



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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnhaus mit ELW und einer Praxis

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus mit ELW und einer Praxis; der Eigentumsanteil Nr. 2 (früher Praxis) wird hier außer Acht gelassen. Die folgende Wertermittlung bezieht sich ausschließlich auf das Wohnungseigentum Nr. 1 und den dazugehörigen Grundstücksanteil, welches vom Eigentümer zu Nr. 1 beliebig genutzt werden kann, sofern baurechtlich zulässig. Die Einheit Nr. 1 wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1976/77 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	• 1992 Dachausbau: Erweiterung über Garage zur Einliegerwohnung (gemäß Bauakte) • 2017 neue Boden- und Wandbeläge, neue Küche, tlw. neue Bäder, 5 neue Kunststofffenster; Dämmung an den Innenwänden mit Heizkörpern – nur tlw. fertig gestellt • 2023 neue Außenanlagen zur Straße hin
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 366 m ² für die Hauptwohnung plus rd. 42,40 m ² hälftiger Wohnflächenanteil an den UG-Flächen mit Schwimmbad, Dusche, Sauna; die Einliegerwohnung verfügt über 153,5 m ² ; die Nutzfläche beträgt rd. 180 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor



Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; innerhalb des Gebäudes herrscht allerdings ein Split-Level vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine sinnvolle ersichtlich
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; teilweise mit Eternit verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wohnhaus: Heizung, Öllager, Kellerräume;
Schwimmbad mit Sauna, WC und Dusche;
Praxis nicht besichtigt

Erdgeschoss:

Wohnhaus: Wohnen, Essen, Kochen, Garderobe, WC, Gästezimmer mit Bad, Vorrat, HWR und Terrasse;
Praxis nicht besichtigt

Dachgeschoss:

Wohnhaus: Eltern, Bad, Ankleide, Schlafzimmer, Vorplatz, 5 Kinderzimmer und 2 Bäder;
ELW mit Garderobe, WC, Abstellraum, Diele, Bad, Eltern mit Ankleide, Essen/Kochen/Wohnen und 2 Kinderzimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Wabensteine und Poroton
Innenwände:	Wabensteine und Ytong
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Kläranlage aus dem Ursprungsbaujahr
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Nahwärmenetz; Gussheizkörper, Flachheizkörper: Die Solaranlage auf dem Gebäude zur Wohneinheit Nr. 1 dürfte eine Solarthermieanlage zur Schwimmbadversorgung sein; WE Nr. 2 ist separat ans Fernwärmenetz angeschlossen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Terrasse, Markise, Dachaufbauten; verglaster Anbau fürs Schwimmbad
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	• einige Räume im Wohnhaus unfertig; • Schwimmbadbereich unfertig mit nicht funktionierender Technik • überwiegend alte Holzfenster; • tlw. noch alte Dachdämmung; • unterschiedliche Ebenen, viele Treppen zu laufen; • behobener Wasserschaden: Wasseraustritt aus Überlaufgefäß am Schwimmbad (wurde getrocknet)
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

- im Haus integriert: Garage (Doppelgarage, massiv, Schwingtor mit elektrischem Antrieb aus Holz, Betonboden);
- massiver Schuppen
- kleines Gewächshaus (jederzeit zu entfernen)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

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

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Einfriedung (Hecken)

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

3.5 Sondereigentum an dem Wohnhaus mit Schwimmbad und Garage

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 besteht an dem Wohnhaus mit Schwimmbad und Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 409 m²; darin enthalten sind der hälftige Anteil von Schwimmbad, Dusche, WC und Sauna im UG; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung (Hauptwohnung) hat folgende Räume:
10 Zimmer, 1 Küche, 4 Diele, 3 Bad, 3 WC, 1 Terrasse, 1 HWR;

Die Wohnung ist im EG wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 73,77 m² gartenseitig gelegen
- Esszimmer rd. 15,96 m² straßenseitig gelegen
- Gästezimmer rd. 15,9 m² straßenseitig gelegen
- Vorrat rd. 4,1 m² straßenseitig gelegen
- HWR rd. 17,4 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 10,45 m² straßenseitig gelegen
- Garderobe rd. 4,2 m² innenliegend
- Windfang rd. 4,25 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 2,52 m² straßenseitig gelegen
- Terrasse rd. 18,75 m² gartenseitig gelegen
- WC rd. 3,8 m² innenliegend

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

- Eltern rd. 32,27 m² gartenseitig gelegen
- Bad rd. 9,90 m² gartenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 12,48 m² gartenseitig gelegen
- Ankleide rd. 11,20 m² innenliegend
- Vorplatz rd. 6,84 m² innenliegend
- Flur rd. 22,4 m² innenliegend
- Kind rd. 18,11 m² gartenseitig gelegen
- Kind rd. 16,33 m² gartenseitig gelegen
- Gäste rd. 15,13 m² gartenseitig gelegen
- Kind rd. 27,24 m² gartenseitig gelegen
- Bad rd. 6,50 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 5,28 m² straßenseitig gelegen
- Mädchen rd. 11,65 m² straßenseitig gelegen

Die Einlieger Wohnung hat folgende Räume:

4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Garderobe, 1 Abstellraum;

Die EL-Wohnung ist im DG ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- WC rd. 2,88 m² straßenseitig gelegen
- Abstellraum rd. 2,9 m² innenliegend
- Diele rd. 10,69 m² innenliegend
- Eltern/Ankleide rd. 20,54 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 11,87 m² gartenseitig gelegen
- Speisekammer rd. 4,32 m² innenliegend
- Essen/Kochen/Wohnen rd. 74,87 m² gartenseitig gelegen
- Kind rd. 12,17 m² gartenseitig gelegen
- Kind rd. 13,26 m² gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

überdimensioniert;
tlw. gefangene Räume

Besonnung/Belichtung:

gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:

schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen;



	Betonplatten auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung aus Ursprung; teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Bj. 2017); große Schiebeelemente, Dachflächenfenster, auch raumhohe Verglasungen; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Glastür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; Schiebetüren, Flügeltüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC UG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Sauna, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>WC EG:</u> derzeit im Umbau 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße und farbige Sanitär- objekte, (elektr.) Zwangsventilation <u>Bad 1, DG:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 2 Wasch- becken, 1 Bidet, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte <u>Bad 2, DG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheiz- körper, teilweise gefliest; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, noch nicht vollständig fertiggestellt <u>Bad 3, DG:</u> 1 begehbare Dusche, 1 WC, 2 Waschbecken, teilweise gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	• Einbauküche (Zubehör), • Sauna (Zubehör) • PV-Anlage auf Dach von WE Nr. 2 (Zubehör) • Dusche (KG) • Schwimmbad • offener Kamin
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; als Zubehör erfasst
Bauschäden und Baumängel:	• viele Räume unfertig, es fehlen teilweise Heizkörper und Bo- den- und Wandbeläge; • überwiegend alte Holzfenster;



- tlw. alte Dachdämmung und Haustüre;
- behobener Wasserschaden im UG

Grundrissgestaltung: nicht mehr zweckmäßig; völlig überdimensioniert
viele Treppen durch halbe Etagen

wirtschaftliche Wertminderungen: aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: Einbauküche mittlerer Qualität aus 2017

besondere Einrichtungen: offener Kamin

besondere Bauteile: Schwimmbad mit wintergartenähnlichem Anbau

Baumängel/Bauschäden: siehe Aufstellung oben

wirtschaftliche Wertminderungen: Schwimmbad ohne funktionierende Technik

sonstige Besonderheiten: keine bekannt

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Zustand des Sondereigentums ist zufriedenstellend;
Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und allgemeiner
Renovierungsbedarf, da noch nicht alles fertiggestellt ist.

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 10

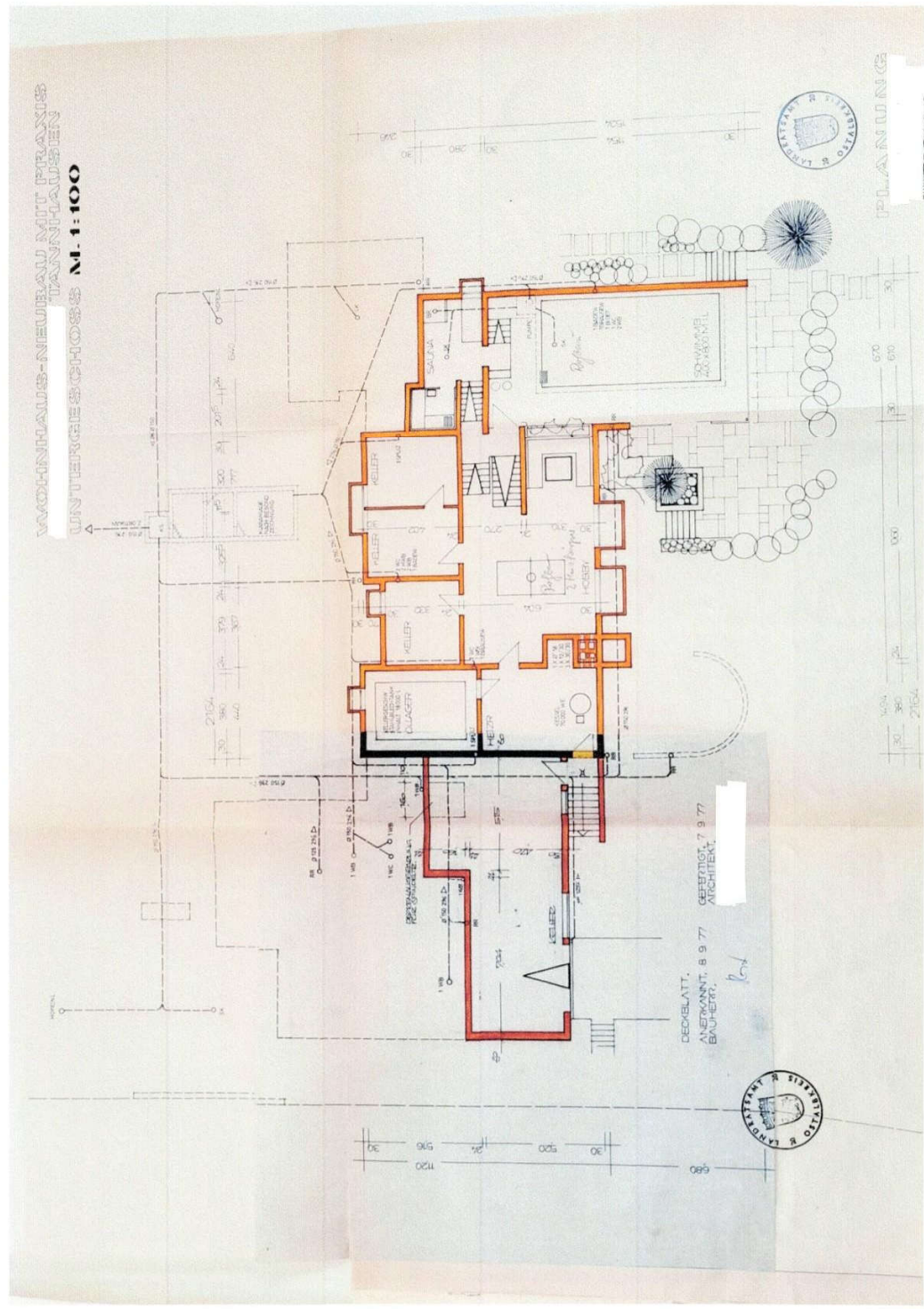


Bild 2: UG

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 3 von 10

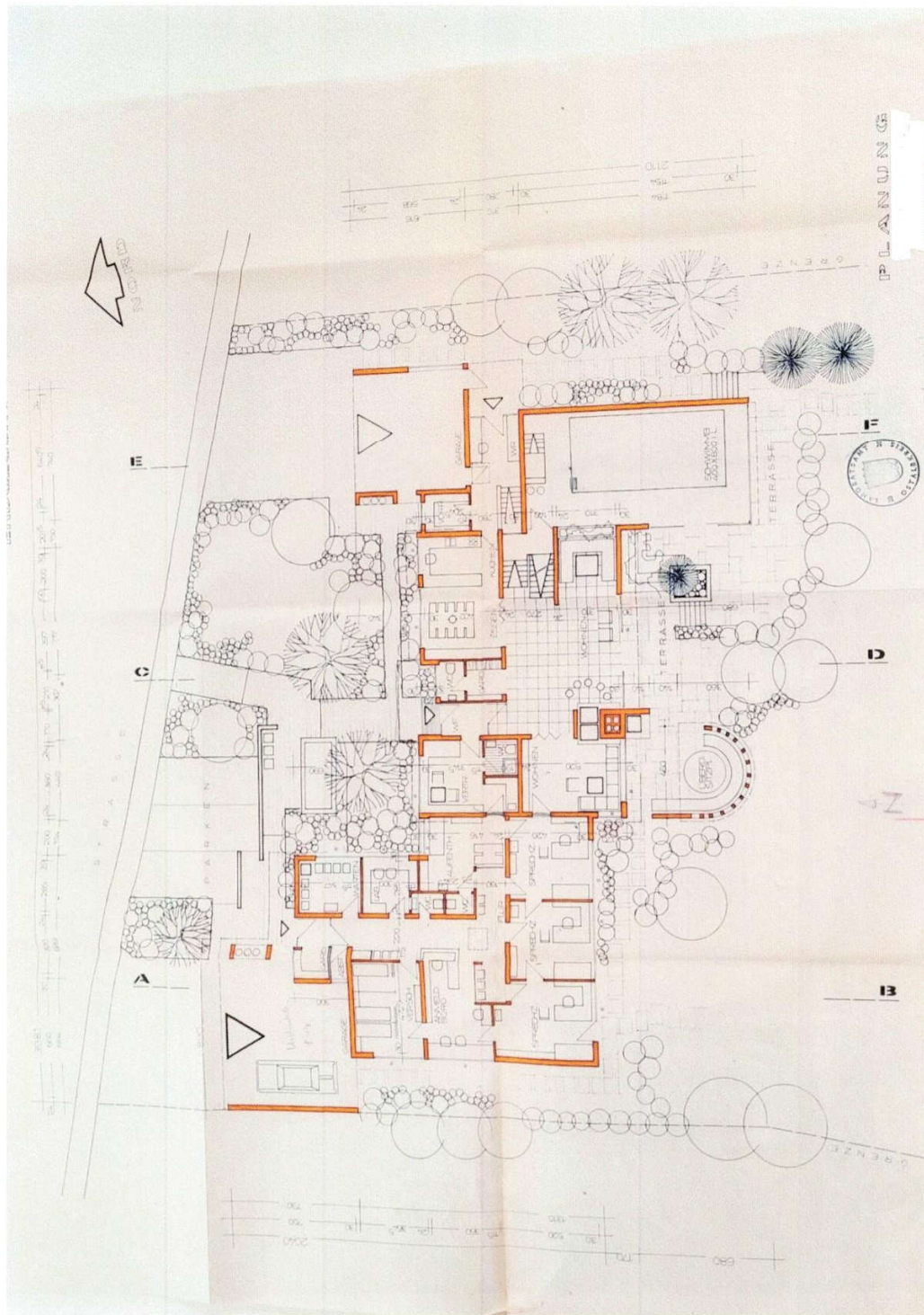


Bild 3: EG

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 4 von 10

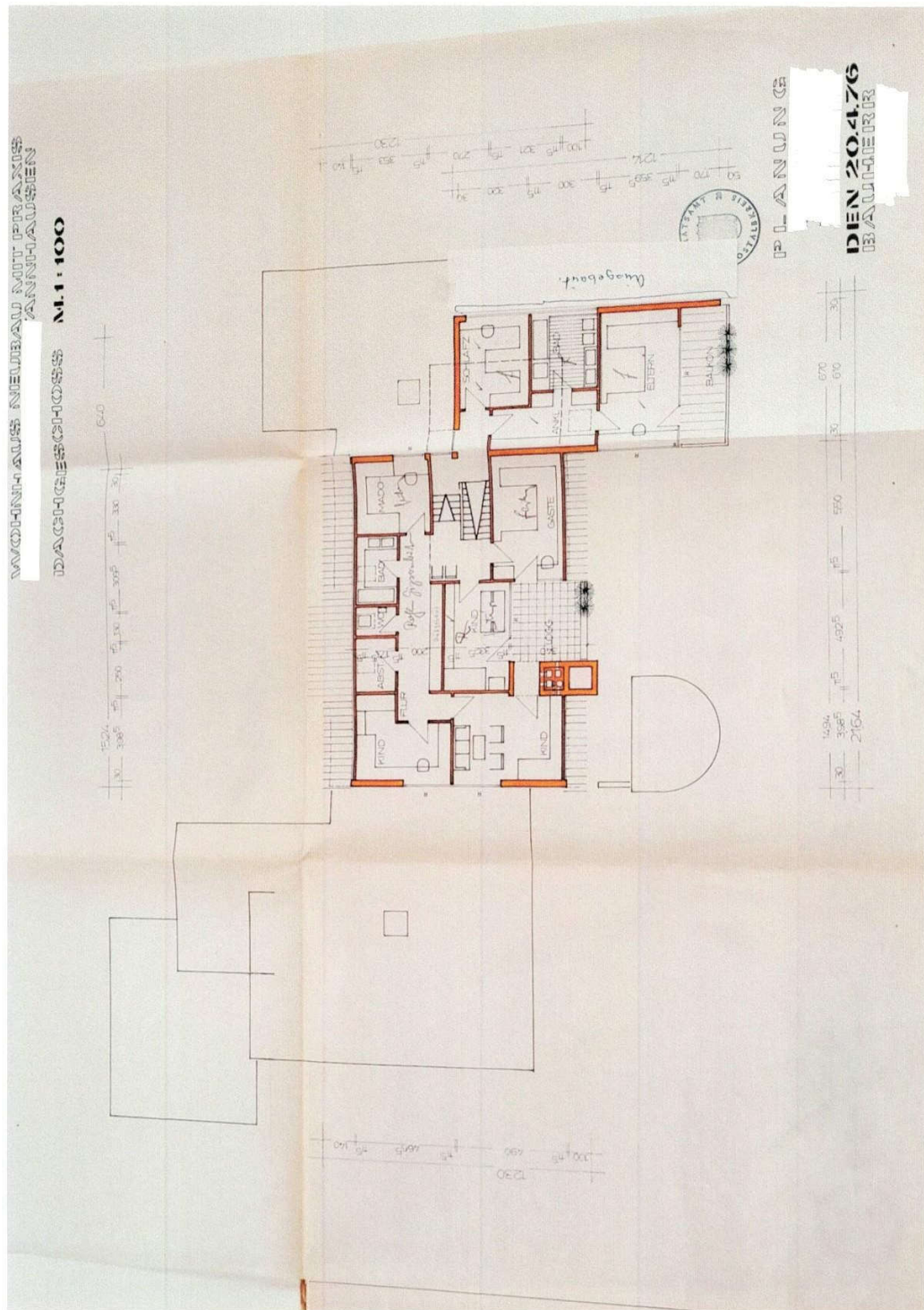


Bild 4: DG

Anlage 8: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 5 von 10

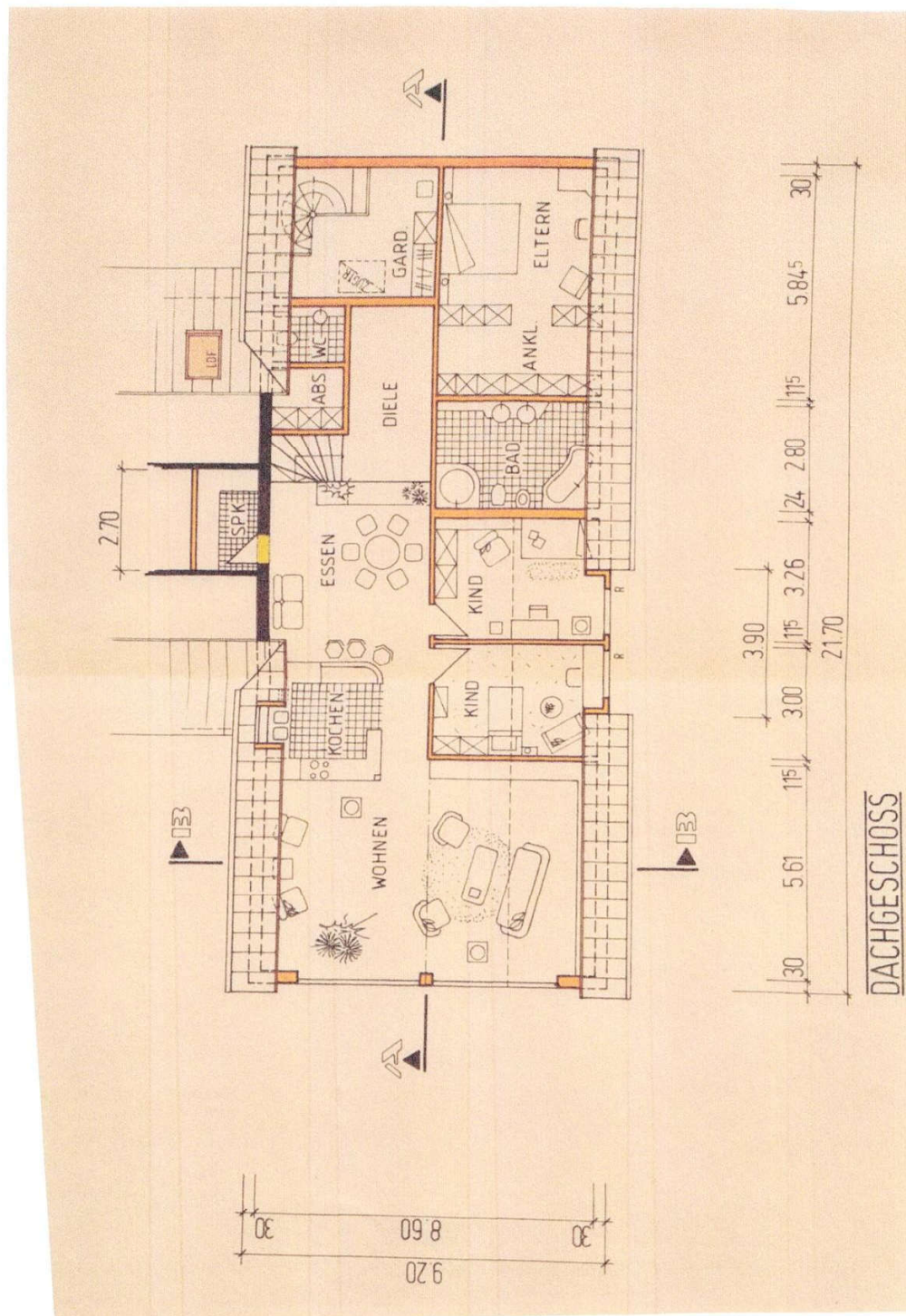


Bild 5-10: nach Ausbau DG für Einliegerwohnung