



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 - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert, tlw. ausgebaut; ausgebautes Dachgeschoss zu Wohnung Nr. 2; freistehend
Baujahr:	1982 (gewichtet aus Ursprung 1969 und DG-Ausbau im Jahr 1994)
Modernisierung:	1989 neue Heizung (gemäß Angaben der Eigentümerin) 1994 Aufstockung und Ausbau DG (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	Erdgeschoss verputzt und gestrichen; Dachgeschoss mit Holz verkleidet



3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Vorräte, Flur, Waschküche, Heizung, Öllager;
ELW mit Küche/Esszimmer, Flur, WC, Windfang und Wohn/Schlafzimmer

Erdgeschoss:

Wohnung mit Esszimmer, Küche, Speis, WC, Garderobe, Diele, Wohnzimmer, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad und Terrasse

Dachgeschoss:

Die zu bewertende Wohnung mit Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn/Esszimmer, Küche, Flur, Bad, WC und Balkon; es existiert eine zweite Ebene, die hier nur bei der angesetzten Miete Berücksichtigung findet

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk 30 cm
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk (Giebelseiten mit Holz verkleidet) ohne zusätzliche Wärmedämmung, 24 cm
Innenwände:	Mauerwerk, 11,5 und 24 cm
Geschossdecken:	über UG: Stahlbeton, über EG: Holzbalken
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachraum mit Einschubtreppe erreichbar

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; durchschnittliche Beleuchtungskörper, durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1989; Flachheizkörper; Stahltank im Erdreich, Tankgröße ca. 6.000 Liter (voraussichtlich Ursprungsbaujahr)
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:	Balkon, Terrasse, Markisen, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Heizung müsste erneuert werden, undichtes Rohr an Heizung
wirtschaftliche Wertminderungen:	<ul style="list-style-type: none"> • aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung bei Außenmauern von nur 24 cm • Dachständerleitung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß. Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

Doppel- Garage;
Stellplatz,
Schuppen; Geräte- und Fahrradhütte

3.4 Außenanlagen

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



3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG gesamt

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. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 112 m ² unter Berücksichtigung des Balkons mit 50% seiner Fläche; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 42,5 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 20,5 m² straßenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 14 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 12 m² gartenseitig gelegen • Flur rd. 3,5 m² innenliegend • Bad rd. 9 m² gartenseitig gelegen • WC rd. 1,5 m² innenliegend • Balkon rd. 9,5 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.5.2.2 Wohnung Nr. 2

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat, Fliesen, Parkett; Holzdielen auf Balkon
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Holzdecken, teilweise mit integrierten Leuchten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium, Granit

Die im Gebäude verbauten Fenster aus 1994 haben einen Wärmedurchgangskoeffizient „U“ von voraussichtlich etwa 2,7



W/(m²K). Bei solchen Isolierglasscheiben schlägt der Wärmeverlust mit ca. 20 €/m² Fensterfläche jährlich zu Buche. Bei der heute eingesetzten Drei-Scheiben-Wärmeverglasung erreicht man U-Werte zwischen 0,5 und 0,9 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.

Ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit ca. 140 m² Wohnfläche verfügt im Mittel über ca. 35 m² Fensterfläche. Der Unterschied von Fenstern aus Anfang der 90er 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.

Türen:

Eingangstür:

Holzstür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:

Türen, aus Holzwerkstoffen;

tlw. mit Glasfüllungen;

durchschnittliche Schlösser und Beschläge;

Holzzargen

sanitäre Installation:

WC:

1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest;

einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsventilierung

Bad:

1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche mit Echtglasabtrennung, 1 WC, 2 Waschbecken, 1 Bidet, 1 Handtuchheizkörper, raumhoch gefliest;

mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen:

Einbauküche, Kachelofen

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- Holzverkleidungen außen müssten gestrichen werden;
- schwacher Wasserdruck, nach Auskunft der Eigentümerin
- Garage ist feucht

Schadenbeseitigungskosten

Der starke Nachfrageüberhang nach Wohnimmobilien nicht nur in Ballungszentren treibt deren Preise seit Jahren in die Höhe. Aus diesem Grund wirken sich, so zumindest die Einschätzung von Vielen, Baumängel und Bauschäden in angespannten Wohnungsmärkten in der Regel wenig bis gar nicht auf den Kaufpreis aus. Was zählt ist die Lage bzw. die Region in der sich die Immobilie befindet. Gemäß §8 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerk-



male, zu denen auch Bauschäden gehören, "durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise" bei der Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist die volle Berücksichtigung der Kosten nur in Einzelfällen sachgerecht. Je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt ist die Auswirkung unterschiedlich.

Die Wertermittlungsrichtlinien schlagen konkrete Wertminderungssätze vor, die darauf abzielen, dass Wertminderungen aufgrund von Bauschäden und Baumängeln berücksichtigt werden durch:

- Abschläge nach Erfahrungswerten,
- Unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder
- Auf der Grundlage von Schadenbeseitigungskosten

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen. D. Unglaube in "Der Immobilienbewerter 4/2019 - Baumängel und Bauschäden in der Immobilienbewertung" ist der Meinung, dass potenzielle Käufer ganz unterschiedlich mit dem Thema umgehen und zwar in Abhängigkeit von der Schadensform selbst und von der Lage des Objekts. Eine Möglichkeit wäre die Ermittlung des Werts mittels marktangepasster Kostenansätze.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Einbauküche; offener Kamin
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz vor der Garage mit Nr. 2 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ME = 1/3; RE = 41/100
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) Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) nicht vorhanden
lage):

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

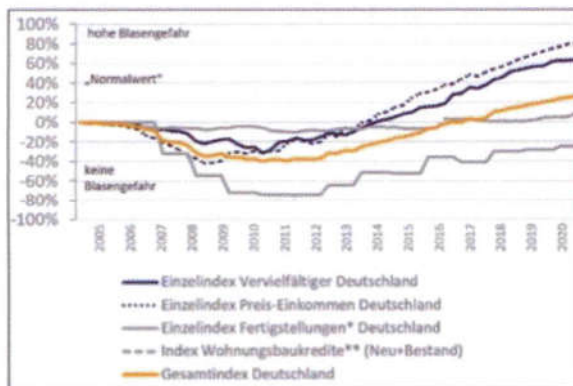
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

3.8 Momentane Immobiliensituation

Es gibt unterschiedliche Einschätzungen der derzeitigen Marktlage

Die Einschätzungen zur Marktlage waren / sind durchaus unterschiedlich

Empirica: „Es besteht Rückschlagpotenzial...“



Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an Empirica (2020).

Bulwiengesa: „Kein Absturz ...“

1. Hohe Preiskorrekturen in Metropolen sind unrealistisch.
2. Wohnungsbedarf und -nachfrage haben auch ökonomische Faktoren.
3. Nicht jeder Baugenehmigung folgt eine Fertigstellung.
4. Ein pauschaler Bezug zwischen Angebotsüberhang und Preisrückgang ist nicht präzise.
5. Die Zyklik der Märkte ist von Empirica berechtigterweise stark betont.

Quelle: eigene Darstellung, in Anlehnung an Bulwiengesa (2017).



Empirica, Bulwiengesa und andere sehen teilweise Überbewertungen in Deutschland! (Wohnungs-) Preisentwicklung mit Fragen behaftet, aber auch Gründe für weiteren Anstieg!

Anlage 3: Fotodokumentation

Seite 1 von 6



Bild 1-2: Ansichten vom Garten aus



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Anliegerstraße