

## **6.0. Gebäudebeschreibung:**

---

### **6.1. Vorbemerkung:**

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und Angaben in der Bauakte. Es werden die vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Es wird deren Funktionstüchtigkeit unterstellt.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da diese den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würden.

Verdeckte Mängel, Schädlingsbefall und Schadstoffbelastungen können hier folglich nicht ausgeschlossen werden.

### **6.2. Baujahr:**

Die Wohnanlage wurde 1974 erbaut.

### **6.3. Baukörper:**

Die Wohnanlage besteht aus 6 3-7-geschossigen Mehrfamilienhäusern, teilweise in Reihenbauweise. Das Mehrfamilienhaus Nr. 3 im Nordwesten der Anlage, in dem sich die ETW Nr. 8 befindet, verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und 2 Obergeschosse mit Flachdach.

### **6.4. Lage und Grundrisslösung der Eigentumswohnung Nr. 8:**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses Nr. 3 (lt. Aufteilungsplan und Grundbuchauszug Haus 2).

Die Wohnung verfügt gemäß Bauzeichnung der behördlichen Bauakte über 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein WC, einen Flur mit Garderobe und 2 Balkone.

Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 8 und der Außenstellplatz Nr. 82 zugeordnet.

### **6.5. Wohnfläche:**

Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Bauzeichnung und der Angabe in der Teilungserklärung 85,3 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 5).

### **6.6. Baurecht:**

Eine Baugenehmigung liegt vor.

**6.7. Ausstattung/Bauweise des Wohnhauses Nr. 3 und der ETW Nr. 8:**

<b>Fundamente:</b>	Die Fundamente wurden massiv erstellt.
<b>Außenwände:</b>	Die Außenwände sind massiv und mit einer Wärmedämmfassade versehen.
<b>Innenwände:</b>	Die Innenwände sind überwiegend massiv erstellt.
<b>Decken:</b>	Die Decken sind massiv ausgeführt.
<b>Dach:</b>	Die Flachdächer verfügen gemäß Angabe des Hausmeisters über eine bituminöse Eindeckung und eine geringe Dämmung.
<b>Treppe:</b>	Die Geschosstreppen sind massiv mit Nadelfilzbelag.
<b>Fenster:</b>	Es sind Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden.
<b>Türen:</b>	Es werden in der ETW Nr. 8 Holztüren angenommen.
<b>Fußbodenbelag ETW Nr. 8:</b>	Die Art des Fußbodenbelags ist nicht bekannt.
<b>Heizung:</b>	Es ist eine Gaszentralheizung mit Wärmepumpen vorhanden.
<b>Bad ETW Nr. 8:</b>	Gemäß Angabe des Hausmeisters ist das Bad gefliest und verfügt über eine Badewanne, einen Waschtisch und ein WC.
<b>Küche ETW Nr. 8:</b>	Die Ausstattung der Küche ist nicht bekannt.
<b>besondere Bauteile ETW Nr. 8:</b>	Es sind 2 Balkone vorhanden.
<b>Außenanlagen/ sonstige Anlagen:</b>	Die Privatstraße ist asphaltiert und mit Bürgersteigen versehen. Die Außenstellplätze sind befestigt. Es sind Betonverbundsteinpflaster, Betonplattenbelag und Anschlüsse vorhanden.

**6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:**

Die Wohnanlage wurde im Stil der 70er Jahre 3-7-geschossig in Massivbauweise erstellt. Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 8 ist durchschnittlich. Die Wohnräume sind natürlich belichtet, Bad, WC und Flur mit Garderobe sind innenliegend.

**6.9. Baulicher Zustand:**

Die Wohnanlage wurden fortlaufend instandgehalten. Es wurden u.a. eine neue Heizungsanlage eingebaut, eine Wärmedämmfassade aufgebracht und Strangsanierungen durchgeführt.

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen geht hervor, dass u.a. eine Dachsanierung des Hauses Nr. 5, eine Betonsanierung der Tiefgarage und die Erneuerung der Aufzüge in den Häusern Nr. 5 und Nr. 7 geplant sind. Die Kosten werden bzw. wurden durch eine Sonderumlage gedeckt.

Im Haus Nr. 3 konnte die begonnene Strangsanierung in der ETW Nr. 8 nicht fertiggestellt werden, da der Zutritt zur Wohnung nicht gestattet wurde.

Da die ETW Nr. 8 nicht von innen besichtigt werden konnte, werden hier Annahmen zum baulichen Zustand getroffen.

Gemäß Angabe soll sich die Wohnung in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befinden und sehr zugestellt sein.

Im Gutachten wird dies unterstellt.

**6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse/ Wohngeld:**

Die Wohnung wird selbst genutzt. Das Wohngeld beläuft sich gemäß Angabe der Hausverwaltung auf 529,- € monatlich, davon 70,- € Erhaltungsrücklage.

**6.11. Zubehör:**

Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

## Anlage 4/3

### Grundriss Wohnung Nr. 8

