



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; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Gaube
Baujahr:	1955 (gemäß Schätzung)
Modernisierung:	Gemäß Bauakte: <ul style="list-style-type: none"> • 1990 Haus erweitert und überwiegend renoviert nach Angaben der Eigentümerin: <ul style="list-style-type: none"> • 2000 Dach gedämmt • 2010 neue Fenster Altbau • 2019 EG Wohnung komplett saniert nach Angaben des Antragstellervertreeters: <ul style="list-style-type: none"> • 2019 Kernsanierung der EG-Wohnung: • mehrere Wände entfernt, • alte Bodenbeläge entfernt; Küche Estrich entfernt: dabei wurde festgestellt, dass Feuchtigkeit von außen durchdringt; es wurde abgegraben, von außen abgedichtet und Drainage angebracht; • bis auf Wohn- und Esszimmer wurden die Decken gedämmt und eine dampfsperre angebracht, Doppel-Lattung und Rigips • sämtliche Heizkörper wurden ausgetauscht • Wasserleitungen wurden erneuert • Kamineinbau mit Edelstahlkamin nach draußen



- elektrische Rollläden in Wohn- und Esszimmer
- komplette Elektrik erneuert, u.a. auch Lautsprecherkabel verlegt; TV SAT und Netzkabel in jedem Zimmer zweifach

Energieeffizienz:

Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs im Januar 2019 ermittelt (also vor Kernsanierung der EG-Wohnung, daher nicht aussagekräftig);
Energieverbrauchskennwert: 242,6 kWh / (m² * a)

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine sinnvolle ersichtlich

Außenansicht:

tlw. verputzt und gestrichen;
tlw. mit Alu Profilen verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

gemeinsame Nutzung: Hobbyraum, Keller, Abstellraum, WC/Bad, Waschküche und Flur

Erdgeschoss:

die zu bewertende Wohnung mit Bad, Kind, Schlafen, Flur, Wohnen, WC, Essen, Küche und Terrasse; Garage

Dachgeschoss:

nicht zu bewertende Wohnung

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton

Keller:

Beton, 24 cm;
Lichtschächte teilweise massiv, teilweise in Kunststoff

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk, 30 cm

Innenwände:

HLZ-Mauerwerk in 24 bzw. 11,5 cm

Geschossdecken:

Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:

gepflegt;

Geschosstreppen:

Stahlkonstruktion mit Stufen aus Stein;
durchschnittliches Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Gaube, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach



Dacheindeckung:
 Dachstein (Beton);
 Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
 Dachflächen gedämmt (Zwischensparrendämmung)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informations- technische Anlagen, Gegensprechanlage, Telefon- und Fern- sehkabelanschluss, Internetanschluss
Heizung:	Zentralheizung, Firma "Viessmann"; mit flüchtigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1989; Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Terrasse, Markise, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Außentreppe an Eingang senkt sich: Rissbildung; Delle in Fassade; 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 objekt-spezifische Grundstücksmerkmale, 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.

Im vorliegenden Fall wird auf eine Berücksichtigung der kleinen Mängel verzichtet.

wirtschaftliche Wertminderungen:

"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist überdurchschnittlich gut.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Holz-Schuppen;
Stellplätze

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

1 Garage (Einzelgarage, Schwingtor aus Blech, Betonboden, ins Gebäude integriert);

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

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

Terrasse, Garage mit Vorplatz



3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG gesamt

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 105,5 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft und korrigiert
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 22,49 m² gartenseitig gelegen • Esszimmer rd. 19,03 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 13,31 m² gartenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 13,32 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 9,15 m² gartenseitig gelegen • Diele rd. 12,57 m² innenliegend • Bad rd. 5,86 m² straßenseitig gelegen • WC rd. 3,75 m² gartenseitig gelegen • Terrasse zu 1/4: rd. 6,19 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
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 EG zusammengefasst.
Insgesamt ist festzuhalten, dass die Ausstattung nach der Sanierung einen sehr guten Standard aufweist und geschmackvoll ist.

3.5.2.2 Wohnung EG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen; Terrassenplatten auf Terrasse
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten verputzt; teilweise gedämmt und integrierte Leuchten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; durchschnittliche Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Naturstein;



	Fensterbänke außen aus Marmor, Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen (Holzwerkstoff), aus Holz; Ganzglastüren; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Kunststoffzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Wasch- becken, 1 Handtuchheizkörper, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>in Waschküche UG (gemeinschaftlich):</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte <u>UG: WC (gemeinschaftlich):</u> 1 WC, 1 Waschbecken, teilweise gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, Kamin
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Laminat in Küche reißt (Boden uneben), Fliese hinter WC mit Loch
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Kamin
besondere Bauteile:	Terrasse mit Markise
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der Zustand des Sondereigentums ist sehr gut

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An Terrasse unter Pergola;
-----------------------	----------------------------



	An Stauraum vor der Garage
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 (RE): keine beide Wohnungen verfügen über rd. 105,5 m ² Wohnfläche. Die DG-Wohnung darf den Dachspitz benützen; die EG-Wohnung nutzt die Garage
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):	es existiert keine Instandhaltungsrücklage

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 3: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1: ältere Luftaufnahme



Bild 2: von der Straße aus

Anlage 3: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 3: Wohnhaus mit Garage



Bild 4: Zufahrt