



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 Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1933: Ursprungsbaujahr (gemäß Bauakte) 1971: Anbau (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	augenscheinlich renoviert; nach Angaben der Hausverwaltung ist die Gasheizung ca. 12 Jahre alt; Das Dach wurde im Jahr 2014 neu gedeckt und gedämmt, und dabei ein Dachliegefenster ersetzt; neu eingebaut wurden eine Haustür, eine Nebeneingangstür sowie Keller- und Treppenhausfenster; die Fassade wurde neu gestrichen; aus der Sicht der Hausverwaltung wären ein Vollwärmeschutz und neue Fenster notwendig
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei; zur Wertermittlungswohnung im Erdgeschoss sind im Treppenhaus allerdings mehrere Stufen zu überwinden
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

4 Kellerräume, Waschküche, Flur, Öllager, Heizung

Erdgeschoss:

die zu bewertende Wohnung Nr. 1 mit Schlafen, Kind, Wohnen/Essen, Diele, Kochen, Bad, WC, Balkon

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 3



3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), lt. Pläne

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Altbau: Beton, 35 cm Anbau: Beton 24 cm
Umfassungswände:	Altbau: Mauerwerk, Hohlblockstein 25 Anbau: Mauerwerk 24 cm
Innenwände:	Riegel-Mauerwerk, Ziegelmauerwerk: 10, 11 und 24 cm
Geschossdecken:	Altbau: über UG Hohlkörperdecke; über EG Holzbalkendecke Anbau: Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit 5 Stufen <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Treppenhaus:</u> Holztreppe mit Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Walmdach, voraussichtlich gedämmt <u>Dacheindeckung:</u> voraussichtlich Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	ich gehe von einer mittleren Ausstattung aus
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüchtigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2010 (nach Auskunft der Hausverwaltung)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt



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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	von außen keine gravierenden zu erkennen; ein separates Gutachten über Risse im Gebäude liegt vor. die Standsicherheit scheint nicht gefährdet; die Behebung des Schadens wird mit 1.000,- € veranschlagt
wirtschaftliche Wertminderungen:	aus heutiger Sicht mangelnde Wärmedämmung; eventuell auch die Fenster in den Wohnungen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand scheint äußerlich gut zu sein.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

nicht vorhanden

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

befestigte Stellplatzfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen



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 inklusive einem Kellerraum ebenfalls mit 1 gekennzeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 99 m ² , wenn der Balkon zur Hälfte berechnet wird und als Putzabschlag 2% angesetzt werden
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Dielen, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 17 m² straßenseitig gelegen • Esszimmer rd. 12 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 18,5 m² gartenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 17 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 13 m² gartenseitig gelegen • Diele rd. 7 m² innenliegend • Bad rd. 6 m² gartenseitig gelegen • WC rd. 2,5 m² gartenseitig gelegen • Balkon rd. 1,5 m² gartenseitig gelegen • Flur rd. 4 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis ausreichend (da EG-Wohnung)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Innenausstattung konnte nicht in Augenschein genommen werden. Hier werden nur die von außen sichtbaren Dinge beschrieben.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Aluminium
sanitäre Installation:	ein Bad, ein separates WC
besondere Einrichtungen:	auf Grundriss nicht erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Bauteile:	Balkon



3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine ersichtlich
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
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
Instandhaltungsrücklage:	Nach Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine Instandhaltungsrücklage

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 1 von 3



Bild 1-2: Außenansichten von der Straße



Bild 3: rückwärtige Ansicht mit Wertermittlungswohnung im EG

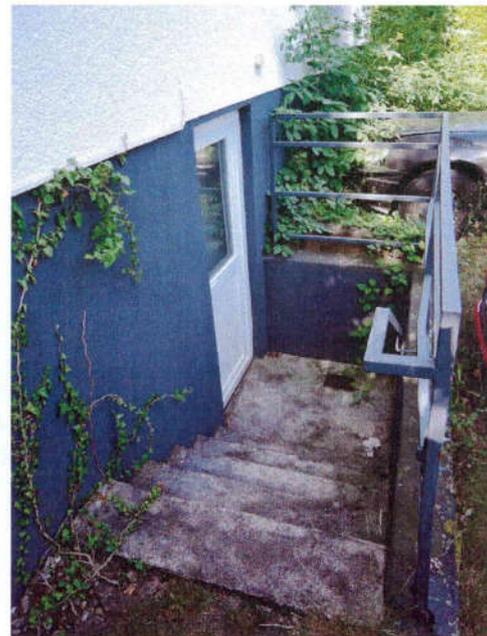


Bild 4: Kelleraußentreppe

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 2 von 3



Bild 5: Stellplätze



Bild 6: Hauseingang



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Treppe zum Wohnungseingang im EG

Anlage 6: Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Seite 2 von 8

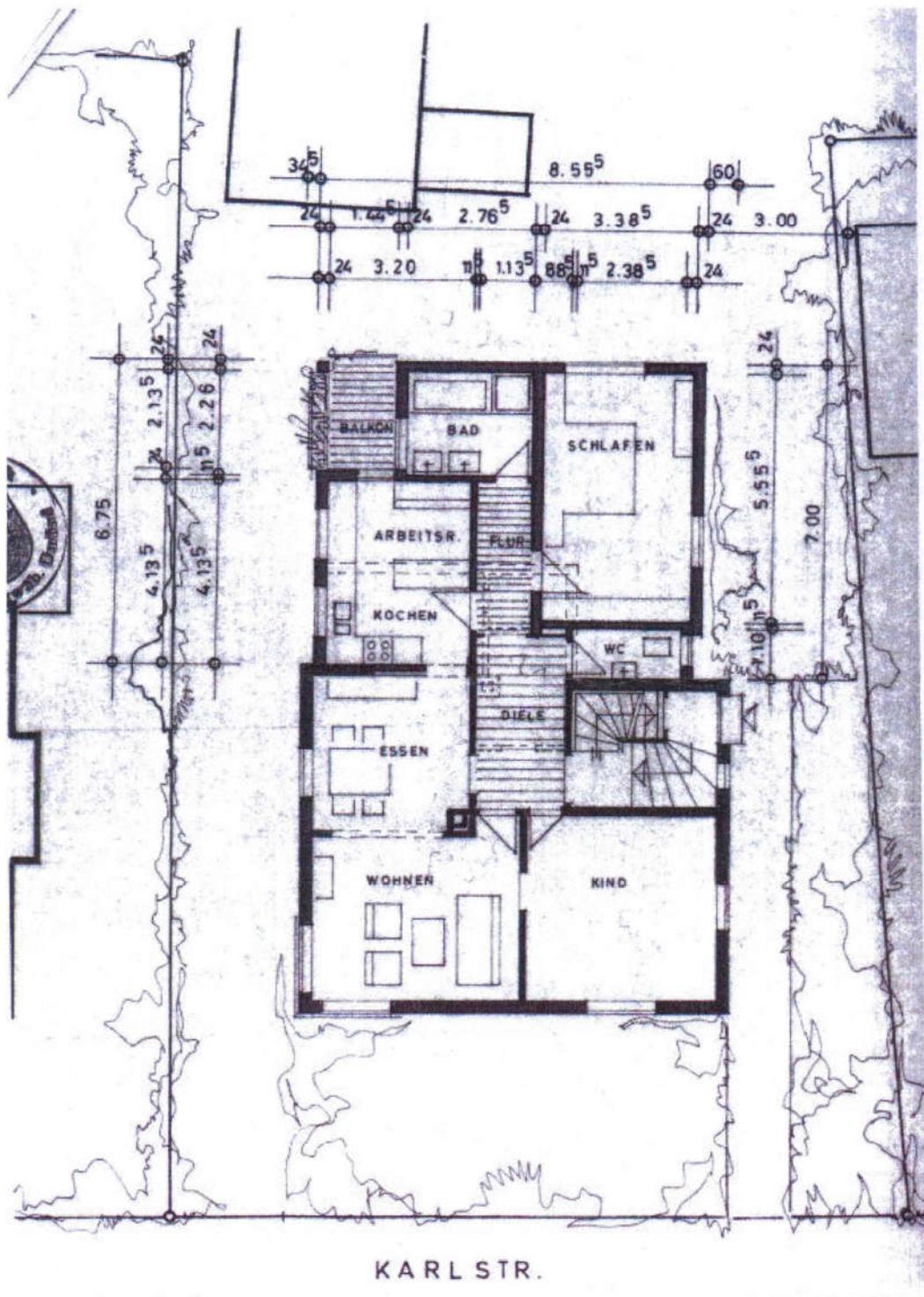


Bild 2: EG; Wohnung Nr. 1