

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 - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1903 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Gutachterausschuss 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. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen sowie Ziegelmauerwerk geschlemmt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

Kellerräume, Heizraum, Öllager, Treppenhaus

Erdgeschoss:

ETW Nr. 1

1. Obergeschoss:

ETW Nr. 2

2. Obergeschoss:

ETW Nr. 3

Dachgeschoss:

ETW Nr. 4

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

Konstruktionsart:	gemischte Bauweise
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	massiv
Umfassungswände:	gemischte Bauweise
Innenwände:	gemischte Bauweise
Geschossdecken:	Über UG massiv, sonst Holzbalken
Treppen:	Holztreppen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
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
Heizung:	Einzelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Elektroboiler

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

besondere Bauteile:	Balkon
Besonnung und Belichtung:	gut
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung,

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 96 m ² .
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Balkon, Veranda, Kellerraum im UG (ohne Innenbesichtigung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

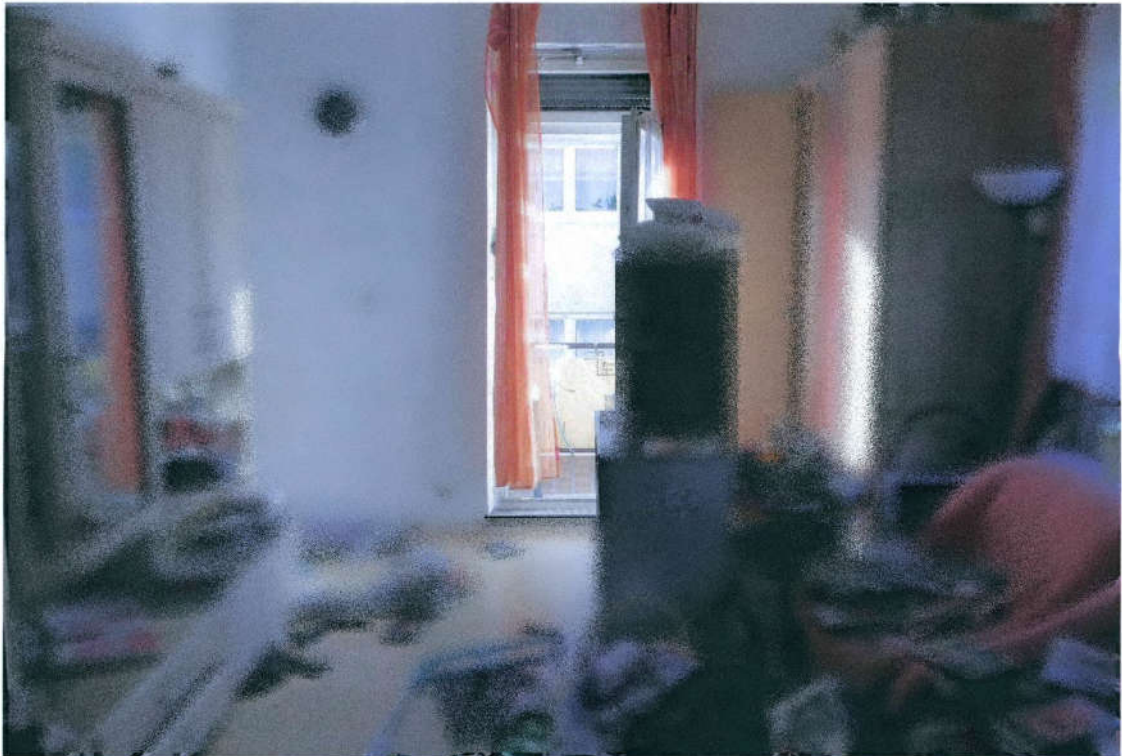
3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

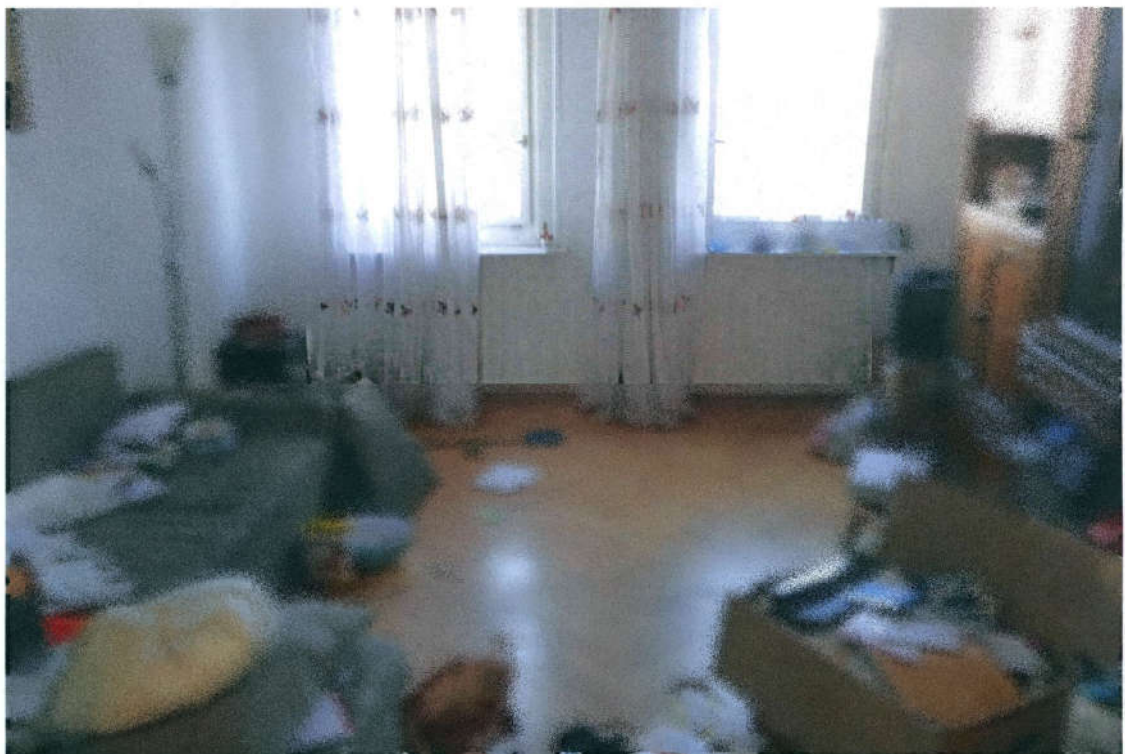
Bodenbeläge:	Laminat, Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, Holzverkleidung
Fenster:	Holzverbundfenster und Holzfenster (isolierverglast) Teils schadhaft
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Starker Renovierungsstau u.a. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Fenster, Haustechnik u.s.w.,

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht

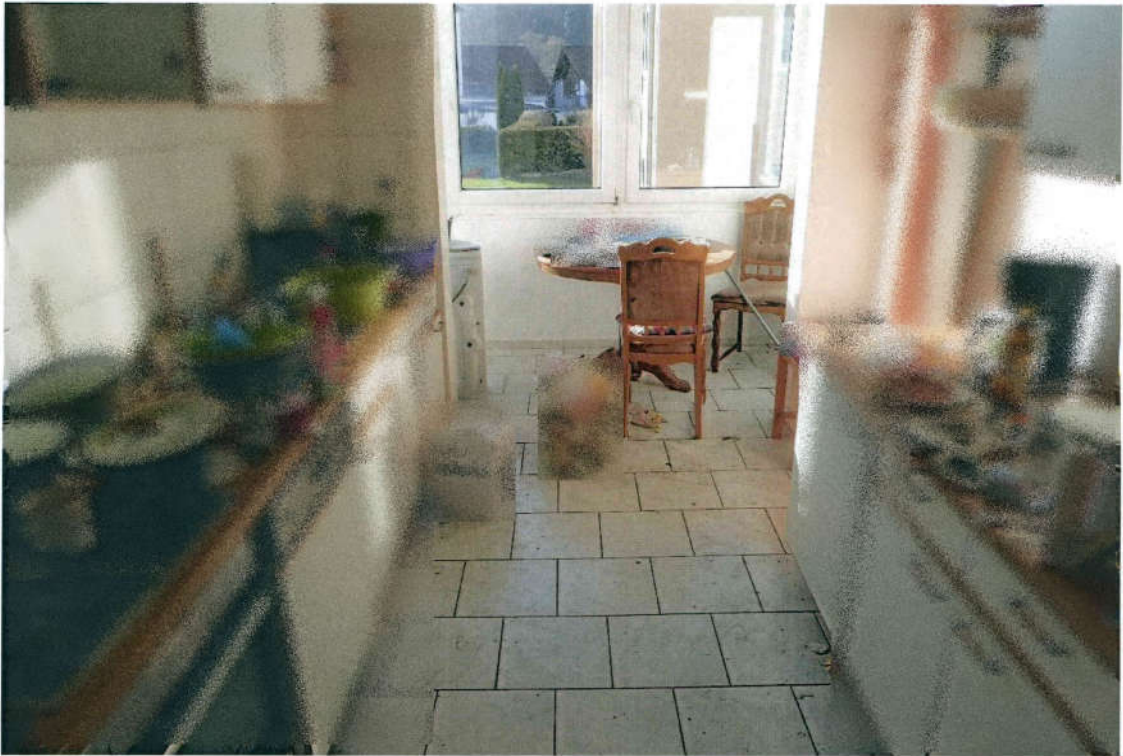
7 Fotos



Zimmer



Zimmer



Küche



Veranda



Bad



Balkon



schadhafte Fenster



Ostansicht



Nordostansicht



Südostansicht

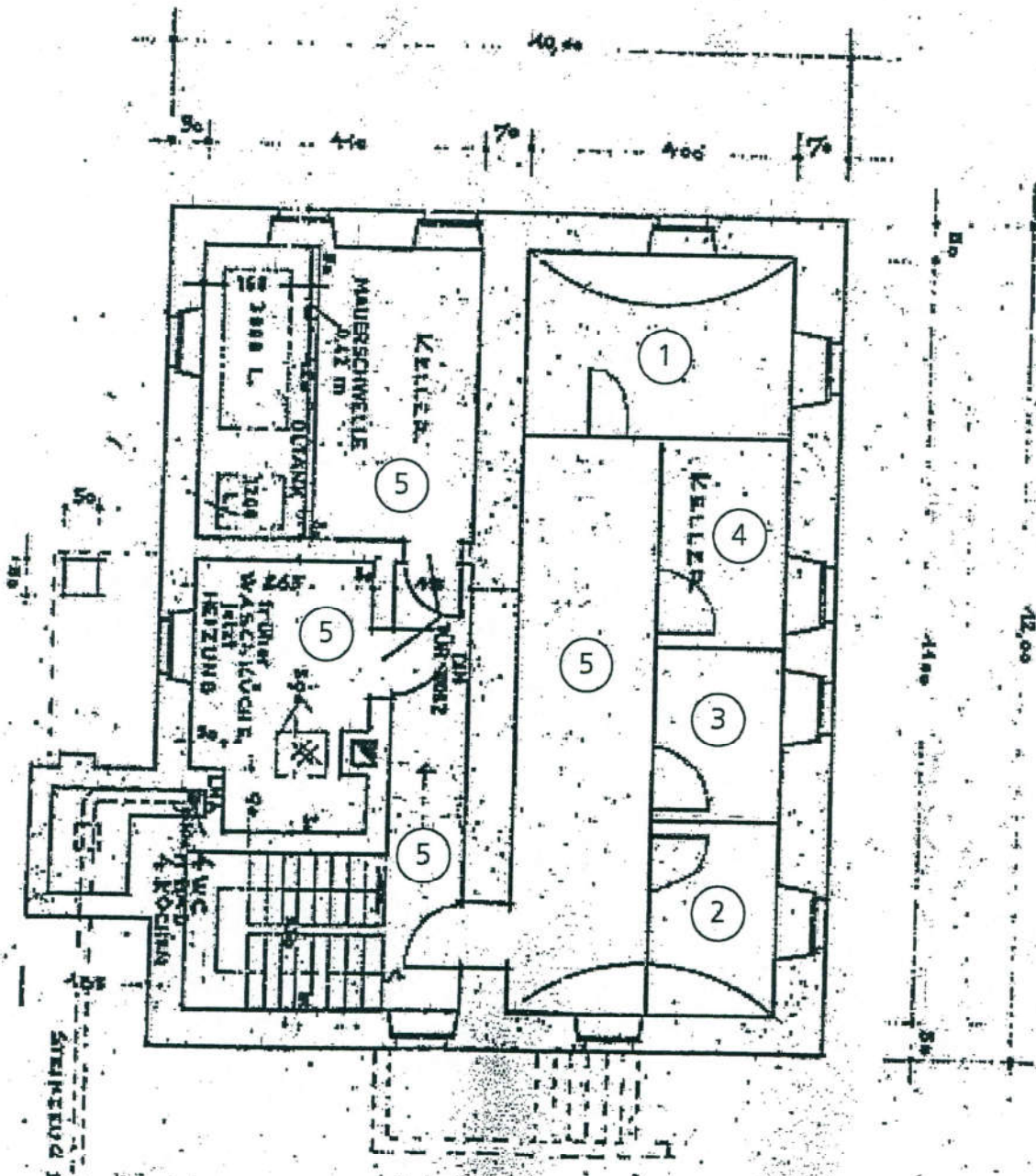


Nordansicht

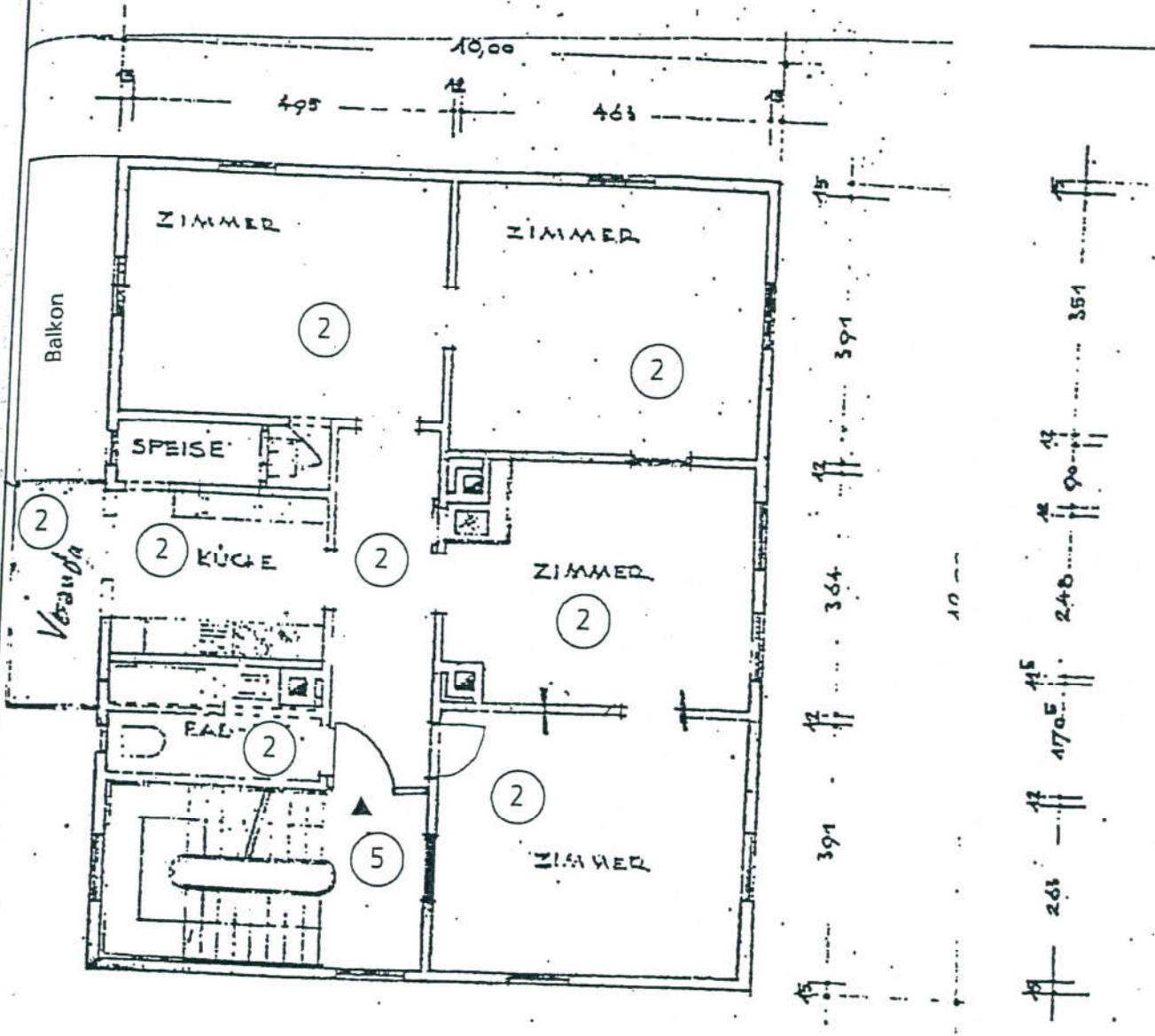


ANSICHT VON OSTEN 1:1

Ansicht von Osten



Kellergeschoss



1. Obergeschoss