

## **2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen**

**Bebauung:** Drei vollunterkellerte Mehrfamilienhäuser mit je einem ausgebauten Dachgeschoss mit je einem Hauseingang, belegen Nußbaumkoppel 2, 4, 6, 24119 Kronshagen. Es wird nur der Hausbereich Hausnummer 4 der Wohnungseigentümergeinschaft beschrieben, da eine Besichtigung der beiden anderen Mehrfamilienhäuser der Wohnungseigentümergeinschaft nicht erfolgte.

**Bewertungsobjekt:** 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 87 mit einer Koch-Pantry, einem Duschbad und einem Flur, belegen im Erdgeschoss rechts, des Mehrfamilienhauses Nußbaumkoppel 4, 24119 Kronshagen. Ein Kellerabstellraum ist vorhanden. Weiterhin ist das Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz in der Garage im Kellergeschoss Gegenstand der Wertermittlung.

**Baujahr:** ca. 1991 im baulichen Ursprung

**Stockwerke:** Kellergeschoss  
Erdgeschoss  
1. Obergeschoss  
ausgebautes Dachgeschoss

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der stichprobenartig durchgeführten Innen und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums und der erfolgten Besichtigung der Eigentumswohnung Nr. 87. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in der Wohnung durch den Mieter oder die Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den anwesenden Mieter mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für die entsprechenden Aussagen übernommen werden.

### **2.1.1. Gemeinschaftseigentum für das Mehrfamilienhaus Nußbaumkoppel 4**

Diese Beschreibung bezieht sich nur auf den Baukörper, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, da die übrigen Baukörper nicht besichtigt wurden.

Fundamente: Streifenfundamente aus Beton gemäß statischer Berechnung gemäß BB.

Kellerwände: Der Wandaufbau im Kellergeschoss besteht gemäß BB aus einem Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk gemäß Statik.

Außenwände: Die Geschossaußenwände bestehen gemäß BB aus einem Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk, einer Wärmedämmung, einer ca. 4,5 cm starken Luftschicht und einem roten Klinkerverblendmauerstein.

Innenwände: Die Innenwände bestehen gemäß BB Kalksandstein- oder Gasbetonmauerwerk oder sind als Metallständerwände mit Gipsfaserplatten hergestellt.

Decken: Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt.  
Die Geschossdecken des Mehrfamilienhauses sind als Stahlbetondecken mit einem schwimmenden Estrich und einer Dämmung gemäß BB errichtet.

Dach: Ein Satteldachaufbau, hergestellt aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen, ist vorhanden. Mit Zinkblech verkleidete Satteldachgauben sind in der Dachfläche eingebaut. Die Regenrinnen- und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

- Treppen:** Die Hauseingangstreppe ist eine Betontreppe mit 9 Betontrittstufen. Seitlich sind als Absturzsicherung feuerverzinkte Geländer angebracht. Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss ist aus Beton mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein weißes umlaufendes Metallgeländer ist vorhanden.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist im Treppenhaus nicht vorhanden.
- Fenster:** Im Treppenhaus und im Kellergeschoss sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist als einflügelige Kunststoffrahmentür mit zwei großflächigen Glasausschnitten und einem feststehenden, rechten Seitenelement mit zwei Glasausschnitten hergestellt.
- Fußböden:** Der Fußbodenbelag des Treppenhauses, die Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und die Treppenpodeste sind mit einem Werksteinbodenbelag ausgestattet. Die Flure zu den Geschosswohnungen sind mit einem PVC Bodenbelag ausgestattet. Der Fußboden im Kellergeschoss ist ein Betonestrichbodenbelag.
- Heizung:** Das Haus wird über eine Gaszentralheizungsanlage (Baujahr 2022) beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Elektrodurchlauferhitzer in den Wohnungen
- Dekoration:** Die Wandflächen im Treppenhaus sind mit einer Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. Die Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen.
- Loggien:** Die in Richtung Westen ausgerichteten Loggien sind als Stahlkonstruktionen mit verzinkten Stahlgeländern als Absturzsicherung hergestellt.
- Sonstiges:**
- Eine Klingel- und Gegensprechanlage ist links neben der Hauseingangstür in der Außenwand eingebaut.
  - Die Briefkastenanlage ist innen im Eingangsbereich montiert.
  - Im Kellergeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen, die als Holzverschläge mit Holzbrettertüren hergestellt sind.

- Eine Fahrradabstellmöglichkeit ist im Kellergeschoss / Tiefgarage gegeben.
- Ein Vordach aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit einem Glasdach ist vorhanden.

Garage: Im Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses ist eine offene Garage eingerichtet. Eine Tor- oder Schrankenanlage ist nicht hergestellt. Ein Betonfußboden ist vorhanden. Die Rampe ist mit Betonpflastersteinen befestigt.

Offene Pkw-Stellplatzanlage: Das Stellplatzgebäude im östlichen Grundstücksbereich ist als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Der Bodenbelag besteht vermutlich aus einem Gußasphaltestrich auf einer Betondecke.

Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem durchschnittlichen Ausstattungszustand. Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung der Eigentumswohnung Nr. 87)**

Wohnungstrennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Fenster: In die Wohnung, in dem einen Zimmer, sind zwei bodentiefe, isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Türen: Die Wohnungseingangstür ist als Holztür (Furnier), angeschlagen in einer Stahlzarge, hergestellt. Die Innentüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Stahlzargen angeschlagen.

Fußböden: Die Fußböden im Zimmer und im Flur sind mit einem Teppichbodenbelag ausgestattet. Die Fußböden in der Küche und im Duschbad sind mit weißen Fliesen gefliest.

Heizung: Das Zimmer und das Badezimmer sind mit einem Plattenheizkörper nebst Thermostatventilen ausgestattet.

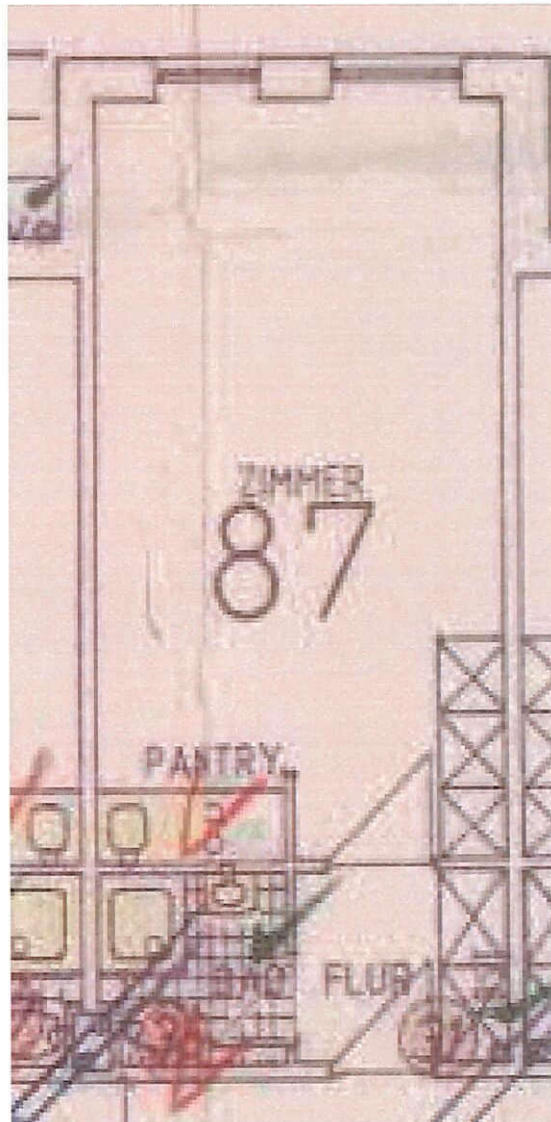
- Elektro-  
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in der Wohnung stammen aus dem baulichen Ursprung und entsprechen vermutlich noch den heutigen Wohnanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Küchenausstattung:** Eine ältere Küchenzeile mit weißen Unter- und Oberschränken, einem Zweiplattenherd, einer Spüle, einem Dunstabzug und einem Kühlschrank ist vorhanden. Ein weißes Fliesenschild ist bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m angebracht.
- Sanitär-  
ausstattung:** Das Duschbad ist mit einer Duschwanne mit Duschtrennwand, einem Waschbecken und einem Stand-WC ausgestattet. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,20 m weiß gefliest. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Einfache Armaturen sind eingebaut.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und hell gestrichen.
- Abstellraum:** Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
- Pkw-Stellplatz:** Das Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz mit der Nr. 87 befindet sich in der Garage im Kellergeschoss. Die Zufahrt ist zwischen den Häusern 4 und 6. Der zu bewertende Stellplatz ist der zweite Stellplatz auf der rechten Seite.
- Gesamteindruck:** Die Wohnung präsentiert sich in einem durchschnittlichen Ausstattungszustand. Geringe Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich (Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

## **2.2. Außenanlagen**

Das Mehrfamilienhaus, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, und die beiden anderen Mehrfamilienhäuser sind senkrecht zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von je ca. 8 m gegeben. Zur nördlichen Grundstücksgrenze sind das Haus Nr. 2 und das Haus Nr. 4 je ca. 19 m entfernt. Zwischen den Häusern und an der westlichen Grundstücksgrenze sind Rasenflächen mit Büschen und Hecken sowie kleinen Bäumen hergestellt.

### 8.3. Skizzen

#### Grundriss Erdgeschoss Wohnung Nr. 87



Kellergeschoss / Garage Nr. 87

