

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

**Bebauung:** Vollunterkellerte zweigeschossige Reihenhausanlage mit vermutlich ausgebauten Dachgeschossen als Wohnungseigentümergeinschaft mit 20 Sondereigentumseinheiten, bestehend aus 20 Reihenhäusern. Weiterhin sind zwei Garagen- und zwei Carportanlage vorhanden.

**Bewertungsobjekt:** Vollunterkellertes, zweigeschossiges Reihenmittelhaus mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss. Die Nutzung an den Garten- und Vorgartenflächen, die sich innerhalb der Fluchtlinien der Brandmauern befinden, wurde dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Ferner wurde dem Bewertungsobjekt die mit Nr. 27 bezeichnete Einzelgarage zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Das Bewertungsobjekt ist das 6. Reihenhäuser in der Zeile von Südosten aus gesehen.

**Baujahr:** Reihenmittelhaus ca. im Jahr 1930 im baulichen Ursprung,  
(Wiederaufbau ca. im Jahr 1957)  
Garagenanlagen ca. im Jahr 1986 im baulichen Ursprung

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

## **2.1. Baubeschreibung**

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen aus einer bereits erfolgten Gutachtenerstellung vor. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Die nachstehenden Angaben beziehen sich nur auf das Bewertungsobjekt (ETW Nr. 6), da nur dieser Gebäudeteil besichtigt wurde. Des Weiteren wurden der Garagenhof und die Einzelgarage besichtigt.

Anmerkung:

Die nachstehenden Angaben stammen teilweise aus einem Verkehrswertgutachten des Sachverständigen aus dem Jahr 2009, da eine Besichtigung im Jahr 2020 nicht erfolgen konnte. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann daher nicht erfolgen.

Sondereigentum:

- Fundamente: Die Fundamente sind gemäß BB aus Kiesbeton hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände bestehen gemäß BB aus einem Ziegelsteinmauerwerk.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB ebenfalls aus einem Ziegelsteinmauerwerk mit einer Rotklinkerfassade hergestellt.
- Innenwände: Die nicht tragenden Innenwände bestehen gemäß BB aus Bimsdielenwänden. Vermutlich sind die tragenden Innenwände ebenfalls aus einem Ziegelsteinmauerwerk hergestellt.
- Deckenaufbau: Die Geschosdecken sind gemäß BB Massivdecken, vermutlich aus Beton.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion, eingedeckt gemäß BB mit holländischen Pfannen ist errichtet. Die Regenrinnen und Fallrohre zur Dachentwässerung sind aus Zink hergestellt.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster: Das Reihenmittelhaus ist überwiegend mit isolierverglasten Holzrahmenfenstern ausgestattet. Dachflächenfenster sind in der nordöstlichen und südwestlichen Dachfläche im Dachgeschoss eingebaut. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind nicht bekannt.

**Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Kunststofftür mit einem sprossenunterteilten Glasausschnitt hergestellt. Eine Aussage über die Innentüren ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

**Treppen:** Die Kellergeschosstreppe ist gemäß BB als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Die Erd- und Obergeschosstrecken sind gemäß BB aus Holz hergestellt. Weitere Aussagen über die Innentreppe sind aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

Die Hauseingangstreppe besteht aus einem Betontreppenhodest, das mit roten Spaltklinkern befestigt ist.

**Fußböden:** Eine Aussage über die Fußbodenausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich. Im baulichen Ursprung waren gemäß BB die Fußböden im Kellergeschoss und im Dachboden mit einem Zementestrich, die Küche, das Badezimmer und der

Windfang mit einem Terrazzobelag und die übrigen Räume mit einem Bretterfußboden ausgestattet.

**Heizung:** Das Haus wird vermutlich über eine Gaszentralheizung beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizung. Vermutlich ist ein Wasserspeichergerät / Boiler vorhanden.

Eine Aussage zu der Heizkörperausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

**Sanitär-  
ausstattung:** Eine Aussage zur vorhandenen Sanitärausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

**Küchenausstattung:** Eine Aussage zur vorhandenen Küchenausstattung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

**Elektro-  
installation:** Eine Aussage zu der Elektroinstallation ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.

- Dekoration: Eine Aussage zu der Wand- und Deckengestaltung der Wohnung ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich.
- Terrasse: Die in Richtung Südwesten ausgerichtete und vom Erdgeschoss erreichbare Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt. Seitlich sind Holzschutzwände vorhanden.
- Einzelgarage: Die Einzelgarage Nr. 27 ist mit einem Metallschwingtor ausgestattet. Der Fußboden ist mit einem Betonestrich befestigt. Die Garage verfügt über eine lichte Breite von ca. 2,85 m (Innenmaß) und eine Garagentiefe von ca. 5,83 m (Innenmaß). Die Durchfahrtsbreite beträgt ca. 2,46 m und die Durchfahrtshöhe ca. 2,01 m.
- Sonstiges:
- An der Rückfassade im Bereich der Terrasse ist eine Markise angebracht.
  - Ein Holzgartenschuppen ist im rückwärtigen südwestlichen Grundstücksbereich vorhanden.

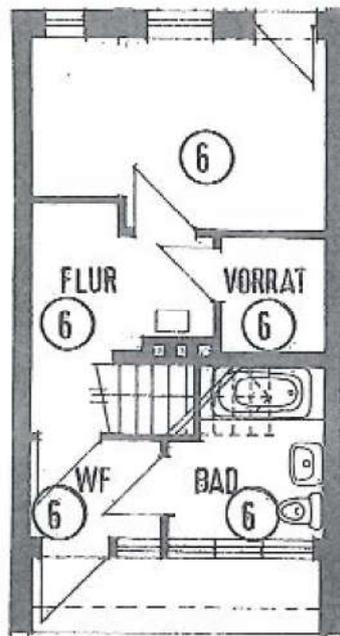
#### Gemeinschaftseigentum – Garagen:

- Garagengebäude: Die Garagengebäude sind aus einer Betonfertigteilkonstruktion errichtet. Ein Flachdachaufbau mit einer Bitumenbahn-Dacheindeckung ist vorhanden. Die Garagenhofplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt.
- Gesamteindruck: Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit einer geringen Wohnfläche und einem ausreichend großen, jedoch schmalen Grundstücksbereich. Die Wohn- und Nutzfläche ist auf 4 Ebenen verteilt.

Eine Aussage zu dem Ausstattungszustand des Reihenmittelhauses ist aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht möglich. Die Wohnungseigentumsanlage insgesamt präsentiert sich in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind nicht erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

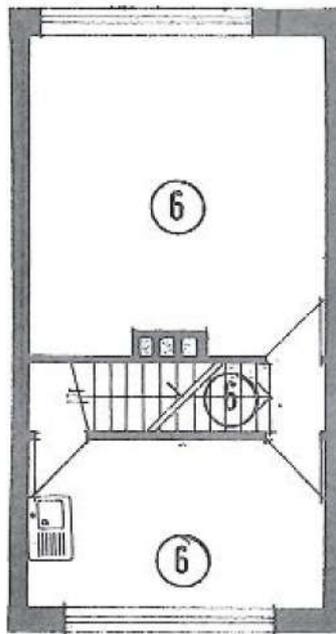
# Grundriss-Skizze

## Kellergeschoss



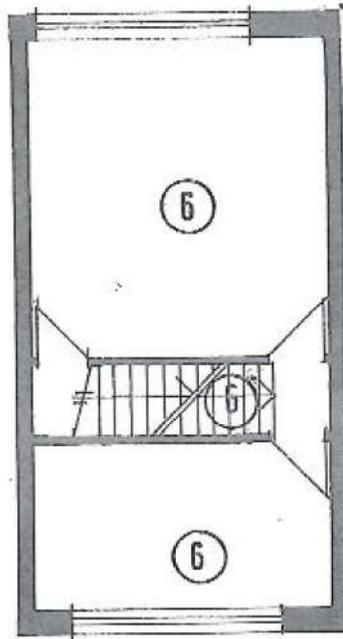
# Grundriss-Skizze

## Erdgeschoss



# Grundriss-Skizze

## 1. Obergeschoss



# Grundriss-Skizze

## Dachgeschoss

