

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die 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 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/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 9 Häusern: Willibaldstr. 130/132: Punkthäuser, je 9 Geschosse Willibaldstr. 134, 136, 138: Zeilenbebauung, 4 Geschosse Willibaldstr. 140, 142, 144, 146: Zeilenbebauung, 4 Geschosse insgesamt 164 Wohneinheiten, Tiefgarage, oberirdische Stellplätze
Baujahr	1965
Konzeption	<u>Willibaldstr. 144</u> UG: Kellerabteile, Trockenräume, Funktionsräume EG-3.OG: je 2 Wohneinheit
Energieausweis	vom 20.03.2018: Endenergieverbrauch 138,7 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse E Verbrauchsdatenerfassung: 2015 – 2017 für Heizung/Warmwasser Empfehlungen: Dämmung der Außenhülle und des unteren Gebäudeabschlusses, Überprüfung der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk 36,5 cm
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 cm
Treppen	einläufige Treppen mit Zwischenpodesten aus Stahlbetonfertigteilen
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Dach	Flachdach, Kiespressdach, Attika mit Kupferblecheinfassung
Dachentwässerung	innen liegend
Fassaden	Außenputz, farbig abgesetzte Putzflächen und Loggien
Loggien	Stahlbetonkragplatten, Brüstungen aus Betonfertigelementen mit gestrichener Oberfläche, Metallgeländer als oberer Abschluss
Sonnenschutz	Rollläden nur im EG
Zugang	überdachter Hauseingang an der Ostseite, 1 Differenzstufe Eingangstür in Alu-Glaskonstruktion, feststehendes Seitenteil mit integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkastenelement

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Betonwerkstein, Stabgeländer mit PVC-Handlauf
Untergeschoss	Wände und Decken geweißelt, Estrich, Stahltüren

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Gaszentralheizung (Modernisierung 2005 lt. Energiepass)
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	nicht vorhanden
Regenerative Energien	keine

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	keine Umzäunung, Einfassung der oberirdischen Stellplätze an der Krokusstraße durch Heckenbepflanzung
Freiflächengestaltung	diverse Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Rasen zwischen den Häusern, Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheit, Mülltonnensammelplatz an der Willibaldstraße, Fahrradabstellplätze, Feuerwehrzufahrt von der Willibaldstraße
befestigte Flächen	Betonsteine
Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt an der Krokusstraße

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Zwangsverwalter übermittelte der Unterzeichnerin das Protokoll der letzten Eigentümerversammlung von 2024: 2024: Beschlussfassung über die Modernisierung beider Aufzüge der Häuser 130 und 132 Beschlussfassung über die Beauftragung zur Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans zur energetischen Sanierung der Gebäude
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz entsprechend den Empfehlungen im Energiepass wurden noch nicht vollends ausgeschöpft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	unauffällig gestaltet, gepflegt

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 118

Lage im Gebäude	Hochparterre																						
Ausrichtung	Westen und Osten																						
Raumaufteilung	2,5-Zimmerwohnung mit Loggia bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Abstellnische, Loggia mit Abstellraum																						
Wohnfläche	<p>Die Gesamtfläche wurde der Teilungserklärung, die Einzelflächen dem Aufteilungsplan entnommen: Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p> <table> <tr> <td>Wohnen/Essen</td> <td>19,83 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>14,82 m²</td> </tr> <tr> <td>Kind</td> <td>9,28 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>6,62 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>4,42 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur/Abstellnische</td> <td>7,80 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Loggia/Abstellraum</u></td> <td><u>1,24 m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>62,09 m²</td> </tr> <tr> <td><u>½ - Ansatz:</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>Loggia</u></td> <td><u>1,76 m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>63,85 m²</td> </tr> </table>	Wohnen/Essen	19,83 m ²	Schlafen	14,82 m ²	Kind	9,28 m ²	Küche	6,62 m ²	Bad	4,42 m ²	Flur/Abstellnische	7,80 m ²	<u>Loggia/Abstellraum</u>	<u>1,24 m²</u>		62,09 m ²	<u>½ - Ansatz:</u>		<u>Loggia</u>	<u>1,76 m²</u>		63,85 m ²
Wohnen/Essen	19,83 m ²																						
Schlafen	14,82 m ²																						
Kind	9,28 m ²																						
Küche	6,62 m ²																						
Bad	4,42 m ²																						
Flur/Abstellnische	7,80 m ²																						
<u>Loggia/Abstellraum</u>	<u>1,24 m²</u>																						
	62,09 m ²																						
<u>½ - Ansatz:</u>																							
<u>Loggia</u>	<u>1,76 m²</u>																						
	63,85 m ²																						
Nutzfläche	Keller rd. 7 m ² lt. Plan																						
Nutzung	Leerstand seit Anfang Januar 2024																						

4.2 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	ab 01.01.2024: 295,94 €/mtl. davon 93,89 €/mtl. Erhaltungsrücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt: 1.003.684,72 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergemeinschaft

4.3 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Innenputz, Wandfliesen im Bad
Decken	Putz
Fenster/Fenstertüren	überwiegend Holzverbundfenster aus der Bauzeit, Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Bad, Fensterbänke innen: Naturstein
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit Gurtwickler
Fußböden	PVC, Teppich
Türen	Wohnungseingang: furniertes Türblatt, Langschildbeschlag, Spion Innentüren: Holzumfassungszargen, Holzrahmentüren mit Glasfüllung, glatte gestrichene Türblätter
Loggia	kein Belag, Holzlattentür zum Abstellraum (verschlossen)
Lüftung	alle Räume mit Fensterlüftung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, kein Waschtisch
Elektroinstallation	der Bauzeit entsprechende Ausstattung Unterverteiler mit Schraubsicherungen, Gegensprechanlage
Heizung	Radiatoren in Heizkörpernischen
Kellerraum	Estrich, Lattenrostverschlag