

## 5.4. Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes	Bewertungsgegenstand ist ein ½ Anteil von 90/1.000 MEA an dem Grundstück (Flurstück Nr. 287), verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. 1 innerhalb eines nach WEG aufgeteilten zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr/Modernisierung	vor 1900: Baujahr 2000: Sanierung (gemäß der vorliegenden Baugenehmigung) 2025: Sanierung der Veranden und Balkone (gemäß der Außenbesichtigung)
Konzeption	<p>Die Konzeption des <u>Mehrfamilienhauses</u> stellt sich wie folgt dar:  <u>KG</u>: Mieterabstellräume (davon Nr. 1 der Wohnung zugeordnet), Heizung  <u>EG-DG</u>: je Etage 3 Wohnungen</p> <p>Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.</p> <p>Die Konzeption des <u>Sondereigentums</u> stellt sich wie folgt dar:  <u>ETW 1</u>: Flur, Küche, Bad, Wohn-/Schlafbereich mit Veranda*  * Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Veranda beheizt ist.</p> <p><b>Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 52 m².</b></p>
Beurteilung der funktionellen Gestaltung / Drittverwendung	<p>Die funktionelle Gestaltung entspricht, gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen, zweckmäßigen Ansprüchen.</p> <p>Vorteilhaft sind die Veranda und der objekteigene Stellplatz. Als nachteilig wird das innenliegende Bad beurteilt.  Das Objekt ist für eine Verwendung durch Dritte im Rahmen der Nutzungskonzeption geeignet.  Alternative Nutzungen sind lage-, nachfrage- und objektbedingt nicht gegeben.</p>

## 5.5. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung Abweichungen auftreten, die werterheblich sein können. 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 bzw. dem Zeitpunkt der Sanierung.

### Baukonstruktion-Gemeinschaftseigentum

Bauweise	konventionelle Bauweise
	Verandavorbauten in Holzbauweise
Fassade	Putzfassade
	mit Faschen und Gesimsen
Fenster	Holzfenster (iso-verglast)
Rolläden	keine
Tür/en und Tor/e	Hauseingangstür-Holz
Decke/n	Kappendecke/n
	Holzbalkendecke/n
Dachform	Satteldach
Gaupe/n	ja
Deckung	Ziegel
PV-Anlage	nein
Treppen	Holzwangentreppe
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Warmwasserspeicher
Be- und Entlüftungsanlage	nein
Klimaanlage	nein
Alarmanlage	nein
Überwachungskamera	nein
Aufzüge/Aufzüge	nein
Sonstiges	

### Ausstattung-Sondereigentum

Türen	durchschnittlich
	tlw. Glastüren/Vollholztüren
Deckengestaltung	Tapete/Anstrich
Wandgestaltung	Tapete/Anstrich
Fußböden	Fliesen
	Laminat oder Teppich
Sanitärbereich/e	durchschnittlich
	wandhängende/s WC
	Waschtisch
	Dusche/n - mit Einstieg
	Handtuchheizkörper
Elektroinstallation	durchschnittlich
Smart-Home	nein
Heizung	Flächenheizkörper
Be- und Entlüftungsanlage	mechanische Abluft im Bad
Einbauküche/n	nicht bekannt

Anmerkung	<p>Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden. Die Außenbesichtigung wurde durchgeführt.</p> <p>Die Angaben zur Baubeschreibung wurden der Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Teilungserklärung entnommen. Die tatsächliche Ausstattung kann hiervor, aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung, abweichen.</p> <p>Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Ausstattung entsprechend der Baubeschreibung der Teilungserklärung umgesetzt wurden. Angaben zu etwaigen Modernisierungen liegen nicht vor.</p>
Bautenstand	Das Objekt ist fertiggestellt.
Beurteilung des baulichen Zustands	<p>Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Objekt, soweit es von außen besichtigt werden konnte, in einem durchschnittlichen bis tlw. mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.</p> <p>Instandhaltungsstau zeigte sich augenscheinlich im Bereich:  <u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Fassade (Risse, Putzabplatzungen)</li> <li>- der Balkone/Veranden und der außenliegenden Holztreppe (starke Abwitterungen).</li> </ul> <p>Für die Bewertung wird für die nicht besichtigten Bereiche ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Sollten sich Anhaltspunkte ergeben, dass der Zustand davon erheblich abweicht, ist das Gutachten entsprechend zu aktualisieren.</p> <p><u>Fassade</u>  Der geringe Instandhaltungsstau wird im Rahmen und mit den Mitteln der laufenden Instandhaltung beseitigt, so dass keine Wertminderung erfolgt.</p> <p><u>Balkone/Veranden</u>  Die Balkone/Veranden werden gegenwärtig saniert. Es wird eine anteilige Rückstellung in Höhe von rd. 5.000 € veranschlagt und in Abzug gebracht.  Es liegt hierfür keine Kostenkalkulation vor, insofern handelt es sich um eine unverbindliche Schätzgröße. Die Wertminderung ist somit vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.  <b>Sofern die Finanzierung aus der Rücklage erfolgt, kann die Rückstellung entfallen und es wird empfohlen, das Gutachten zu aktualisieren.</b></p>
Energieeffizienz	Der Energieausweis lag nicht vor.
Objektqualität	Das Bewertungsobjekt verfügt über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard und weist eine zweckmäßige Grundrissgestaltung sowie einen durchschnittlichen bis tlw. mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand auf.