

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:

Das Mehrfamilienhaus wurde 1965/66 errichtet und 2004 in Wohnungseigentum aufgeteilt.

6.3. Baukörper:

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Keller, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein teilausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.

6.4. Lage und Grundrisslösung der Eigentumswohnung Nr. 16:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 16 befindet sich im Dachgeschoss Mitte.

Die Wohnung verfügt gemäß vorliegender Bauzeichnung über 3 Zimmer, eine Küche, ein Bad, einen Flur mit Abstellraum und 3 Abseiten.

Im Dachgeschoss ist lt. Bestandsverzeichnis des Grundbuches der Abstellraum SP.01 zugeordnet. Gemäß Aufteilungsplan der Teilungserklärung gehört der Kellerraum Nr. 16 zur Wohnung. Ein Stellplatz oder eine Garage sind nicht zugeordnet.

6.5. Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß Wohnflächenberechnung der behördlichen Bauakte 66,60 m² und wird im Gutachten auf 67 m² aufgerundet. (siehe Anlage 6)

6.6. Baurecht:

Eine Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus liegt vor.

6.7. Ausstattung/Bauweise des Wohnhauses und der Wohnung:

Fundamente:	Die Fundamente wurden massiv ausgeführt.
Außenwände:	Die massiven Außenwände sind mit einer Ziegelfassade versehen, teilweise mit einer Wärmedämmfassade.
Innenwände:	Es wird angenommen, dass die Innenwände überwiegend massiv sind.
Decken:	Es sind Stahlbetondecken vorhanden.
Dach:	Das Satteldach verfügt über eine Betondachsteindeckung ohne Dämmung.
Treppe:	Die massiven Treppen sind mit Kunstwerkstein belegt.
Fenster:	Im Gebäude sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut. Die Art der Dachflächenfenster ist nicht bekannt.
Türen:	Es wird angenommen, dass Holztüren vorhanden sind.
Fußbodenbelag:	Die Art des Fußbodenbelags der ETW Nr. 16 ist nicht bekannt.
Heizung:	Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme. Die Warmwasserbereitung der ETW Nr. 16 erfolgt gemäß Aussage des Hausmeisters über Durchlauferhitzer.
Bad:	Die Ausstattung des Bades ist nicht bekannt.
Küche:	Die Ausstattung der Küche ist nicht bekannt.
besondere Bauteile:	-
Außenanlagen/ sonstige Anlagen:	Die Wegebefestigung besteht überwiegend aus Betonverbundsteinpflaster und Betonplatten. Anschlüsse sind vorhanden.

6.8. Beurteilung der Ausstattung, Bauweise, Grundrisslösung:

Das Mehrfamilienhaus wurde im Stil der 60er Jahre in Massivbauweise erstellt. Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 16 ist gemäß vorliegender Bauzeichnung durchschnittlich. Alle Zimmer sind natürlich belichtet und über den Flur erreichbar. Einen Balkon gibt es nicht. Die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt.

6.9. Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des Hauses ist dem Baujahr entsprechend durchschnittlich. Der Keller ist partiell feucht. Es ist teilweise ein Schimmelgeruch wahrnehmbar. Die Installationen sind alt. Gemäß Angabe der Hausverwaltung wurde bisher keine Strangsanierung durchgeführt. Die Dachdeckung weist teilweise einen mangelhaften Verstrich auf. Der Laubengang und die Balkone wurden saniert. Die westliche Giebelfassade und die Laubgänge wurden gedämmt. Die Haustür und die Briefkastenanlage wurden erneuert. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ist ersichtlich, dass in 2025 eine Dachsanierung mit voraussichtlichen Kosten von ca. 460.000,- € geplant ist. Dafür ist eine Sonderumlage von mind. 200.000,- € vorgesehen. Das entspräche 12.132,- € für die Wohnung Nr. 16. Es gibt bisher nur einen Beschluss zur Beauftragung eines Energieberaters und für die Einholung von Angeboten für die Dachsanierung. Der Wärmeschutz entspricht momentan nicht heutigen Anforderungen. Der Zustand der Wohnung Nr. 16 ist nicht bekannt.

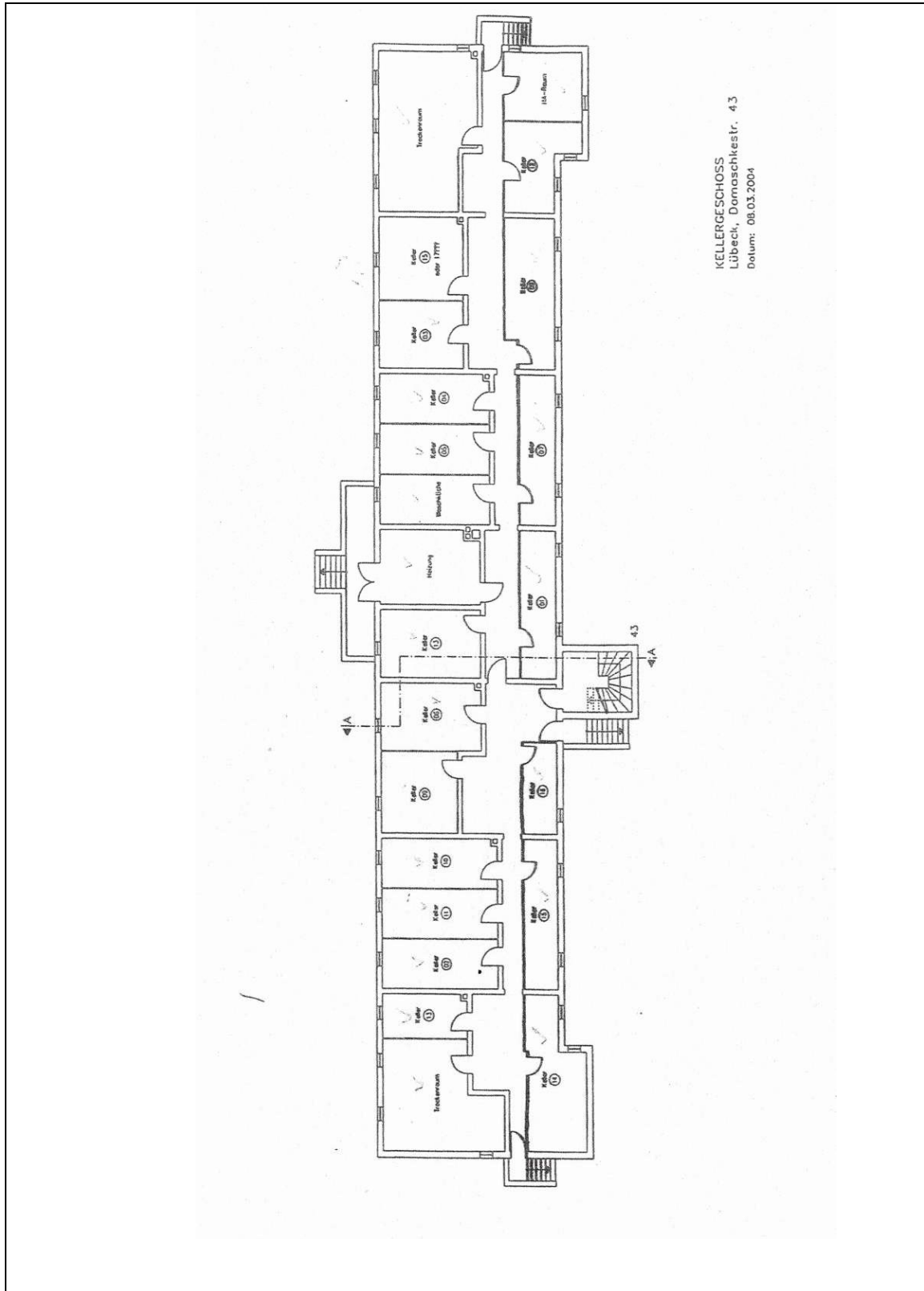
6.10. Nutzung/ Mietverhältnisse/ Hausgeld:

Die Nutzung der Wohnung Nr. 16 ist nicht bekannt. Das Hausgeld beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung 374,- € monatlich.

6.11. Zubehör:

Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 16 nicht festgestellt werden.

Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Eigentumswohnung Nr. 16 im Dachgeschoss

