

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1. Allgemeines**

Die folgende Gebäudebeschreibung gibt nur die wesentlichen Charakteristika wieder und kann nicht abschließend sein. Grundlage ist die Ortsbesichtigung und Angaben aus den Planunterlagen.

Eine Öffnung von Bauteilen oder Prüfung der vorhandenen Konstruktion fand nicht statt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Die Funktionsprüfung von technischen Gebäudeeinrichtungen (Heizung- und Elektroinstallation) fand nicht statt.

#### **3.2. Gebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten.

#### **3.3. Nutzungen**

Wohnungen (6 WE);

Gebäudeart: Massivbau, konventionell

#### **3.4. Baubeschreibung**

##### **Rohbau/tragende Bauteile**

Außenwände: ca. 40 cm Mauerwerk, innen und außen verputzt;

Gründung: Streifenfundamente;

Decke über KG: Stahlträger mit Ausfachung;

Geschossdecken: Holzbalken unterstellt;

Treppe: Holztreppe mit Holzgeländer;

Dach: Satteldach, Rinnen und Fallrohre in Zink;

##### **Innenausbau**

Haustür: Metalltür (Alu) mit Drahtglas, Klingel- mit Gegensprechanlage, integrierte Briefkästen (innen);

Fenster: Kunststoff mit Isolierglas, Fensterbänke: außen geputzt;

Wände:	Mauerwerk, geputzt, tapeziert und gestrichen;
Decken:	geputzt, tapeziert und gestrichen;
Wandfliesen:	ca. 2 m (Duschbad), 1 m hoher Fliesenspiegel (Küche);
Oberboden:	Laminat, Fliesen (Bad);
Innentüren:	glatte, lackierte Holztüren;
Elektroinstallation:	Brennstellen, Steckdosen und Schalter in mittlerer Ausführung;
Sanitärausstattung:	veraltetes WC mit Handwaschbecken mit 2-Handarmatur, Duschbad mit 2-Handarmatur, ohne Trennwand;
Heizung:	Gasetagenheizung in der Küche, Fa. Vaillant, Typ VC 110 EU Bj. 1997, 5,25 bis 10,5 kW; Warmwasser über Elektrodurchlauferhitzer; Stahlheizkörper mit Thermostaten;
Hausanschlüsse:	Gas, Strom, Wasser, Telefon und Abwasser
Energiekennwert:	Endenergiebedarf ca. 185 kWh/ (m <sup>2</sup> x a)

### 3.5. Außenanlagen

An wertrelevanten Anlagen sind vorhanden:

- Einfriedigung im Hofbereich;
- ca. 20 m<sup>2</sup> befestigte wassergebundene Hoffläche;
- Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenanlagen werden anteilig mit: **4.000,- €**  
(ca. 10 % des Wertes der baulichen Anlagen) frei gewertet.

### 3.6. Sonderbauteile

Es sind keine Sonderbauteile zu berücksichtigen. Der Balkon wird in den Flächenberechnungen berücksichtigt.

### 3.7. Baumängel und Schäden

Es wurden folgende Baumängel festgestellt und zwar:

- die sanitäre Ausstattung (im WC-Raum: das WC und der Fliesenbelag) ist mangelhaft, und

- seit 2022 ist keine Abgaswegeprüfung vom Bezirksschornsteinfeger vorgenommen worden.

Für diese Mängel halte ich einen zusätzlichen Sicherheitsabschlag für erforderlich, da er über die altersbedingte Wertminderung hinausgeht. Hierfür wird ein **Abschlag von 2.000,- €** angesetzt.

Abzüge sind nur berechtigt, wenn sie einen für den Gebrauch der Sache ordnungsmäßigen Zustand herbeiführen. Dabei ist einzubeziehen, dass Reparaturen auch zu einer Werterhöhung bzw. Verlängerung der Nutzungsdauer eines Objektes führen können. Altersbedingte Mängel bzw. Abnutzungserscheinung sind als Abzug „Wertminderung wegen Alters“ beim Sachwert und durch den Abzug „Instandhaltung“ beim Ertragswert eingeflossen. Die Kosten der Beseitigung von Mängeln und Schäden können höher ausfallen.

### **3.8. Weitere Untersuchungen**

Es sind keine weitergehenden Untersuchungen wie z.B. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen worden. Auch wurden keine Untersuchungen zum Befall mit tierischen oder pflanzlichen Schädlingen bzw. Korrosion (Rohrfraß) vorgenommen. Das Bauwerk und der Boden wurden nicht auf schadstoffbelastete Stoffe wie Asbest, Formaldehyd, Teer oder Tonerdeschmelzzement untersucht. Diese Untersuchungen müssten von Spezialinstituten vorgenommen werden.

#### **4. Gesamteindruck**

Zum Bewertungsstichtag ergab sich folgende Situation:  
Das hier zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss. Das Wohnhaus ist um ca. 1900 entstanden und 2010 in 6 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt worden.

Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand der Wohnung und des Objektes sind einfach.

Die Eigentumswohnung hat 2 Zimmer, Küche, Flur, WC, Duschaum und Balkon zum Hof auf ca. 61 m<sup>2</sup>. Ein zusätzlicher Abstellraum mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> befindet sich im Keller. Die Wohnung ist unvermietet, steht leer.

Das Grundstück ist fast eben. Es ist direkt von der öffentlichen Straße zugänglich.

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Geschäftszentrum von Hagen mit allen Infrastruktureinrichtungen ist ca. 2 km nord-westlich zu erreichen.

Das Objekt liegt in einem allgemeinen Wohngebiet mit Wohn- und Kleingewerbebetrieben.

Naherholungsgebiete sind nördlich fußläufig (Volmetal) und südlich (das LWL-Museum) in ca. 2 km vorhanden.