



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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1962
Modernisierung:	(gemäß Bauakte) Anbau Erdgeschoss Baujahr 1975 Anbau Wintergarten Baujahr 1994
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen. Dachgeschoss Giebel- und Südseite mit Faserzementplatten verkleidet. Die asbesthaltigen Faserzementplatten sind bei einem Umbau oder Sanierung von einem Fachbetrieb zu demontieren und entsorgen.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Heizraum, Tankraum, 3 Kellerräume, 3 Zimmer und Garage.

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Küche, Bad, WC, 4 Zimmer und Terrasse.

Dachgeschoss:

Treppenhaus mit Flur, Küche, Bad, WC, 4 Zimmer und Wintergarten.
WC im Gemeinschaftseigentum.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Hohlkörperdecken
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Naturstein belegt; einfaches Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitten und seitlicher Abmauerung mit Glasbausteinen.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	baujahrstypische Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl); Baujahr 1999
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Untergeschoss- und Garagenaußenwänden. Der Decke über Garage und im EG Fensterbereich Südwest. Fenster EG Südwest ohne Funktion. Der Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Sondereigentum - Garage

Garage;
 Baujahr: 1971;
 Bauart: massiv;
 Außenansicht: verputzt;
 Keller: nicht unterkellert;
 Dachform: Flachdach;
 Dach aus: Beton mit Pappe;
 Tor: Holzschwingtor;
 Boden: Beton;
 Fenster: Holz mit Einfachverglasung
 Feuchteschäden an den Umfassungswänden.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Untergeschoss und Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und einer Garage.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 115,14 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 SpeiB, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, Untergeschoss: 2 Zimmer, 1 WC und 1 Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen, Korkbelag, Parkett
Wandbekleidungen:	Tapeten, bzw. Raufasertapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten, bzw. Raufasertapeten, Holzvertäfelungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz)
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
besondere Einrichtungen:	Kachelofen
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Unterhaltungszustand

