

## 5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

### 5.2.1 Allgemeines

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnung konnte lediglich durch das Fenster eingesehen werden. Entsprechend basieren die nachfolgenden Beschreibungen auf Annahmen bzw. der Außenbesichtigung. Eine Baubeschreibung lag nicht vor. Vereinzelt Angaben zum Innenausbau konnten dem Exposé entnommen werden.

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen oder beruhen auf Befragungen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können aufgrund der nicht stattgefundenen Innenbesichtigung nicht dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechende qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.3 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben, die seitens des Auftraggebers mitgeteilt oder bei der Außenbesichtigung festgestellt wurden. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung. Solche konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

### 5.2.2 Rohbau

Boden, Wände, Decken und Treppen sind augenscheinlich massiv errichtet. Die Fassade ist verklindert. Es handelt sich vermutlich um einen klassischen Flachdachaufbau.

### 5.2.3 Ausbau Gemeinschaftsflächen

Wandbekleidungen: Tapeziert oder verputzt und gestrichen.

Deckenbekleidungen: Verputzt und gestrichen.

Bodenbeläge: Naturstein.

Fenster: Das Treppenhaus der Bewertungseinheit verfügt über eine große feststehende Fensterfläche, augenscheinlich mit Kunststoffrahmen und Isolierverglasung.

Treppe:	Massive Treppe mit Halbpodest mit Natursteinbelag. Im Treppenauge befindet sich ein Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Türen:	<u>Hauseingangstüren:</u> Kunststoffrahmentür mit Isolierglasfüllung.
Heizungsinstallation:	Laut Energieausweis handelt es sich um eine Gasheizung aus dem Jahr 1990.
Sanitärinstallation:	Zu den Hausanschlüssen ist nichts bekannt. Vermutlich befinden sich diese im Keller / Souterrain.
Elektroinstallation:	Zu den Hausanschlüssen ist nichts bekannt. Vermutlich befinden sich diese im Keller / Souterrain.
Außenanlagen:	Die Zuwegung zu den Hauseingängen ist gepflastert. Die Stellplatzflächen sowie die Fläche vor den Souterrainwohnungen ist mit Rasengittersteinen befestigt. Der Hauseingang der bewertungsgegenständlichen Einheit ist mit einem kleinen Glasdach überdacht. Das Grundstück ist überwiegend durch Hecken und teilweise durch Zäune eingefriedet. Die vorhandenen Balkone verfügen über Glasbrüstungen mit Edelstahlhandlauf als Absturzsicherung.

#### 5.2.4 Ausbau Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, sodass die Angaben auf Informationen lt. Exposé sowie dem Einblick durch das Fenster beruhen.

Wandbekleidungen:	Augenscheinlich verputzt und gestrichen, im Bad vermutlich teilweise gefliest.
Deckenbekleidungen:	Augenscheinlich verputzt und gestrichen.
Bodenbeläge:	Lt. Exposé Laminat und Fliesen.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> nicht bekannt. <u>Außen:</u> Bleche.
Verschattung:	Keine außenliegende Verschattung vorhanden.
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Augenscheinlich Holztür in Stahlumfassungszarge.

Zimmertüren: nicht bekannt.

Heizungsinstallation: Die Räume werden durch Rippenheizkörper beheizt.

Sanitärinstallation: Über die Warmwasserversorgung ist nichts bekannt.  
Lt. Exposé ist im Bad ein wandhängendes WC sowie eine  
Eckdusche mit Glastrennwänden verbaut.

Elektroinstallation: Hierüber ist nichts bekannt.

## Anlage 4 - Grundriss

