

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden lediglich insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen dargestellt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Im Rahmen der Besichtigung wurden lediglich augenscheinliche Feststellungen über den äußeren Zustand der Gebäude getroffen. Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben in der Bauakte unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausführung/Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit zum Stichtag unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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. Soweit auf Bauschäden oder Baumängel hingewiesen wird, wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt geltenden einschlägigen Normen und Vorschriften (z. B. Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw.) eingehalten worden sind.

3.2. Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung

Art des Gebäudes:	Es handelt sich um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Geschossen und insgesamt 45 Wohnungen.
Äußere Erschließung:	Die äußere Erschließung erfolgt über einen Hauseingang von Süden.
Innere Erschließung:	Die innere Erschließung erfolgt über einen Treppenflur mit einer zweiläufigen Podesttreppe und einen Aufzug.
Baualtersklasse:	Ca. 1973/74
Modernisierung/Instandhaltung:	Derzeit werden die Balkone saniert.
Außenansicht:	Hell angelegte Eternitplatten.

3.2.2 Konstruktive Merkmale

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Unterer Abschluss:	Betonsohle
Umfassungswände:	Massiv
Zwischenwände:	Kalksandstein, Putz
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach
Treppen:	Stahlbeton mit Terrazzobelag
Besondere Bauteile:	Loggien

3.2.3 Allgemeiner Gebäudeausbau

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Hauseingangstüren:	Stahlrahmen- bzw. Aluminiumrahmentüren
Wohnungseingangstüren:	Holzwerkstofftüren
Treppenflur:	Fliesen oder Kunststeinbeläge
Heizung/WW:	Ölheizung aus 1995. Wärmeabstrahlung über konventionelle Wandheizkörper. Warmwasser über Stromgeräte.

3.2.4 Beschreibung der Wohnung Nr. 84

Lage:	Die Wohnung liegt im 8. Obergeschoss. Die Loggia ist nach Osten ausgerichtet.
Gliederung:	2 Zimmer, Küche, Bad, Windfang, Flur und Abstellkammer, Loggia.
Wohnfläche:	Lt. Grundbuch und Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 57,69 m². Die Flächenangabe wurde überschlägig auf Stimmigkeit geprüft und ist nicht zu beanstanden.
Wohnungsausbau:	Bodenbeläge: Textile Auslegeware, Laminat, PVC und kleinformative baualtersgemäße Fliesen im Bad. Wände: Überwiegend tapeziert oder verputzt und gestrichen, Fliesen (h = ca. 120 cm) im Bad und Fliesenspiegel im Nassbereich der Küche Decken: Tapeziert oder verputzt und gestrichen.
Sanitär:	Wannenbad mit Waschtisch und WC in baualtersgemäßem Standard.
Besondere Einbauten:	Einfache Einbauküche

3.3 Unterhaltungszustand

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes ist zufriedenstellend bis ausreichend. Mittelfristig steht eine Fassadensanierung und eine Erneuerung der Heizungsanlage an.

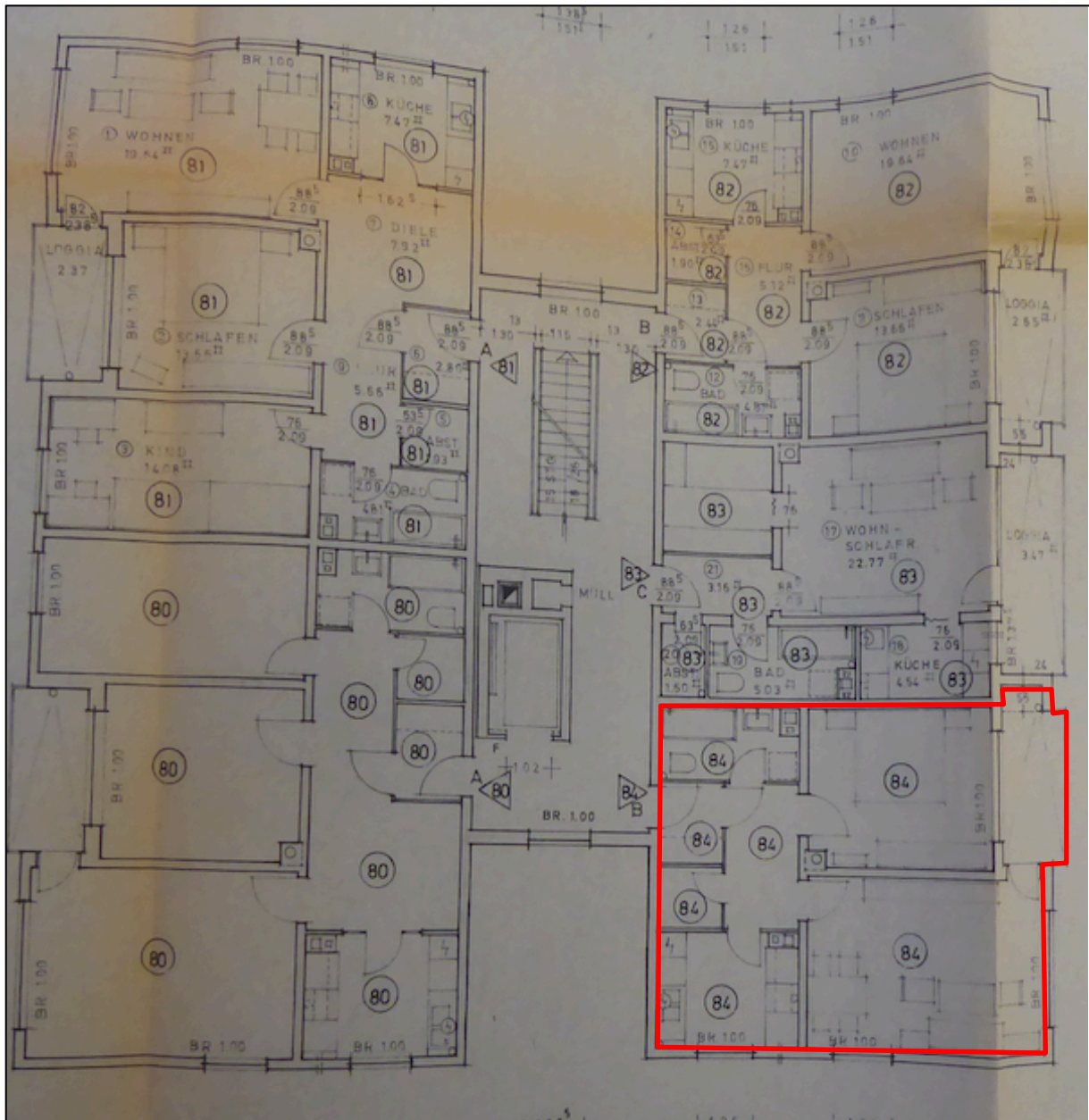
Die Wohnung befindet sich in einem normal unterhaltenen Zustand. Nachhaltige Schäden oder Mängel waren nicht auffällig.

3.4 Außenanlagen

Hausanschlüsse:	Wasser, Kanal, Strom, Gas Telekommunikation
Befestigte Flächen:	Betonpflaster und Betonplatten
Begrünungen:	Einfaches Gestaltungsgrün

3.5 Gesamteinschätzung

Lagemerkmale:	Das Bewertungsgrundstück liegt in Rendsburg Ortsteil Schleife. Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung ist gut. Die Nahversorgung mit den notwendigen Gütern des alltäglichen Lebensbedarfs ist im näheren Umfeld gewährleistet. Schulen und Kitas sind in kurzer Entfernung erreichbar. Es handelt sich um eine durchschnittlich gute Wohnlage.
Wohngebäude:	Das Gebäude vermittelt äußerlich einen mittleren Gebäudestandard und einen ausreichenden Unterhaltungszustand. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es werden baualtersgemäße energetische Voraussetzungen unterstellt.
Wohnung:	Es handelt sich um eine Zweiraumwohnung mit einer Wohnfläche von rd. 58 m². Die räumliche Gliederung ist zweckmäßig. Die Größe ist für einen Ein- bis maximal Zweipersonenhaushalt ausreichend.
Äußere Erscheinung:	Das äußere Erscheinungsbild des Gesamtobjekts ist ausreichend.
Marktlage:	Vergleichbares Wohnungseigentum wird am Markt sowohl zur Eigennutzung als auch als kleine Kapitalanlage nachgefragt.



Grundriss 8. OG