

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Reihenendhaus) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

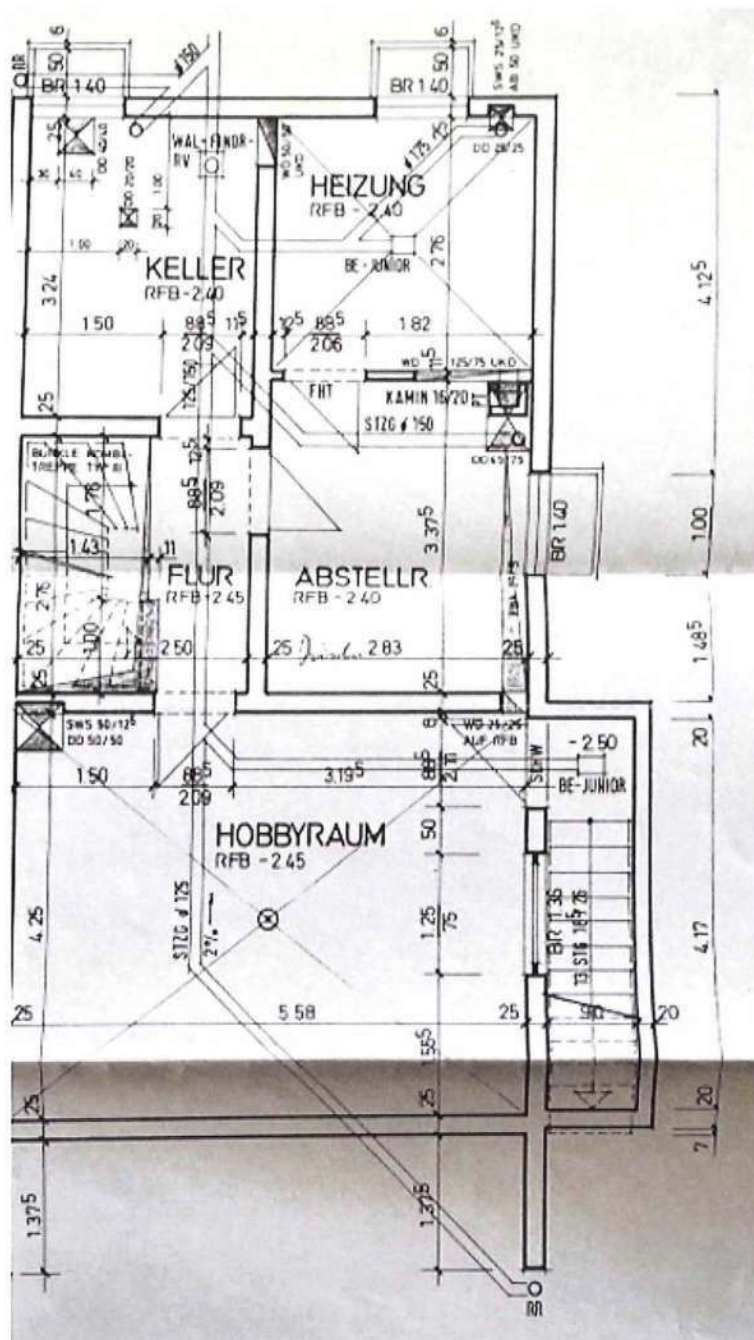
Art des Gebäudes	Reihenendhaus.
Geschosse	Untergeschoss, zwei Obergeschosse, ausgebautes Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	0
Wohneinheiten	1
Stellplätze	-
Baujahr	ca. 1980.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Satteldach mit Zwischensparrendämmung.
Wände	Außen: Massiv. Innen: tlw. Leichtbauweise.
Geschossdecken	Stahlbeton (Annahme).
Treppenhaus	innenliegend; Erschließung an der nördlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.

Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Fensterlüftung; Bad mit Tageslicht.
Energetischer Zustand	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Es wurden die Terrassenplatten im Erdgeschoss sowie die Heizungsanlage erneuert (Baujahre unbekannt).
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie Grünflächen (rückseitiger Garten mit Einfriedung) ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß Besichtigung befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand. Im Kellergeschoss wurde im Zuge eines inzwischen beseitigten Wasserschadens ein Abflussrohr freigelegt. Das dadurch im Boden entstandene Loch wurde nicht fachgerecht versiegelt. Für die Beseitigung wird ein Abschlag i.H.v. 1.500 € in Abzug gebracht.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Das zu bewertende Reihenendhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

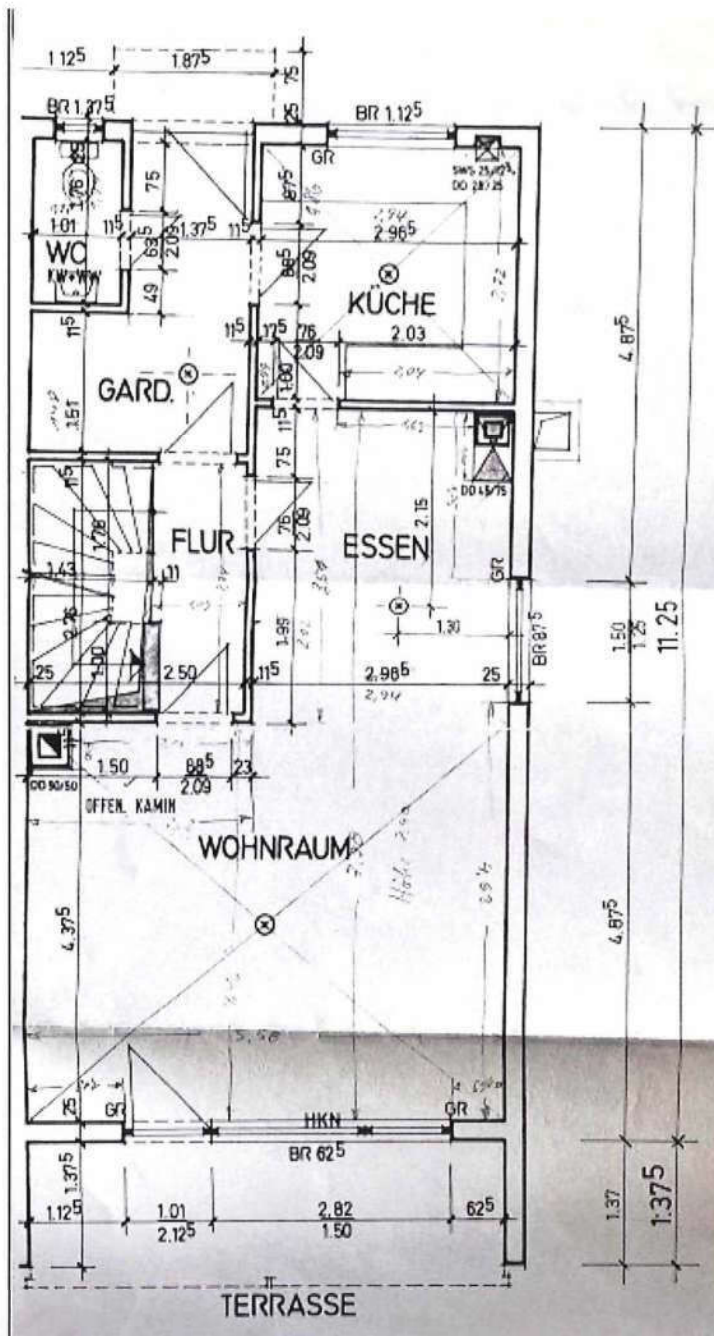
4.2.2 Beschaffenheit des Reihenendhauses

Art	Reihenendhaus
Wohn- und Nutzfläche	UG: rd. 54 m² (grob überschlägig eigenermittelt) EG: rd. 57 m² (inkl. rd. 50 % Terrassenfläche) OG: rd. 56 m² (inkl. rd. 50 % Balkonfläche) DG: rd. 29 m² Hinweis: Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen. Die Nutzfläche wurden anhand des Aufteilungsplans eigenermittelt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Der Hobbyraum im Untergeschoss wird aufgrund unzureichender Belichtung nicht der Wohnfläche hinzugerechnet.
Konzeption	EG: 1 Windfang, 1 Wohn- Esszimmer mit Terrasse und Garten, 1 Küche, 1 Flur, 1 Gäste-WC. OG: 1 Flur, drei Zimmer, Balkon, Badezimmer mit Tageslicht. DG: 1 Atelier, Teeküche und Duschbad mit Tageslicht.
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat, Teppichboden und Fliesen. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster. Sanitär- anlagen: baujahrestypischer Standard. Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Gas-Zentralheizung. Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küchen: Einbauküche im EG vorhanden; Im DG ist eine weitere Teeküche vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung des Reihenendhauses als dem Baujahr entsprechend und nur noch eingeschränkt nachfragegerecht beurteilt.

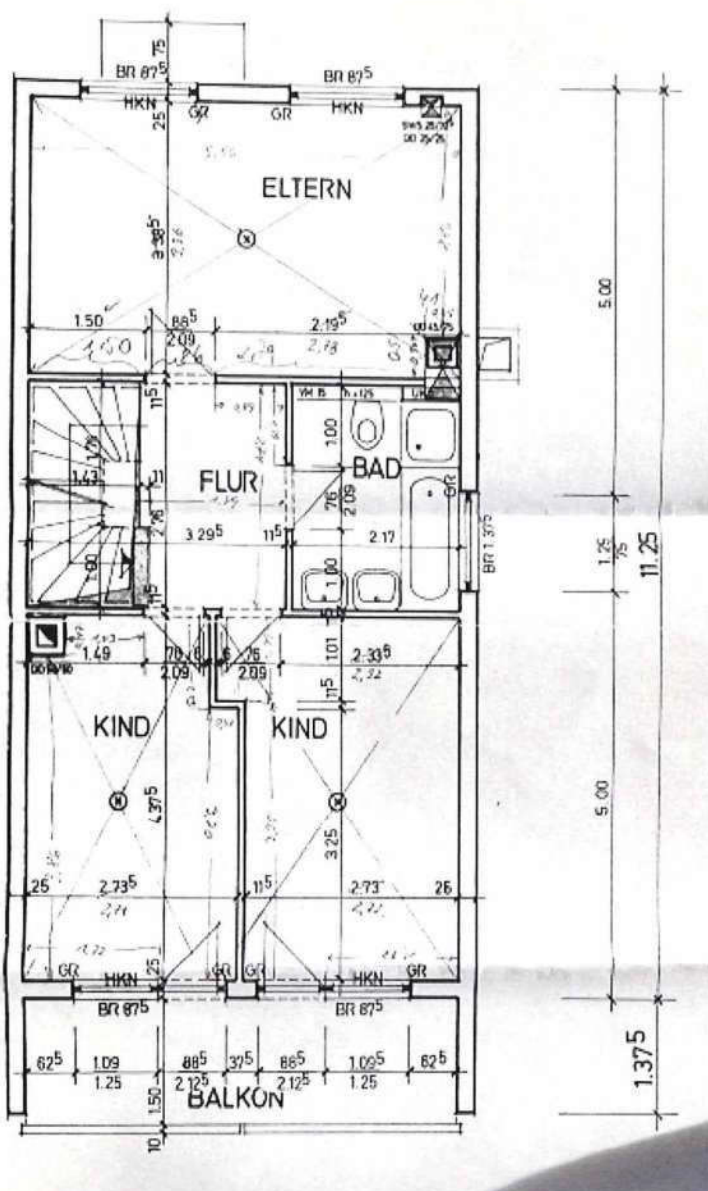
Grundriss Reihenendhaus (UG); bemaßt



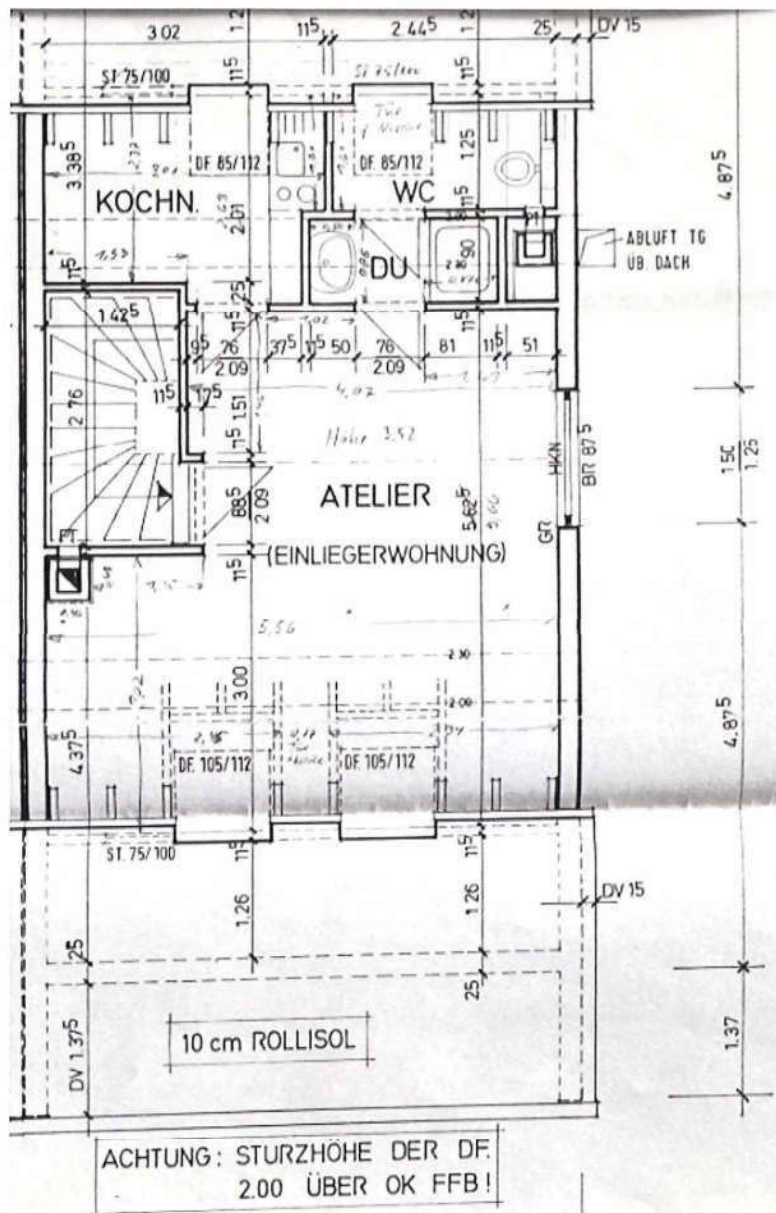
Grundriss Reihenendhaus (EG); bemaßt



Grundriss Reihenendhaus (OG); bemaßt



Grundriss Reihenendhaus (DG); bemaßt



3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist augenscheinlich nahezu vollständig eben.
Grundstücksform	Regelmäßiger Zuschnitt; rechteckig.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Lange Straße ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Südseite des Wohnareals mit einem beidseitigen Gehweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 8 m (Pkw-Stp. im Freien)
Straßenfront	Rd. 5 m (Verkehrsfläche)
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigsburg vom 08.12.2023 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ludwigsburg vom 02.11.2023 besteht für die Wertermittlungsgrundstücke kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Aufgrund der Objektart Pkw-Stp. im Freien mit ant. Verkehrsfläche entfällt eine Baubeschreibung.

4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Vorbemerkung

Bewertungsgegenstand ist das Volleigentum an dem Flurstück Nr. 3979/5 (Pkw-Stp. im Freien).

Zusätzlich bestehen 1/14tel Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 3978/1 (Verkehrsfläche).

Für das Sondereigentum gilt gemäß Teilungserklärung das Wohnungseigentumsgesetz. Für das Verhältnis der Teileigentümer untereinander gelten ebenfalls die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

**Veräußerungs-
beschränkungen**

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters.

**Verteilung von Kosten
und Lasten**

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Bestehen nicht.

Instandhaltungsrücklage

Informationen zu einer Instandhaltungsrücklage oder einer monatlichen Hausgeldzahlung lagen nicht vor.

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist augenscheinlich nahezu vollständig eben. An der südlichen Grundstücksseite ist die Tiefgarageneinfahrt stark abschüssig.
Grundstücksform	Regelmäßiger Zuschnitt; rechteckig.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Lange Straße ist öffentlich, asphaltiert und verläuft an der Südseite des Wohnareals mit einem beidseitigen Gehweg.
Grenzverhältnisse	Geregelt.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Ludwigsburg vom 08.12.2023 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ludwigsburg vom 02.11.2023 besteht für die Wertermittlungsgrundstücke kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch durch die durchgeführte Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Aufgrund der Objektart Tiefgaragenstellplatz entfällt eine Baubeschreibung.

4.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Vorbemerkung	Bewertungsgegenstand sind 1/20tel Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 4116/9 (TG-Stp. Nr. 5). Für das Sondereigentum gilt gemäß Teilungserklärung das Wohnungseigentumsgesetz. Für das Verhältnis der Teileigentümer untereinander gelten ebenfalls die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.
Veräußerungs- beschränkungen	Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters.
Verteilung von Kosten und Lasten	Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.
Sondernutzungsrechte	Bestehen nicht.
Instandhaltungsrücklage	Informationen zu einer Instandhaltungsrücklage oder einer monatlichen Hausgeldzahlung lagen nicht vor.