

#### 4. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen sowie Angaben der Schuldnerin)

##### 4.1 Wohngebäude / Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:    | Mehrfamilienhaus / Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz<br>- zu Wohnzwecken genutzt<br>- nicht angebaut<br>- unterkellert                                                                                                                                                                                                                               |
| Baujahr:             | ursprüngliches Baujahr ca. 1928 (ca. 1990 Gebäudeumbau),<br>gemäß unverbindlicher Auskunft der Baubehörde und Angaben im Energieausweis                                                                                                                                                                                                                   |
| Wohnfläche:          | ca. 86,66 m <sup>2</sup> , gemäß vorgelegter Berechnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lage im Gebäude:     | Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Modernisierung:      | Keine wertrelevanten Modernisierungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Restnutzungsdauer:   | Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit <b>25 Jahren</b> geschätzt und angepasst. |

## 4.2 Ausführung und Ausstattung

(soweit augenscheinlich ersichtlich sowie nach vorliegenden Informationen und Annahmen)

|                          |                                                                                                                 |                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Konstruktionsart:        | Keine Angaben                                                                                                   |                                     |
| Fundamente:              | Keine Angaben                                                                                                   |                                     |
| Umfassungswände:         | Massiv                                                                                                          |                                     |
| Innenwände:              | Massiv / Leichtbauweise (z.B. Abstellraum)                                                                      |                                     |
| Geschossdecken:          | Beton, Holzbalken                                                                                               |                                     |
| Geschosstreppen:         | Beton mit Natursteinbelag, Metall mit Holztritte (Bühne)                                                        |                                     |
| Fußböden:                | Wohnraum-                                                                                                       |                                     |
|                          | fußböden:                                                                                                       | Fliesen, Parkett, Laminat           |
|                          | Badfußboden:                                                                                                    | Fliesenbelag                        |
|                          | Küchenfuß-                                                                                                      |                                     |
|                          | boden:                                                                                                          | Fliesenbelag                        |
|                          | Flurfußboden:                                                                                                   | Fliesenbelag                        |
|                          | Dachterrasse:                                                                                                   | Fliesenbelag                        |
| Innenansichten:          | Tapeten                                                                                                         |                                     |
|                          | Bad:                                                                                                            | Fliesen, Rauputz                    |
|                          | Deckenflächen:                                                                                                  | Deckenputz mit Anstrich, Holzdecken |
| Fenster:                 | Kunststoff-/ Holz-Isolierglasfenster, Dachflächenfenster                                                        |                                     |
| Rollläden:               | Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb                                                                           |                                     |
| Türen:                   | Eingangstüre:                                                                                                   | Holz, mit Glaseinsatz               |
|                          | Innentüren:                                                                                                     | Einfache Holztüren                  |
| Elektroinstallation:     | Durchschnittliche Ausstattung<br>- elektrische Türsprechanlage<br>- Fernseekabelanschluss<br>- Telefonanschluss |                                     |
| Sanitäre Installation:   | Durchschnittliche Ausstattung<br>- eingebaute Wanne<br>- Waschbecken<br>- WC                                    |                                     |
| Besondere Einrichtungen: | Keine                                                                                                           |                                     |
| Besondere Bauteile:      | Dachterrasse, Garage                                                                                            |                                     |
| Heizung:                 | Elektro-Heizung mit Wandheizkörper                                                                              |                                     |
| Warmwasserversorgung:    | Über Elektroboiler                                                                                              |                                     |
| Außenverkleidung:        | Rau verputzt                                                                                                    |                                     |

#### 4.3 Dach

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Dachkonstruktion: | Holzdach   |
| Dachform:         | Satteldach |
| Dacheindeckung:   | Dachziegel |

#### 4.4 Zustand

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Grundrissgestaltung:      | Zweckmäßig |
| Belichtung und Besonnung: | Gut        |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Am Tag der Objektbesichtigung sind augenscheinlich folgende Merkmale zu berücksichtigen:

- allgemeiner Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge)
- Fassade renovierungsbedürftig

*Hinweis:* Die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in diesem Gutachten durch vorläufige, pauschalierte Ansätze berücksichtigt soweit mögliche Reparaturkosten des Gemeinschaftseigentums nicht durch eine Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen. Die Ansätze sind lediglich als Berechnungsgrundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

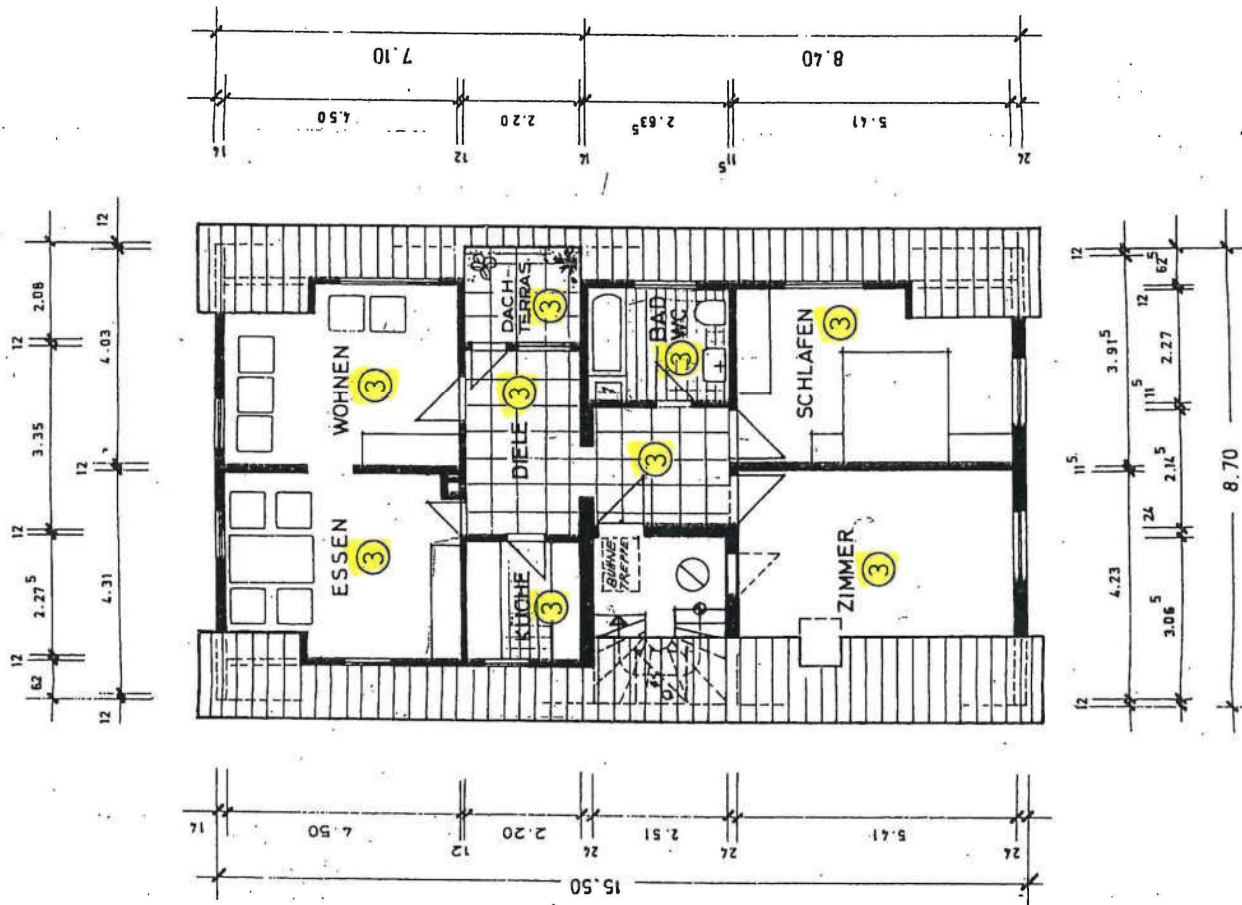
*Hinweis:* Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt ist in einem noch normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind insgesamt erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein Unterhaltungsrückstand.

Außenanlagen:

- Versorgungs-/ Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Einfriedung
- Gartenanlagen / Pflanzungen
- Hofbefestigung

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.



U M B A U

des bestehenden Wohnhauses

in Weil der Stadt - Schafhausen, Weiherweg 1

Bauherr :

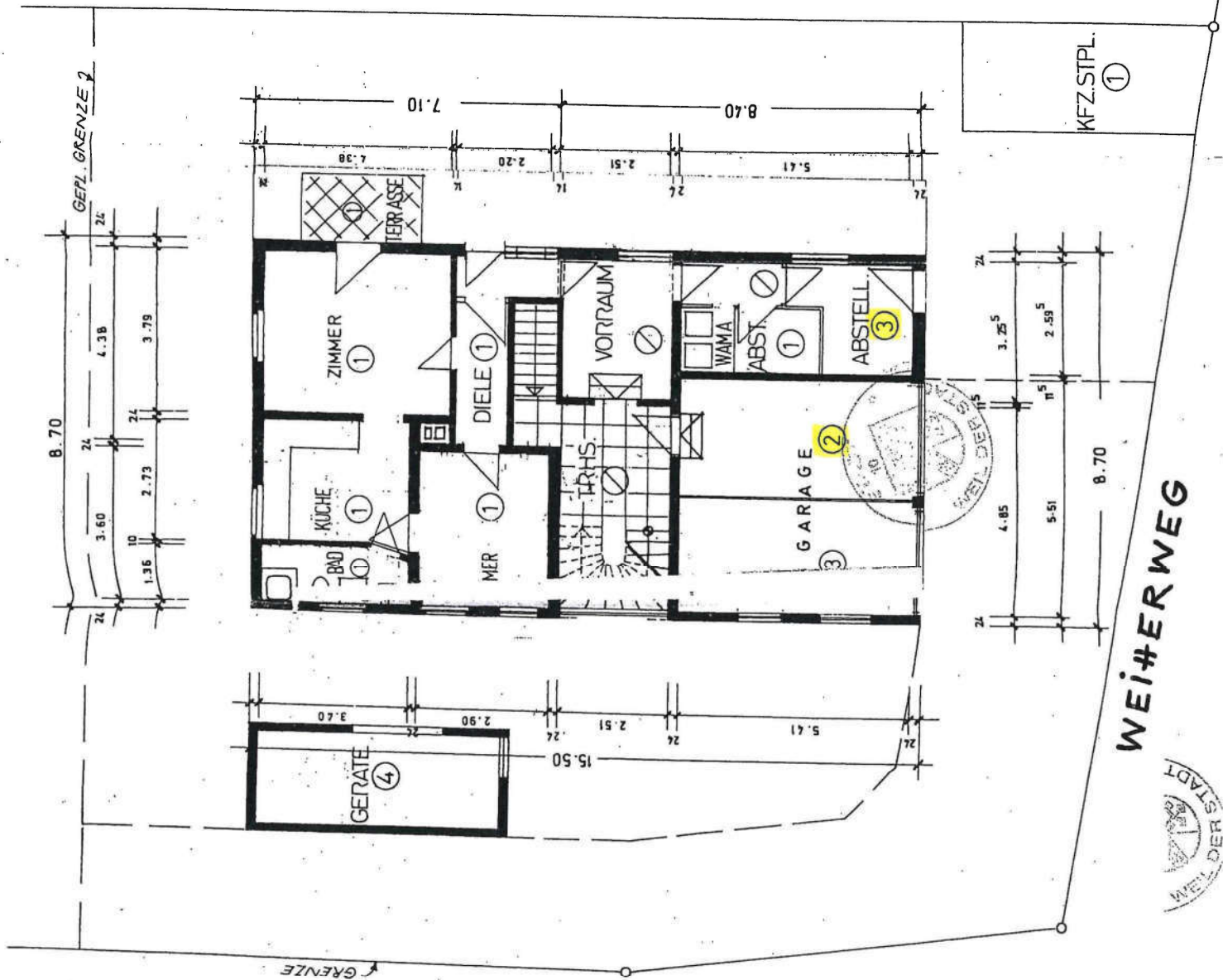
DACHGESCHOSS

M. 1:100

Gefertigt : Leonberg, den 24. 5. 1990

Bauherr : Planung :

L 1182



U M B A U

des bestehenden Wohnhauses

in Weil der Stadt - Schafhausen, Weiherweg 1

Bauherr :

ERDGESCHOSS

M 1:100

Gefertigt : Leonberg, den 24. 5. 1990

Bauherr : Planung :

WEIHERWEG

