

Teil C Baubeschreibung

9. Gebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde 1974 eine Wohnanlage, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss, mit insgesamt 14 Wohnungen, 12 Garagen (davon 6 im UG des Gebäudes) und einer Büroeinheit fertiggestellt.

Gemäß Teilungserklärung vom 05.08.1983 und Nachtrag vom 24.08.1983 wurde das Grundstück in 14 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung, und 13 Miteigentumsanteile, verbunden mit dem Sondereigentum (Teileigentum) an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (1 x Büro / 12 x Garage), aufgeteilt.

Beim dem zur Bewertung stehenden Objekt handelt es sich um den 31,49/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Gemarkung Unterkochen, Flurstück Nr. 906/5, Gebäude- und Freifläche (2.334 m²), Kutschenweg 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichneten Wohneinheit im 2. Obergeschoss und dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11 gekennzeichneten Abstellraum im Untergeschoss des Gebäudes.

Die Wohnfläche der zur Bewertung stehenden Wohneinheit Nr. 11 beträgt gemäß Aufteilungsplan 31,62 m². Ein Aufmaß vor Ort wurde mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen. Die vorliegenden Planunterlagen wurden jedoch vom Sachverständigen auf Plausibilität überprüft und liegen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit vor.

Die 31,62 m² Wohnfläche der Wohneinheit Nr. 11 verteilt sich dabei auf 1 x Zimmer (19,29 m²) mit Kochnische (1,73 m²), 1 x Dusche/WC (3,20 m²), 1 x Abstellraum (1,84 m²), 1 x Flur/Diele (2,82 m²) und 1 x Balkon (2,74 m²). Der Balkon ist hierbei mit 50% seiner Grundfläche berücksichtigt.

Der Abstellraum im Untergeschoss verfügt über eine Nutzfläche von gut 4 m².

Gebäudekonstruktion:

| | |
|--------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fassade: | verputzt und gestrichen Gebäudesockel (UG) farblich abgesetzt |
| Fundamente: | unbekannt |
| Keller: | Vollunterkellerung Außenwände aus Mauerwerk/Beton (30 cm) Innenwände aus Mauerwerk/Beton (11,5/24 cm) Keller-Außentreppe aus Beton |
| Umfassungswände: | Mauerwerk/Beton (30 cm) |
| Innen-/Trennwände: | Mauerwerk/Beton/Trockenbau (11,5/24 cm) |
| Geschosdecken: | unbekannt, vermutlich Stahlbeton |
| Geschosstreppen: | zweiläufige Geschosstreppen aus Stahlbeton |
| Hauseingang: | Metalltür mit Glasausschnitt / Klingel-/Sprechanlage |
| Dach: | Flachdach mit Attika-Verkleidung |

Allgemeine technische Gebäudeausstattung:

| | |
|--------------|---|
| Trinkwasser: | Zentrale Wasserversorgung Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Warmwasser: | Art der Aufbereitung unbekannt |
| Abwasser: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektrik: | baujahrestypische Ausstattung |
| Heizung: | Nachtspeicherheizung (Strom) |

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

Besondere Bauteile/Einrichtungen:

Hauseingangstreppe: 5-stufige Betontreppe
Stufenbelag aus Metall
Kunststoff-Handlauf

Eingangsüberdachung: Metallkonstruktion mit Glasdach

Aufzug: Personenaufzug 300 kg Tragkraft
5 Haltestellen (UG bis 3. OG)
Baujahr 1972 – modernisiert 2009

Außenanlagen und Nebengebäude:

Außenanlagen: Zuwegung zum Gebäude aus Bitumen
Ver- und Entsorgungsleitungen
Mülltonnenabstellplatz
Gestaltungsgrün

Nebengebäude: 6 Flachdach-Stahlbetongaragen (Teilungseigentum)

Raumausstattung Sondereigentum Wohnung Nr. 11

Fußböden: unbekannt

Wandbelag: unbekannt

Deckenbelag: unbekannt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Fensterbänke außen aus Metall

Türen: Wohnungseingangstür aus Holz-/Holzwerkstoff

Zimmertüren unbekannt

Sanitär: Dusche/WC:
innenliegend
Ausstattung unbekannt

Elektrik: vermutlich baujahrestypische Ausstattung

Heizung: Nachtspeicherheizung / Nachtspeicheröfen

Balkon: Ausrichtung nach Westen (WSW)
Bodenbelag unbekannt

Sonstige Merkmale zum Sondereigentum Wohnung Nr. 11

Einrichtungen: unbekannt

Energieausweis: Energieausweis vom 02.03.2023
Erstellung auf Grundlage des Energiebedarfs
Endenergiebedarf: 100,7 kWh / (m² * a)
Energieeffizienzklasse: C/D
Angaben beziehen sich auf das Gesamtgebäude

Grundriss: Gestaltung funktional und zweckmäßig

Kellerraum: Sondereigentum/Teileigentum
ca. 4 m² Nutzfläche
Betonboden, Brennstelle
Wände / Decke aus Beton
Trennwände aus Holz (Bretterverschlag)

Schäden und Mängel

Gemeinschaftseigentum: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Wohnung Nr. 11: mangels Besichtigung unbekannt

10. Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Die Gesamtwohnanlage aus dem Jahr 1974 wurde in den letzten Jahren augenscheinlich nicht maßgeblich modernisiert. Sie befindet sich zum Wertermittlungstichtag 17.07.2024 in einem durchschnittlich gepflegten Zustand bei altersbedingtem Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf.

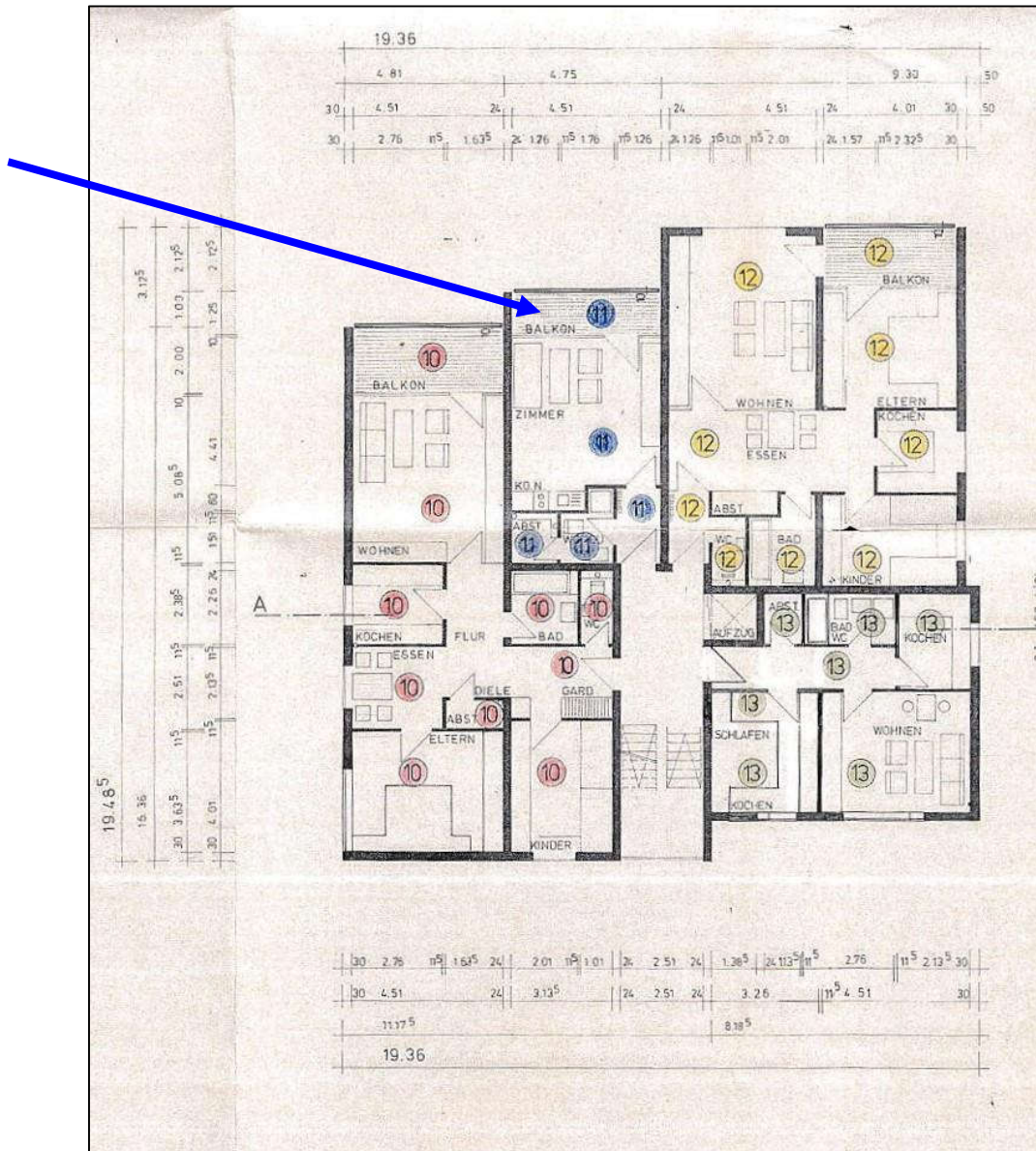
Der tatsächliche bauliche Zustand des Wohnungseigentums Nr. 11 im 2. Obergeschoss konnte mangels einer Besichtigungsmöglichkeit nicht festgestellt werden.

Für den weiteren Verlauf dieses Gutachtens wird aus sachverständiger Sicht **die Annahme getroffen, dass das zu bewertende Wohnungseigentum am Wertermittlungstichtag über einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard (NHK 2010 – Gebäudestandard 2,3 bis 2,5) bei altersbedingt durchschnittlichem baulichem Zustand verfügt.**

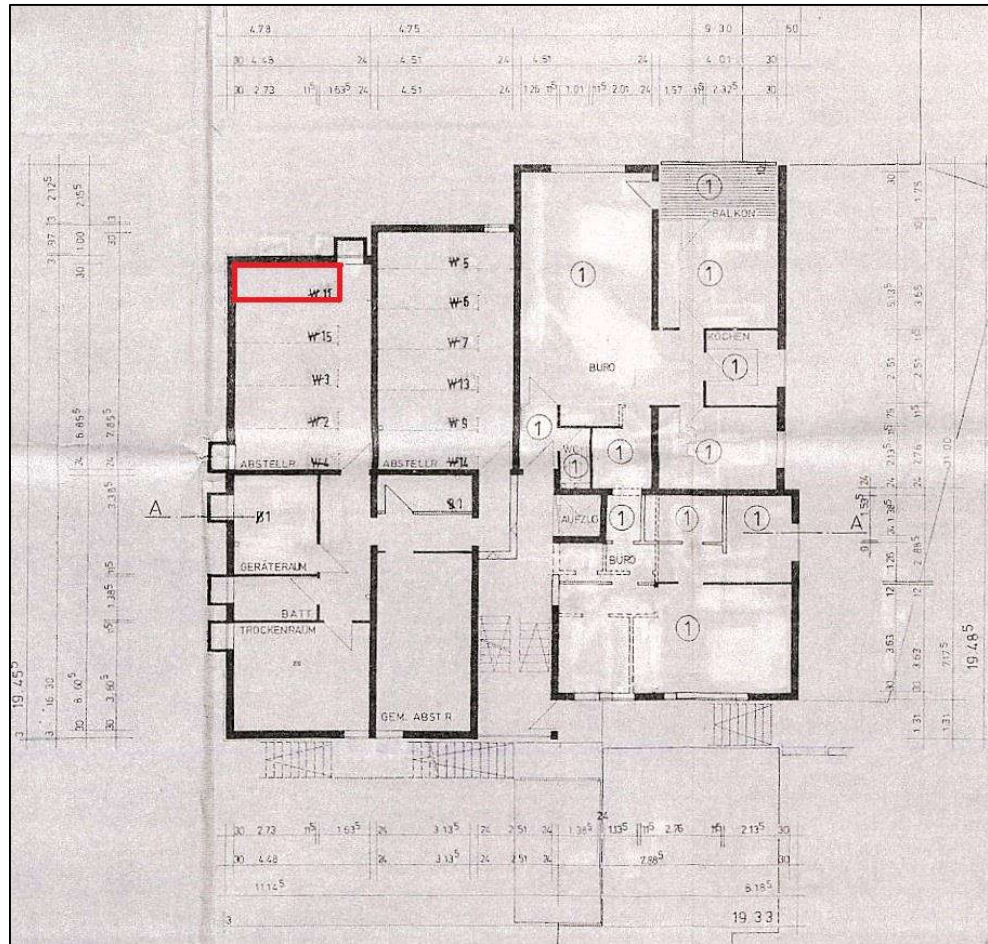
11. Nutzung

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist augenscheinlich zum Wertermittlungstichtag vermietet.

22. Grundrisse und Ansichten



Grundrissplan 2. Obergeschoss mit Wohnungseigentum Nr. 11 (blau)
(Quelle: Teilungserklärung)



Grundrissplan Untergeschoss mit rot markiertem Abstellraum Nr. 11
(Quelle: Teilungserklärung)