierens.</p>
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür



	<u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>WC EG:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, nur Boden gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Doppelwaschbecken, 1 Waschmaschi- nenanschluss, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad UG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
Bauschäden und Baumängel:	Fenster undicht (aus Ursprung); innenliegende Bäder; Eternitplatten am Giebel asbesthaltig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	UG durch Wendeltreppe mit EG verbunden
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungstau.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- tum:	keine bekannt



Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) beträgt zum 31.12.2021 rd. 47.000,- €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 4.750,- € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand



Anlage 6: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 1 von 8

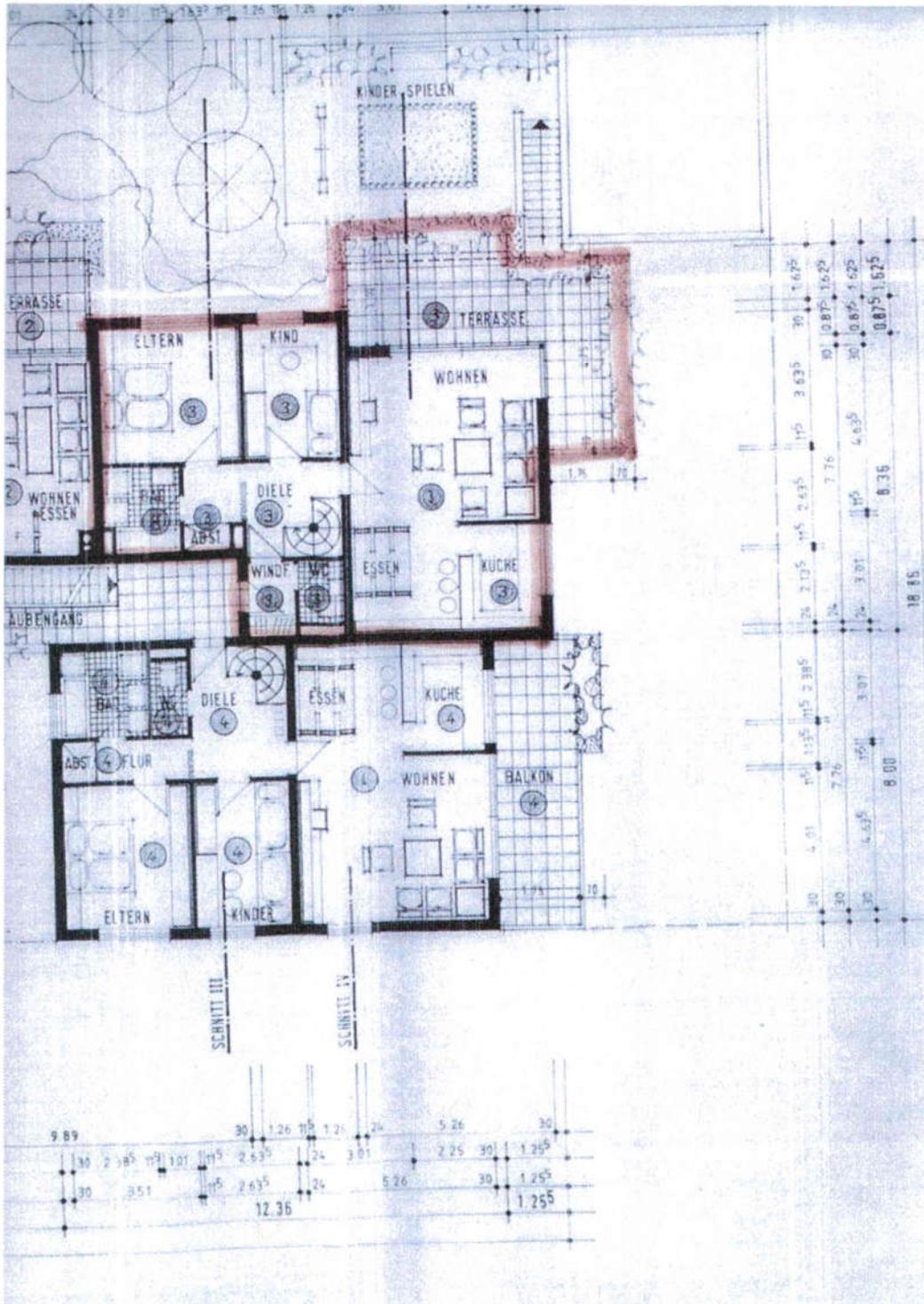


Bild 1: Wohnung Nr. 3 EG

Anlage 6: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 8

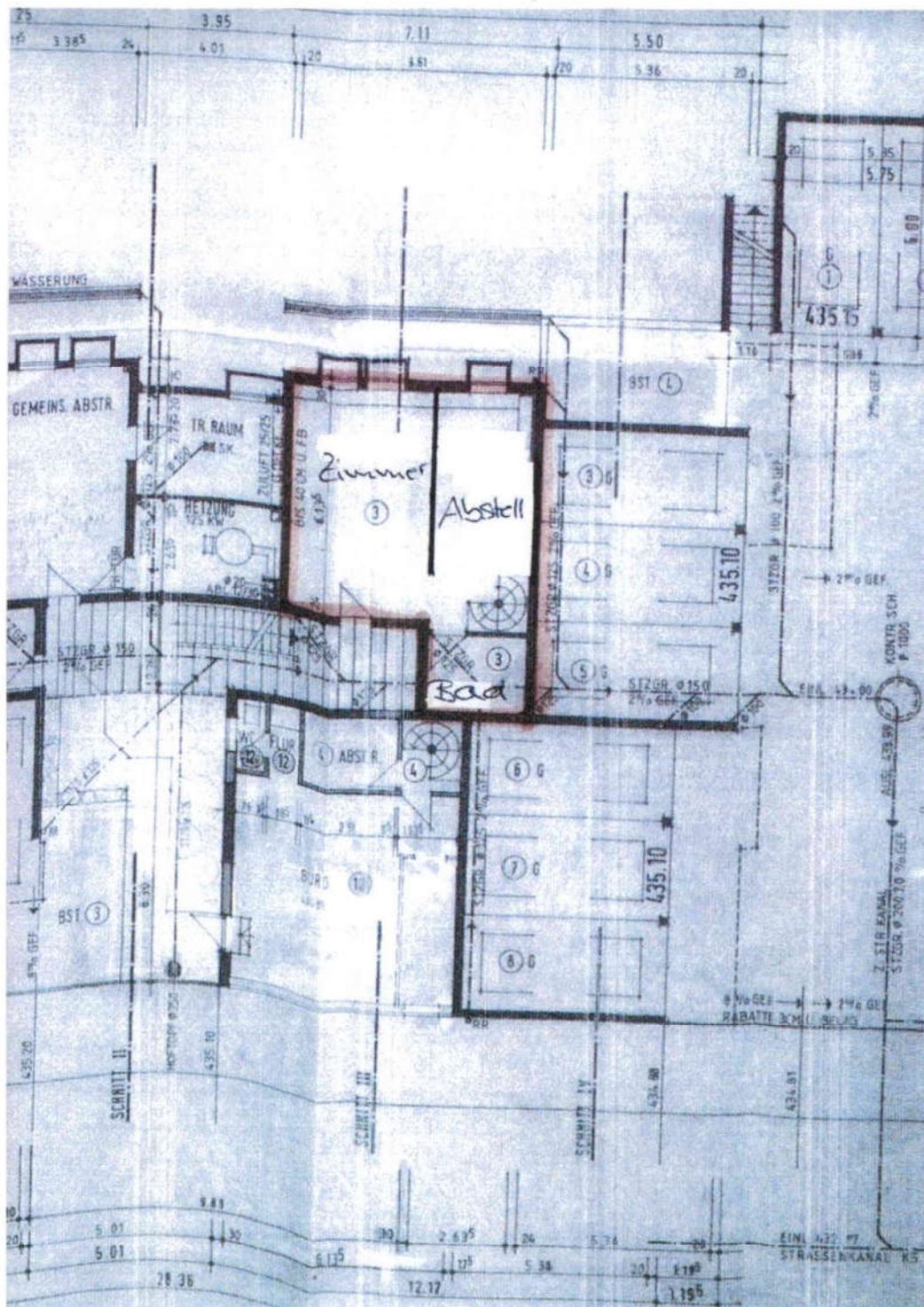


Bild 2: Wohnung Nr. 3 UG, nach Besichtigung korrigiert