



5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am Wertermittlungsstichtag sowie die Auskünfte des Eigentümers und der WEG-Verwaltung.

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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.2 Wohnungseigentum Nr. 4 im 2. Obergeschoss eines 6-WE Mehrfamilienhauses

5.2.1 Beschreibung des Miteigentums nach Art des Gebäudes, Baujahr und Modernisierung

Art des Gebäudes: Voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tordurchfahrt. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut.

Baujahr: Um 1900 (Schätzung des Sachverständigen).

Modernisierung: Für die nachfolgende Wertermittlung kommen nur die Modernisierungen innerhalb eines 15-jährig zurückliegenden Zeitraums in Betracht und führen zu einer „Verjüngung“ und Aufwertung des Objekts. Außerhalb dieses Zeitraums vorgenommene Modernisierungen verlieren unter vorstehendem Aspekt zunehmend ihre Wirksamkeit und damit auch ihre Wertrelevanz. Wenn sie noch nicht vollends bereits wieder überwiegend verbraucht sind, können sie noch bedingt in Ansatz gebracht werden.

Die Fenster wurden zwischen 1999 und 2011 modernisiert. Darüber hinaus fanden 1995 Modernisierungen an der Heizungsanlage statt. Vermutlich wurde um 1999 auch der straßenseitige Abwalm des Daches modernisiert und neue Dachflächenfenster verbaut, die Fassaden optisch aufgewertet, die Wasser- und Elektroinstallation zumindest teilweise erneuert und die Bäder und Fußböden modernisiert. Die Modernisierungswirkung (Verjüngung des Gebäudes) ist wegen des relativ großen Zeitraums zwischen der Maßnahme und dem Bewertungsstichtag bereits wieder weitestgehend verbraucht.

Dem Sachverständigen liegen Informationen vor, wonach das Dach 2020/21 komplett saniert und dabei auch modernisiert wurde.

Hinweis:

Gegebenenfalls werden in der nachfolgenden Wertermittlung zusätzlich auch die, den Wertermittlungsansätzen (Normalherstellungskosten und Mietansatz) zugrunde gelegten, unmittelbar erforderlichen Arbeiten zur Sanierung/Modernisierung des Gebäudes, fiktiv als bereits durchgeführt, berücksichtigt.

Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Dach)

Konstruktionsart: Massive Bauweise

Fundamente: Beton-/Feldsteinfundamente.

Außenwände: Mauerwerk, straßenseitig im Bereich des Erdgeschoss mit strukturierten Ansichten verputzt, darüber Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich. Hofseitig glatt



	verputzt und gestrichen. Die Fassaden sind tlw. ungedämmt und weisen kleine Beschädigungen, Gesimsrisse sowie intensivere Farbabplatzungen auf.
Innenwände:	Überwiegend Mauerwerk.
Dach:	„Berliner Dach“ (hofseitig Pultdach mit straßenseitigem Abwalm.; Dachstuhl aus Holz, Dämmung auf der oberen Geschossdecke, Dachbekleidung straßenseitig mit Dachziegeln und hofseitig mit Bitumenbahnen gedeckt. Vorgehängte Dachentwässerung aus Zinkblech. 2020/21 komplett saniert.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken.
Hauseingang:	Der Hauseingang befindet sich in der Tordurchfahrt. Von hier aus gelangt man in das Treppenhaus, das im Erd- und Dachgeschoss einzügig, im 1. und 2. Obergeschoss zweizügig die Wohnungen erschließt. Auf der Hofseite befindet sich eine zweite Haustür, die ebenfalls in das Treppenhaus führt.
Treppenhaus und Treppe:	Wände glatt geputzt und gestrichen. Aufarbeitungswürdige Holzeinschubtreppe, zweiläufig mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Holz, unbekleidet ¹ , innenliegendes Holzgeländer mit Holzhandlauf. Auf jedem Zwischenpodest finden sich Holzverschlüsse in den Ecken, in denen sich die Steigleitungen mit separaten Wasserzählern befinden. Die Verschlüsse sind durch einfache Holztüren ohne wirksame Sicherung verschlossen.

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung

Elektroinstallation:	Vermutlich um 1999 zumindest teilweise modernisierte Installation, unter Putz verlegt, Kippsicherungen, wenige Kreisläufe, ausreichende Anzahl Lichtauslässe, Schalter und Steckdosen vorhanden. Lt. /U9/ wurde im November 2023 der Hausanschluss für Glasfaser gelegt.
Heizung:	Zentrale Gasheizung mit Warmwasserboiler (beide augenscheinlich funktionsfähig, Warmwasserspeicher aber mit beschädigter äußerer Hülle und erheblichen Rostspuren) in einem separaten Heizungskeller des Gebäudes. Baujahr 1995. Unterirdischer Gasbehälter im Innenhof ² .

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

5.2.2 Beschreibung des Sondereigentums

Wohn- und Schlafräume:	
Bodenbeläge:	Einfaches Linoleum.
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen.
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen.
Bad:	
Bodenbeläge:	Fliesen in einfachem Standard.
Wandbekleidungen:	Tlw. Fliesen in einfachem bis mittlerem Standard, ca. 1,60 m hoch ansonsten Raufasertapete gestrichen. Erhebliche Feuchtigkeitsspuren im Deckenan-schluss.

¹ Die Holzstufen wirkten am Tag der Ortsbesichtigung feucht, was von einer Kondensierung der Luftfeuchtigkeit im kühlen Treppenhaus herrühren könnte.

² Nach den vorliegenden Informationen.



Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen. Erhebliche Feuchtigkeitsspuren mit Putzabsprengungen.
Sanitäre Installation: Eingeflieste Wanne, Stand-WC mit Aufwand-Tiefspülkasten, Waschbecken – einfacher Standard.

Küche:

Bodenbeläge: Einfaches Linoleum.
Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel im Nassbereich.
Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen. Erhebliche Feuchtigkeitsspuren und großflächigem Schimmelbelag, Putzabsprengungen.
Einbauküche: Kein Küchenmobiliar vorhanden.

Flur:

Bodenbeläge: Einfache Fliesen.
Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen.
Deckenbekleidungen: Raufasertapete gestrichen.

Fenster und Türen

Fenster: Ein- zweiflüglige Kunststofffenster mit Oberlichtern und Isolierverglasung, keine Rollläden.
Innentüren: Aufgearbeitete Holztüren, mit strukturiertem Türblatt, gestrichen (mehrmals). Eher einfache Beschläge und Garnituren.

Heizung:

Heizung: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Heizleitungen auf Putz.
Warmwasser: Zentrale Warmwasserbereitung im Keller, Verbrauchszähler an den Steigleitungen im Treppenhaus.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Keine.
Besondere Einrichtungen: Keine.



Anlage 4: Grundriss des Sondereigentums Nr. 4
Kopie aus der Teilungserklärung – nicht maßstäblich

