



Gebäudeaufteilung Gebäude 19/4

Das Baujahr beträgt laut Energieausweis ca. 1995.

Das Gebäude verfügt über zwei Untergeschosse, in denen u. a. Kellerräume und die Tiefgarage untergebracht sind.

Beide zu bewertenden Wohneinheiten befinden sich im Erdgeschoss, wobei sich die Erdgeschossebene oberhalb des Straßenniveaus befindet.

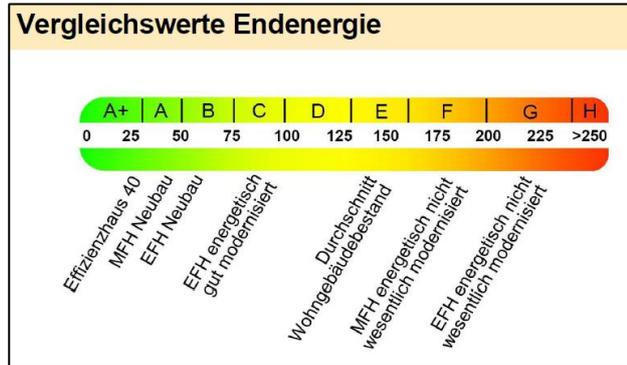
WE Nr. 28 verfügt über eine dem Innenhof zugewandte Terrasse. Mittels mieterseitig angebrachtem Sichtschutz ist die Einsehbarkeit verringert. Außerdem ist dieser Wohnung ein Kellerverschlag im 2. Untergeschoss zugeordnet.

WE Nr. 29 verfügt über eine weniger einsehbare Terrasse. Diese Wohnung verfügt über einen Kellerraum im 2. Untergeschoss.

Baujahr: lt. Energieausweis 1995

Dachkonstruktion: hart eingedecktes Satteldach

Fassade: Putz
Heizung: Gas-Zentralheizung aus ca. 1995
Elektroinstallation: baujahresgemäß
Energieausweis: Endenergieverbrauch 127 kWh/(m² a), Primär-energieverbrauch 140 kWh/(m² a)
Vergleichswert:



Gemäß Vergleichswertbetrachtung Endenergie Durchschnitt Wohngebäudebestand.

Maßnahmen: Energiegutachten in Arbeit.
Topographie: Erdgeschoss oberhalb Straßenniveau (Hochpaterre)
Außenanlagen: Zuwegung gepflastert, ansprechend gepflegt, Gartenbereich gepflegt, teilweise Nutzung durch Eigentumseinheiten
TG-Stellplätze: Stellplätze in Tiefgarage vorhanden, beide Wohneinheiten nutzen jeweils einen TG-Stpl., TG-Stpl. Nr. 13 ist normal ausgeführt, TG-Stpl. Nr. 21 ist breiter ausgeführt. Beide TG-Stellplätze befinden sich in durchschnittlich gepflegten Zustand.

WE Nr. 28

Hauseingangstür: Holz-Glas-Konstruktion, 2-fach-Verglasung (Terrassentür)
Fenster: 2-fach-Verglasung, ca. 1995
Wände/Decken: Tapete, Rohfaser
Sanitäranlagen: Bad mit Wanne, Dusche, Hänge-WC mit Unterdruckspülkasten, Waschbecken, Wände raumhoch gefliest, Fenster
Türen: glatte Holz-Türen in Holz-Zargen

| | |
|-------------|--|
| Fußböden: | Laminat in Wohnraum (lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung mieterseitig verlegt vor ca. 2 Jahren), vorher PVC, im Bad Bodenfliesen, Laminat im Wohnraum teils bereits beschädigt |
| Küche: | Lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung Vermietereigentum, einfache Spüle, Backofen mit Ceranfeld, 2 Flammen, Ober- und Unterschränke, Kühl- Gefrierkombination, Dunstabzugshaube, Fliesenspiegel |
| Heizkörper: | Flachheizkörper |
| Terrasse: | Außenterrasse, hofseitig |

WE Nr. 29

| | |
|------------------|--|
| Hauseingangstür: | Kunststoff-Glas-Konstruktion, 2-fach-Verglasung |
| Fenster: | 2-fach-Verglasung, ca. 1995 |
| Wände/Decken: | Tapete, Rohfaser |
| Sanitäranlagen: | Bad mit Wanne und Duschtrennung, Hänge-WC mit Unterdruckspülkasten, Waschbecken, Wände raumhoch gefliest, innenliegend |
| Türen: | glatte Holz-Türen in Holz-Zargen |
| Fußböden: | Laminat im Wohnbereich, im Bad Bodenfliesen |
| Küche: | lt. Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung Mietereigentum, Fliesenspiegel |
| Heizkörper: | Flachheizkörper |
| Terrasse: | Außenterrasse, wenig einsehbar |

Baulicher Zustand/ Modernisierungen

Die baulichen Anlagen befinden sich in grundsätzlich gepflegtem und nach dem Maß der Notwendigkeit instandgehaltenem Zustand.

Die Ausstattung wird als baujahresgemäß durchschnittlich charakterisiert. Die Sanitäranlage stammen aus dem Baujahr, sind neutral weiß gehalten und zur durchschnittlichen Vermietung noch geeignet.

Nutzungsmaße/ Wohnfläche

Die Wohnflächen werden gemäß Teilungserklärung mit ca. 55,00 m² für WE Nr. 28 und ca. 57 m² für WE Nr. 29 angegeben.

Für Wohnung Nr. 29 liegt eine Wohnflächenberechnung vor, aus der hervorgeht, dass die Terrasse zu einem Anteil von 50% angerechnet wurde, der Putzabschlag jedoch noch vorzunehmen ist. Die Wohnfläche der WE Nr. 29 wird für die weiteren Berechnungen mit 55,71 angesetzt. Dies wird als richtig unterstellt.

| GEBÄUDE 19/4 | | | |
|--------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Erdgeschoß | Wohnung Nr. 29 | | |
| Vorraum | 1,20 x 2,88 | = 3,46 m ² | = 4,78 m ² |
| | 1,20 x 1,10 | = 1,32 m ² | |
| Abstellraum | 1,10 x 1,68 | | = 1,85 m ² |
| Bad | 2,88 x 2,10 | | = 6,05 m ² |
| Schlafen | 4,15 x 3,00 | | = 12,45 m ² |
| Küche | 3,00 x 1,50 | | = 4,50 m ² |
| | | | |
| Wohnen | 3,29 x 3,00 | = 9,87 m ² | = 22,80 m ² |
| | 2,98 x 4,34 | = 12,93 m ² | |
| Terrasse | 4,00 x 2,50 / 2 | | = 5,00 m ² |
| | | | 57,43 m ² |
| | | ./. 3 % Putz | 1,72 m ² ✓ |
| | | | 55,71 m ² |
| | | | ===== |

Quelle: Hausverwaltung

Eine Wohnflächenberechnung der Einheit Nr. 28 lag nicht vor. Analog zur WE Nr. 29 wird angenommen und unterstellt, dass die Terrasse zu einem Anteil von 50% inbegriffen ist. Analog zur WE Nr. 29 wird ein Putzabschlag von 3% vorgenommen. Die Wohnfläche der Einheit Nr. 28 geht nach Berücksichtigung des Putzabschlages mit einem Ansatz von 53,35 m² (55,00 m² x 0,97 = 53,35 m²) in die weiteren Berechnungen ein. Dies wird als sachgerecht erachtet.

Hinweis des Gutachters

Für die Wertermittlung weist die Wohnfläche eine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein Aufmaß durch einen Architekten anfertigen zu lassen.

Anlagen

Grundrisse



Quelle: Wohnungsverwaltung Grundriss Erdgeschosebene

Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes: Gewerbeinheit Nr. 28 {genutzt als Wohnung}, Wohnung Nr. 29, TG-Stellplätze Nr. 13 und 21 der Wohnanlage Schöner Graben 19, 19/1 bis 19/7, Schöner Graben 19/4 in 73479 Ellwangen-Jagst.

Grundriss WE Nr. 28



Quelle: Wohnungsverwaltung Grundriss Erdgeschossenebene

Grundriss WE Nr. 29

