

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 09.09.2025 / m

Az. des Gerichts: 14 K 13/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Ransbach, Blatt 1900, eingetragenen 69/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in 56235 Ransbach-Baumbach, Am Seeufer 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 239 im 11. Obergeschoss und einem Kellerraum



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.07.2025 ermittelt mit rd.

120.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zum Auftrag	4
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	4
1.1.2	Baulicher Zustand	4
1.1.3	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.4	Hausschwamm.....	4
1.1.5	Ökologische Altlasten.....	4
1.1.6	Verwalter	4
1.1.7	Mieter	4
1.1.8	Wohnpreisbindung	4
1.1.9	Gewerbe.....	4
1.1.10	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.11	Energieausweis.....	5
1.1.12	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	5
1.2	Zum Objekt.....	5
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4	Allgemeine Maßgaben	6
2.	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Grundstücksdaten	9
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde.....	10
2.2.3	Infrastruktur	10
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3.1	Flächennutzungsplan	10
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Erlenhofsee“ vom 09.12.1971.....	11
2.3.3	Bodenordnung.....	11
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	11
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5	Erschließung	12
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7	Baugrund, Grundwasser	12
2.8	Immissionen, Altlasten	13
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	13
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
3.2	Mehrfamilienhaus.....	14
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 239	18
3.2.2	Raumliste Wohnung Nr. 239.....	19
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	21
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	21
4.3	Ertragswertermittlung.....	22
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.3.2	Ertragswertberechnung.....	26
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.4	Verkehrswert.....	33
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
6.	Verzeichnis der Anlagen	36

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 69/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 239 im 11. Obergeschoss und einem Kellerraum

Objektadresse: 56235 Ransbach-Baumbach
Am Seeufer 8

Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Ransbach	1900	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Ransbach	37	69	15.176 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Montabaur
Bahnhofstraße 47
56410 Montabaur

Auftrag vom 26.06.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 25.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 25.07.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.3 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

1.1.6 Verwalter

Es ist eine WEG-Verwaltung vorhanden.

1.1.7 Mieter

Das Objekt ist vermietet.

1.1.8 Wohnpreisbindung

Es wurde keine Wohnpreisbindung bekannt.

1.1.9 Gewerbe

Es ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.11 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.12 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 69/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in Stadtrandlage von Ransbach-Baumbach.

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 239 im 11. Obergeschoss und einem Kellerraum verbunden.

Das Mehrfamilienhaus wurde um das Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet und ist komplett unterkellert. Darüber erstreckt sich das Gebäude auf ein Erdgeschoss sowie elf Obergeschosse.

Die im Sondereigentum stehende Wohnung bietet einen Fernblick über den benachbarten Erlenhofsee.

Insgesamt wurden seit dem Baujahr nur wenige wesentliche Modernisierungen am Gesamtobjekt durchgeführt.

Im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums wurden die Aufzüge in den Jahren 2006 und 2007 umgebaut. Die Fassaden wurden um das Jahr 2018 im Anstrich erneuert.

Für das Sondereigentum wurde die teilweise Erneuerung von Fenstern um das Jahr 2004 bekannt.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem technisch und energetisch veralteten Zustand. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Im Bereich des Sondereigentums sind die Fenster erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär ist modernisierungsbedürftig.

Im gemeinschaftlichen Eigentum ist die Dacheindeckung als älter zu bezeichnen. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Die Heizung ist in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter einer zustandsnahen Betrachtung und berücksichtigt keine Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgrund möglicher zukünftiger Modernisierungen.

Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Von Seiten der Hausverwaltung wurden keine Beschlussfassungen bekannt, die eine Sonderumlage nach sich ziehen.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die zu bewertende Wohnung vermietet. Der angegebene Mietzins liegt hierbei deutlich unterhalb der marktüblichen Vergleichsmiete, wodurch sich ein sogenannter Underrent ergibt. Dieser wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abschlag berücksichtigt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen.

Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kosten- voranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 56235 Ransbach-Baumbach

Straße und Hausnummer: Am Seeufer 8

Amtsgericht: Montabaur

Wohnungsgrundbuch von: Ransbach
Blatt 1900

Katasterbezeichnung: Gemarkung Ransbach
lfd. Nr. 1 Flur 37 Flurstück 69 Größe: 15.176 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche - Wohnen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde
Ransbach-Baumbach: Einwohnerzahl: ca. 16.000

Stadt Ransbach-Baumbach: Einwohnerzahl: ca. 8.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage: Stadtrandlage

Entfernungen: Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1 km
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 1 km
Entfernung zum Bahnhof Siershahn: ca. 6 km

Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Außenbereich, Erlenhofsee

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Westerwaldkreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen:	zur Kreisstadt Montabaur	ca. 10 km
	zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 96 km
	nach Koblenz	ca. 28 km
	nach Neuwied	ca. 26 km
	nach Limburg	ca. 35 km
	nach Köln	ca. 90 km
	nach Frankfurt	ca. 107 km

**nächste Anschlüsse
an Bundesautobahnen:**

A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Ransbach-Baumbach	ca. 3 km
A 48 von Daun nach Dernbach Anschluss Höhr-Grenzhausen	ca. 8 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich am Ort. Die nächsten Einkaufsorte sind Montabaur, Limburg und Koblenz.

Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Realschule plus befinden sich am Ort. Gymnasien sind in Höhr-Grenzhausen und Montabaur vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Dernbach und Montabaur vorhanden.

Bankzweigstellen sowie Postfilialen befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Erlenhofsee“ vom 09.12.1971

Art der baulichen Nutzung: MK - Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	1,0
Geschossflächenzahl	GFZ	2,4
Zahl der Vollgeschosse	XII	

Bauweise: geschlossen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 04.06.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: eben

Grundstücksform: fast regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, überwiegend einseitig Gehweg

Straßenbeleuchtung: einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungslösungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: einseitige Grenzbebauung der Garagen

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Insolvenzvermerk

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen

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 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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Mehrfamilienhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Vollgeschosszahl:	12
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss und 1. bis 11. Obergeschoss
Baujahr:	soweit bekannt, um 1972
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 2004 teilweise Fenster erneuert• 2006 Umbau Aufzug• 2018 Fassade im Anstrich erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Schwerbeton
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Mauerwerk, Material nicht bekannt
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschosse: nicht bekannt, vermutlich massiv

Treppen

Geschosstreppe:	einläufige Treppe aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus Naturstein, Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton

Dach

Dachkonstruktion:	nicht bekannt
Dacheindeckung:	nicht bekannt, da nicht einsehbar
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung, dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	nicht bekannt

<u>Außenansicht:</u>	gestrichen
-----------------------------	------------

<u>Heizung¹:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
------------------------------------	---------------------------------

Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
------------------------------	--------------------------

¹ Heizungsraum konnte im Ortstermin nicht eingesehen werden.

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile (im Sondereigentum):	<ul style="list-style-type: none">• Balkon• Loggia
Besondere Bauteile (im Gemeinschaftseigentum):	Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen (im Gemeinschaftseigentum):	Personenaufzug
Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Zustand des Sondereigentums

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	gut
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	<ul style="list-style-type: none">• Fenster erneuerungsbedürftig• veraltete Haustechnik• Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums**Bau- und****Unterhaltungszustand:**

normal

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung / Besonnung:

gut

Baumängel / Bauschäden /**Unterhaltungs- und****Modernisierungs-****besonderheiten:**

- ältere Dacheindeckung
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche**Wertminderung:**

keine bekannt

Nebengebäude**(Gemeinschaftseigentum):**

Garagen

Außenanlagen**(Gemeinschaftseigentum):**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 239 im 11. Obergeschoss

Fußböden

Keller:	Estrich
Wohn- und Schlafräume:	Teppichboden
Bad 1:	Fliesen
Bad 2:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Balkon:	Betonplatten
Loggia:	Betonplatten

Innenansichten:

Bad 1:	Fliesen raumhoch
Bad 2:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	Raufaser
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache bis normale Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad 1:	Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad 2:	bodengleiche Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte