



### 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 -nach dem äußeren Anschein- 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 n i c h t 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 – Zweifamilienhaus mit ELW

Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung (ELW) im Dachgeschoss;

Baujahr: ca. 1974/1975;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt und gestrichen;

Keller: massiv;

Dachform: ausgebautes Satteldach;

Dach: Dachsteine; Dämmung nicht bekannt

Fenster: vermutlich 2-Scheiben-Verglasung;

Haustür: Aluminium, Zustand dem Baujahr entsprechend; Glasbausteine

sanitäre Anlagen: Bad, laut Aussage des Eigentümers ca. 2018 in Eigenregie modernisiert: unter anderem die Badewanne, Dusche, Fliesen

Bauteile: Balkone zum Südwesten, mit Fliesen, Zustand dem Baujahr entsprechend

Heizung: Öl-Zentralheizung ca. 1992, Niedertemperaturheizkessel, laut Energieausweis

Energieausweis:

Energiekennwert G, Endenergiebedarf 230 kWh/(m²a), Primärenergiebedarf 244 kWh/(m²a), ausgestellt am 18.01.2022, gültig bis 17.01.2032

Ausstattungsmerkmale: unbekannt;

Allgemeinbeurteilung: Zustand überwiegend dem Baujahr entsprechend mit Unterhaltungsstau

Besonderheiten:

Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht; es ist keine Hausverwaltung vorhanden; es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet

gemeinschaftliche Außenanlagen: Hof- und Wegebefestigung aus Betonpflastersteinen und Bitumen; Außentreppe massiv, Stützmauer, Freisitz mit Waschbetonsteinen (überdacht); Plateau mit Außenpool, Gartenanlagen und Pflanzungen, Holzgartenhaus

Sondernutzungsrecht: Freisitz, dem Bewertungsobjekt Nr. 2 zugeteilt

#### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Garage; Sondernutzungsrecht Garagenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet

Baujahr: ca. 1992/1993;

Bauart: massiv;

Dachform: Flachdach mit zwei Stellplätzen, Stellplätze auf dem Garagendach sind dem Wohnungseigentum mit der Nr. 1 und der Nr. 3 zugeteilt; Grenzbebauung;

Dach aus: Beton;

Besonderheiten: angebaute Werkstatt (ohne Berücksichtigung in dieser Wertermittlung)



### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (SE 2)

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, dem Kellerraum im Untergeschoss und der Garage im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	ca. 99 m <sup>2</sup> , nach Grundriss laut Aufteilungsplan
Raumaufteilung/Orientierung:	Kochen, Bad, Kind; Freisitz zum Nordosten; Wohnen, Essen, Kind; Balkon zum Südwesten
Grundrissgestaltung:	individuell Bad zeittypisch
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

##### 3.4.2.2 Wohnung (EG)

Bauschäden und Baumängel:	vermutlich Schimmelpilzbefall vermutlich Schönheitsmodernisierungsmaßnahmen erforderlich
---------------------------	---

#### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

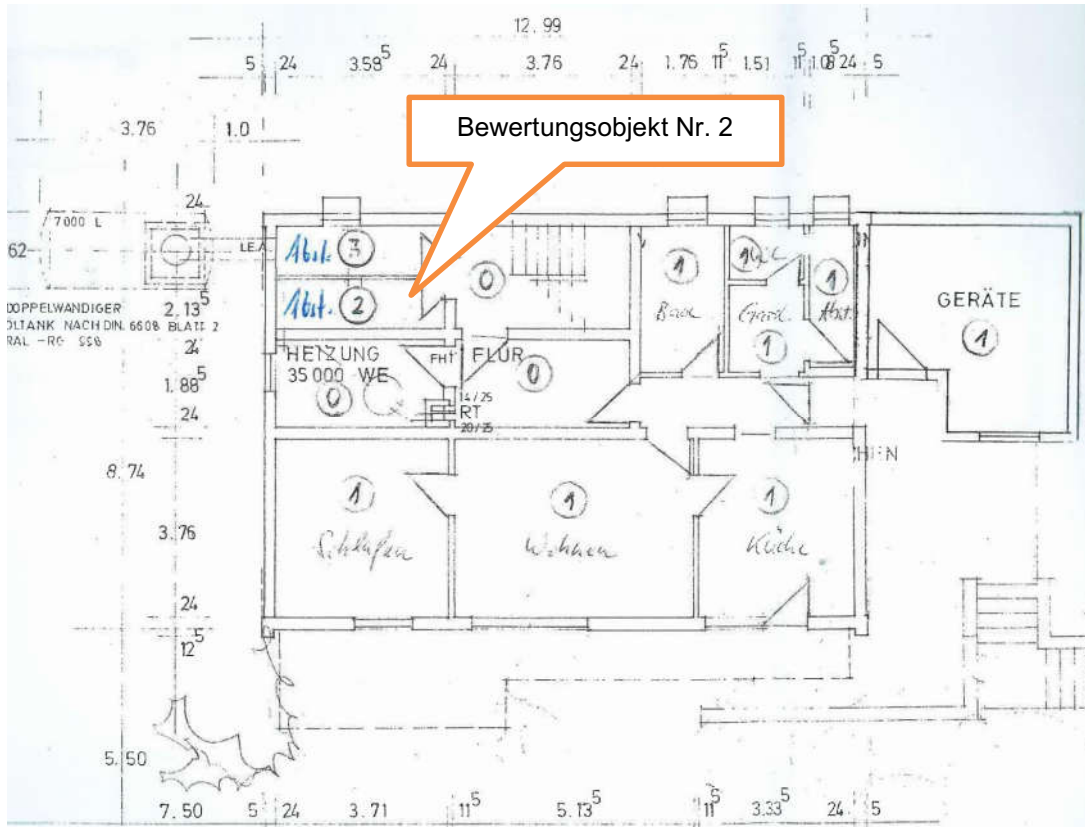
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
sonstige Besonderheiten:	Keine Hausverwaltung vorhanden; Keine Erhaltungsrücklagen gebildet; Risiko der Rechtsstreitigkeiten über die Nutzung der über die Freisitzfläche Nr. 2, in den gemeinschaftlichen Garten genutzten Fläche, zu Gunsten der Bewohner des Hanggeschosses und Dachgeschosses Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	vermutlich Modernisierungs- und Renovierungsbedarf Badmodernisierung erfolgte ca. 2018 in nicht fachhandwerklicher Ausführung, laut Aussage der Eigentümerin

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

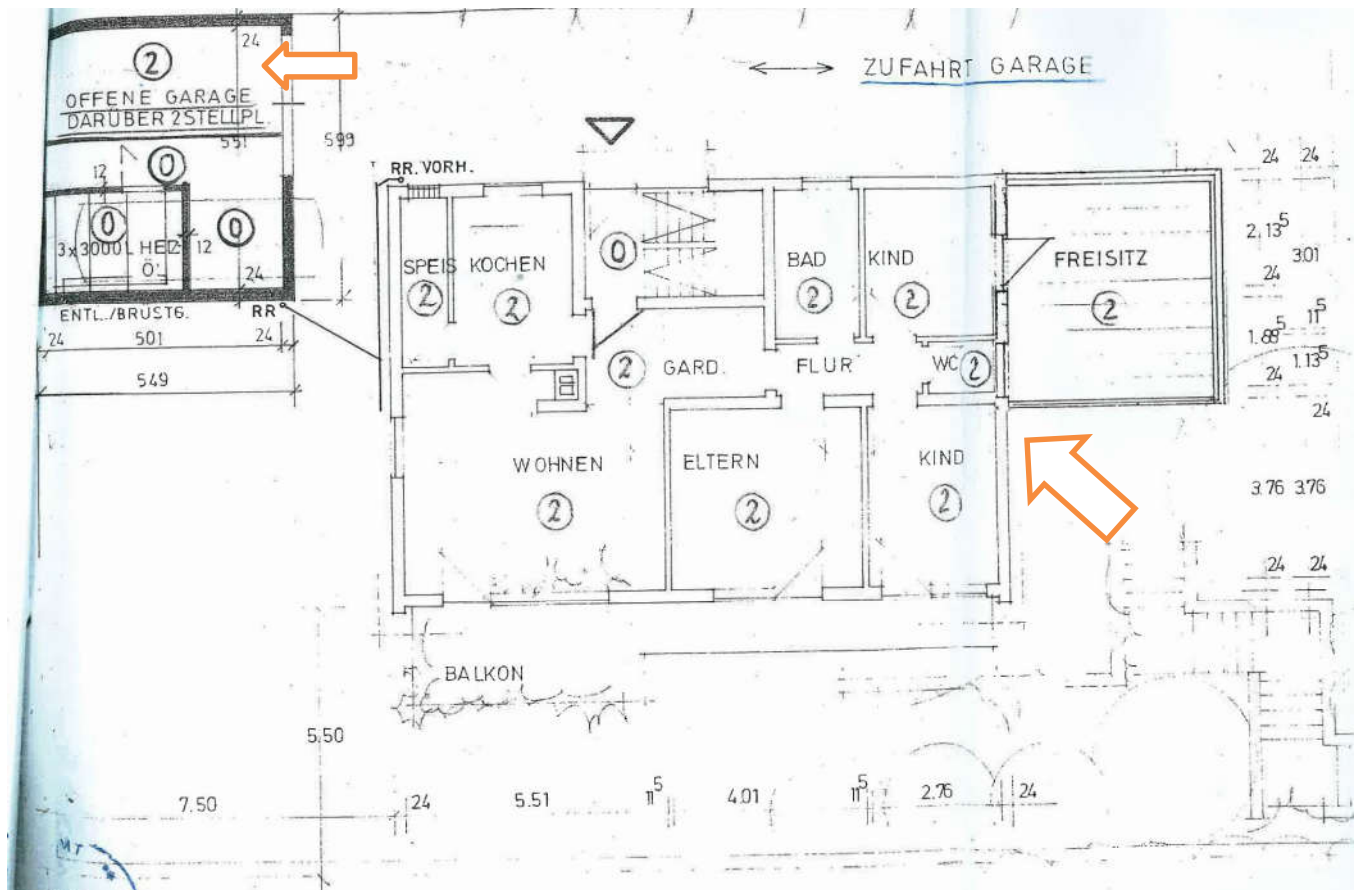
Sondernutzungsrechte:	Freisitzfläche, Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE 2 sind rd. 0 € zuzuordnen.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechendem Zustand, mit vermutlich Instandhaltungsstau in der Wohnung des Bewertungsobjektes.



**Bewertungsobjekt Nr. 2**



**Berechnungen zur Wohnfläche**

Anlage 6

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen und vorliegenden Berechnungen aus dem Aufteilungsplan

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	SE 2, Leerstand					
Diele	Garderobe	3,760	1,885	7,088	0,98	6,95
Wohnen	[1]	5,510	3,760	20,718	0,98	20,30
		3,200	0,600	1,920	0,98	1,88
	Kamin	-0,500	0,600	-0,300	0,98	-0,29
Eltern	[2]	3,760	4,010	15,078	0,98	14,78
Kind 1	[3]	3,760	2,760	10,378	0,98	10,17
Flur		3,000	1,135	3,405	0,98	3,34
WC		1,400	1,135	1,589	0,98	1,56
Kind 2	[4]	2,760	3,010	8,308	0,98	8,14
Bad		1,760	3,010	5,298	0,98	5,19
Kochen		2,510	3,500	8,785	0,98	8,61
Speisekammer		1,010	3,500	3,535	0,98	3,46
Balkon	Südwest (SW)	12,100	1,050	12,705	0,50	6,35
		4,800	1,000	4,800	0,50	2,40
Freisitz	NO, straßenseitig	4,637	5,173	23,987	0,25	6,00
Summe Erdgeschoss						98,83
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	99,00
<b>Nutzfläche</b>						
Garagenstellplatz, EG		5,010	3,300	16,533	0,00	0,00
Kellerraum	Untergeschoss	3,595	1,135	4,080	0,00	0,00
<b>reine Nutzfläche</b>				20,613		

**Erläuterungen:**

NO: Nordost

Balkon, Südwest x Faktor 0,50; gem. WMR

Freisitz, Nordost x Faktor 0,25; gem. WMR

Putzabzug rund 2 % entspricht Faktor 0,98

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

**Garage mit Heizöllager:**Umbauter Raum:

$$\text{Garage} \quad 1 \times 5,99 \times 5,49 \times 2,70 = \underline{\underline{88,79 \text{ m}^3}}$$

Nutzfläche:

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Garage} & 1 \times 5,01 \times 3,26 & = 16,33 \\
 & 1 \times 2,25 \times 1,88 & = 4,23 \\
 & & = 20,56 \\
 \text{Heizöllager} & 1 \times 2,13 \times 3,01 & = 6,41 \\
 & & = 26,97 \text{ m}^2 \\
 & & = 0,81 \text{ m}^2 \\
 & \text{ab 3 \%} & \\
 & \text{zusammen} & = \underline{\underline{26,16 \text{ m}^2}}
 \end{array}$$