

Zusammenfassung:

Objektart:	Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus
Wohnfläche im DG:	rd. 39,81 m ²
Nutzfläche im KG:	rd. 11,96 m ² (Abstellraum)
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakten)
Eigentümer:	
Vermietung/Verpachtung:	das zu bewertende Wohneigentum ist vermietet
Verkehrswert:	rd. 73.800,00 € (mit 10% Risikoabschlag), aufgrund der reinen Außenbesichtigung
Bemerkung:	Weder das zu bewertende Wohneigentum noch der Kellerabstellraum im UG konnten von innen in Augenschein genommen werden, weil der Mieter den Zugang zum bewertenden Wohneigentum verweigerte. Insofern konnte lediglich nur eine einfache Außenbesichtigung vorgenommen werden.

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.**

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:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss mit nicht ausbaufähigem Spitzdach; Endhaus
Baujahr:	1955 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2003 wurden innerhalb des zu bewertenden Wohneigentums und innerhalb der übrigen Wohnungen im Haus neue isolierverglaste Fenster eingebaut, Erneuerung der Dacheindeckung (ohne Dämmung der Dachschrägen und der obersten Geschossdecke), Neuverputzung des Treppenhauses, Fassadenneuanstrich, ca. 2016: Einbau einer neuen Hauseingangstür
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 222 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 187 kWh / (m ² * a); Energieverbrauchskennwert: 187 kWh / (m ² * a) CO ₂ -Emissionen: 66 kg/(m ² x a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	Der Einbau von weiteren und größeren Dachgauben wäre denkbar.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Treppenhaus, Kellerraumdiele, Kellerabstellräume, Waschküche, Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Hauseingangsbereich, Treppenhaus, 2 2-Zimmerwohnungen, 1 3-Zimmerwohnung

Obergeschoss:

Treppenhaus, 2 3-Zimmerwohnungen

Dachgeschoss:

Treppenhaus, 1 3-Zimmerwohnungen mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, WC, Flur (zu bewertendes Wohneigentum); 6 einzelnen Kammern und zwei Abstellräume, die offensichtlich (lt. Aussage des Antragsstellers) teilweise wohnbaulich ausgebaut wurden

Spitzdach:

konnte nicht eingesehen werden, weil der Zugang zum Spitzdach ausschließlich durch die einzelnen, sich darunter befindenden „Kammern“ zugänglich ist

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Bims-Hohlblocksteine (24 cm)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton (über KG), Holzbalkendecken (über EG, OG und DG)
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Kunststein, Handlauf aus Metall <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(-sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Dachgauben)

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum begehbar, zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen im Spitzdach nicht gedämmt; oberste Geschossdecke nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt;
Heizung:	Einzelofen, mit flüssigen Brennstoffen (Öl) – lt. Aussage des Antragsstellers
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschaden in der Waschküche im KG, mangelhafte, offene Elektroleitungen im KG, Hauseingangstür mit ausgebauten "Haltemagneten", keine Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung (oberste Geschossdecke)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum fremder Sondereigentumseinheiten

Schuppen

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet und einen Kellerabstellraum im UG.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **39,81 m²**; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 WC, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 12,78 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 7,12 m² ("gefangener" Raum mit 75% gewichtet) gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 10,54 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 4,45 m² straßenseitig gelegen
- Flur rd. 3,03 m² innenliegend
- WC rd. 1,89 m² straßenseitig gelegen

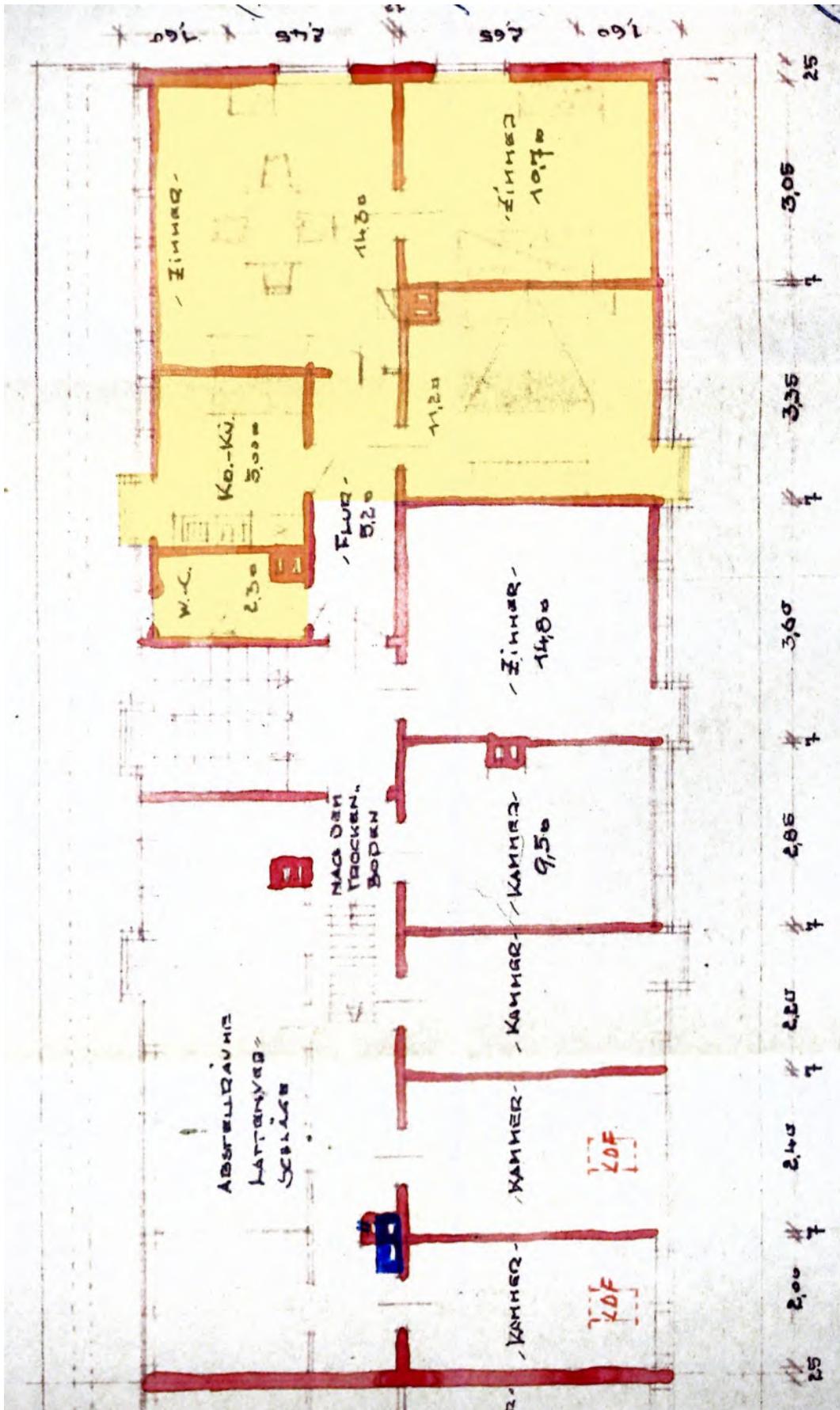
Die Nutzfläche im KG beträgt rd. 11,96 m²

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig;
Kinderzimmer ("gefangener" Raum), Wohnzimmer (Durchgangszimmer)

Besonnung/Belichtung:

normal bis ausreichend



Grundriss der DG-Ebene; dem zu bewertenden Wohneigentum ist die Wohnung Nr.: 7 (lt. Aufteilungsplan, gelb) zugeordnet