

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit 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. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Appartementhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus / Appartementhaus, ehemaliges Hotelgebäude; überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; 2-6-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	ca. 1977 (gemäß Bauakte / Energieausweis)
Modernisierungen:	in den letzten 3 bis 5 Jahren: - Erneuerung der elastischen Ver fugungen an den Stahlbetonbauteilen im Haupteingang - Erneuerung der Aufzugsanlagen - Erneuerung der Schrankenanlage
Flächen und Rauminhalte	die Wohnfläche beträgt rd. 59 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 22.09.2008 liegt vor (siehe Anlage 11); Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 229,1 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 182,6 kWh / (m ² * a); Energieverbrauch: 149,6 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Betonfertigteile o.ä., mit Anstrich

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

gemäß Teilungserklärung mit zugehörigem Kellerverschlag Nr. 101

Erdgeschoss:

gemäß Teilungserklärung Wohnungseigentum Nr. 1 mit Flur, 2 Zimmern, Küche, Bad, Schrankraum sowie Balkon und Wintergarten

Hinweis: ohne Innenbesichtigung

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau, Skelettbau (Stahlbeton), Fertigbauweise massiv o.ä.

Fundamente: Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.
gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Plattenbauweise, Fertigteile, Beton ca. 20 cm, im Balkonbereich
ca. 10 cm

Innenwände: tragende / nichttragende Innenwände: Mauerwerk,
Plattenbauweise, Beton o.ä., ca. 8 cm;

Geschossdecken: Stahlbeton, Fertigteile

Treppen: Kellertreppe:
Betonstufen, untermauert oder Fertigteile, Stufen belegt
mit Kunststein o.ä., Metallgeländer, Handlauf o.ä.

Geschosstreppe:
Stahlbeton; Metallgeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug o.ä.

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt,
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Holz- oder Betondach, ohne Aufbauten

Dachform:
Flachdach oder flachgeneigte Konstruktion

Dacheindeckung:
Dachpappe, Bitumendachbahnen, Kunststoff o.ä.,

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1991; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Wohnungseigentums ist – dem äußeren Anschein nach – normal. Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden sowie Rissbildungen und / oder Feuchtigkeitsschäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

4.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 59 m ² ; die Wohnflächenberechnung konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht überprüft werden.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Schrankraum, 1 Kellerverschlag, <u>Die Wohnung verfügt über folgende Raumgrößen:</u> • Wohnzimmer rd. 24,54 m² • Esszimmer rd. 7,28 m² • Küche rd. 4,67 m² • Flur rd. 4,48 m² • Bad rd. 3,06 m² • Wintergarten rd. 12,46 m² • Balkon rd. 3,78 m² • Schrankraum rd. 2,28 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung Nr. 1" zusammengefasst.

Wohnung Nr. 1

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich vermutlich mit Fliesen, Vinyl-Designerboden in Holzoptik o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz vermutlich mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.,ä.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff – Tür o.ä.

	<u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holz- oder Stahlzargen
sanitäre Installation:	vermutlich gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken, Durchlauferhitzer; helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	vermutlich mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Ceran- Kochfeld mit Backofen, Spüle, Kühlschrank, Geschirrspüler o.ä.; vermutlich Marke IKEA, Kaufpreis in ca. 2018 ca. 4.200 €.
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar Hinweis: zu baulichen Mängeln und / oder Schäden sowie zu Rissbildungen und / oder Feuchtigkeitsschäden können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Informationen erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten
Baumängel/Bauschäden:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
sonstige Besonderheiten:	keine Innenbesichtigung möglich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal, gut

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 7

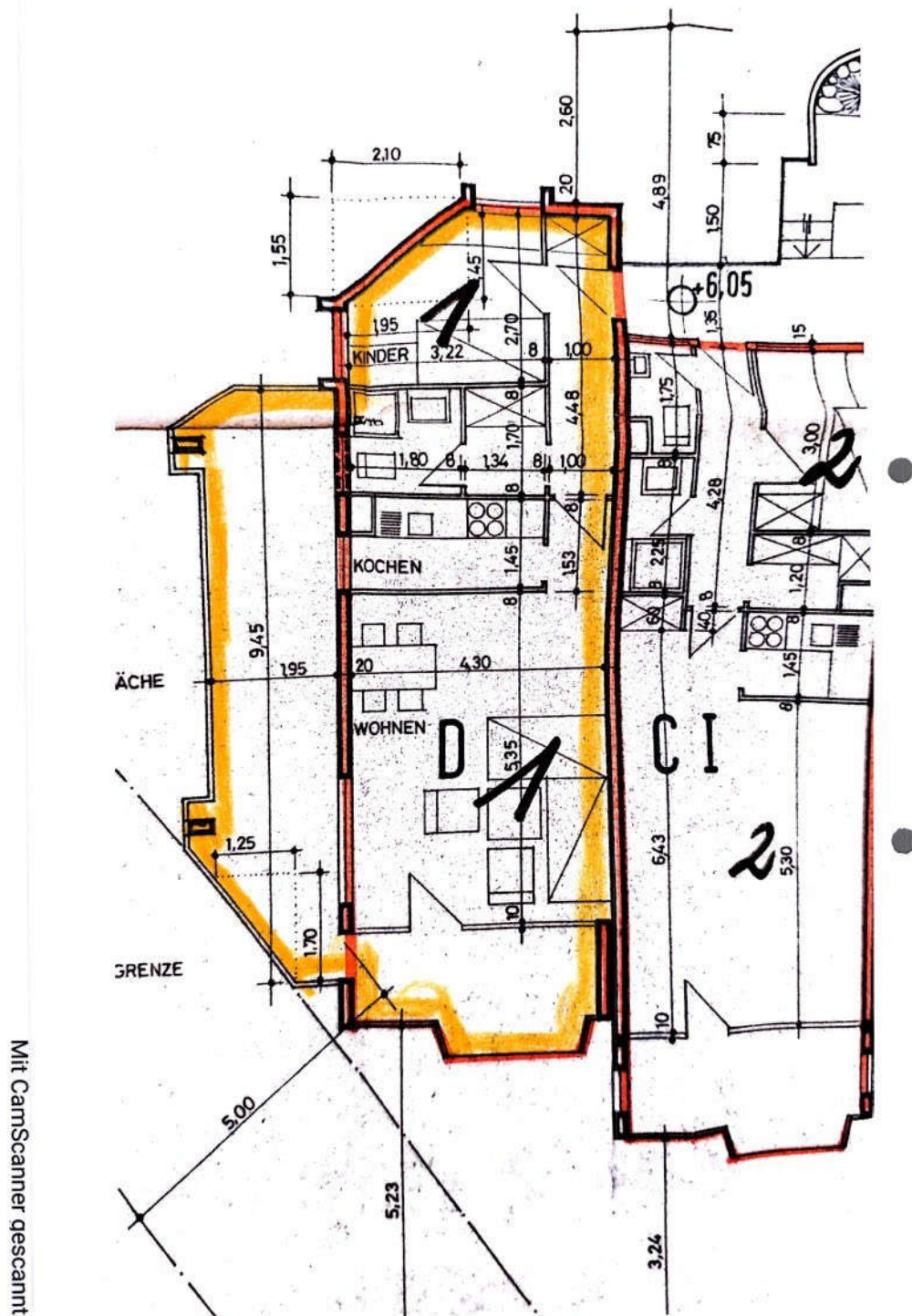


Bild 2: Teilgrundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt