

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden baulichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes beschrieben. Eine vollständige Beschreibung der Bau- und Ausstattungsgegebenheiten erfolgt nicht.

4.1 Gebäudebeschreibung

Art

Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach NHK 2010 Typ 4.2

Baujahr

Der vorliegende Auszug aus d. Baugesuch trägt einen Genehmigungsvermerk vom 23.12.1963. Daraus schließe ich auf das Baujahr 1965.

Ausgehend von einer marktüblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren würde sich, bezogen auf 1965, rechnerisch eine Restnutzungsdauer von $(1965 + 70 - 2023 =)$ 12 Jahren ergeben.

Eine angemessene Gesamt- und Restnutzungsdauer wird aus der Methodik der Sachwertrichtlinie abgeleitet.

4.2 Angaben zur Wohn- / Nutzfläche

Die Wohnfläche ist in der Teilungserklärung mit ~ 73,40 m² angegeben. Nach welcher Verordnung die Wohnfläche ermittelt wurde, wird dort nicht angegeben.

Anhand vorhandener Pläne habe ich die Wohnfläche nach WoFIV ermittelt.

Bedingt durch unvollständige oder fehlende Maßketten musste ich ergänzende Messungen vornehmen. Abweichungen durch zeichnerische Ungenauigkeiten oder Kopierverzerrungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Ich vermute, dass ein Putzabzug nicht oder nur ungenügend berücksichtigt wurde und dass dies der Grund ist, weshalb ich eine geringere Wohnfläche ermittelte.

Für diese Wertermittlung nutze ich eine Wohnfläche von

~ **72,90 m²**

4.3 Bau- und Ausbaubeschreibung

Gebäude Das Gebäude ist Teil einer Reihe von 3 versetzt aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern mit je 8 Wohnungen, bestehend aus UG, EG, 2 OGs und nicht ausgebauten DG mit Satteldach. In jeder Etage sind je 2 Wohnungen angeordnet. Im UG befinden sich zusätzlich Nebenräume (Abstell- und Gemeinschaftsräume).

Das Wertermittlungsobjekt ATP Nr. 039 liegt im 2. OG des Hauses Nr. 40.

Wohnung Wohnung mit 3 abgeschlossenen Zimmern, Abstellraum, Küche, Bad, WC, Flur u. 2 Balkonen. Dem Sondereigentum ATP 039 sind je 1 Abstellraum im UG u. im DG zugeordnet.

Raum	Bodenbelag	Wände	Decken
Flur	Laminat	Ornamenttapete	Holzpaneele
Wohnen	Laminat	Ornamenttapete	tapeziert, gestrichen
Kind	Laminat	Strukturtapete, tapeziert, gestrichen	Deco-Platten
Schlafen	Laminat	tapeziert, gestrichen	tapeziert, gestrichen
Küche	Laminat	Ornamenttapete, Fliesenspiegel	tapeziert, gestrichen
Bad	PVC	hüfthoch gefliest, Putz, gestrichen	Putz, gestrichen
WC	Laminat	Bildtapete, Tapete, gestr., Fliesenspiegel	Deco-Platten

Sanitär	Bad	Wanne mit Duschvorrichtung, Waschbecken, WM-Anschluss Warmwasseraufbereitung im Bad mit Durchlauferhitzer
	WC	WC mit Aufputz-Spülkasten, Handwaschbecken
Fenster	Kunststofffenster mit Dämmglas, I-Plus 1.1 4-16-4, kein Bj. im Glasrand, nach 1980	
Heizung	Gas-Zentralheizung, lt. vorliegenden Protokollen erneuerungsbedürftig	
Türen	Zargen- und Türblätter aus Holz, lackiert, teilw. mit Glasausschnitt	
Fassade	Putzfassade ohne erkennbare Außendämmung	

4.4 Baulicher Zustand

Aus den Protokollen der Hausverwaltung entnehme ich, dass als wesentliche Modernisierungen die Erneuerung der Heizungsanlage und Dämmarbeiten an der Fassade geplant sind. Für beide Planungen sollen in 2023 Angebote vorgelegt werden. Ob die bestehenden Rücklagen und die bis zum Abschluss der geplanten Arbeiten aufgelaufenen, jährlichen Zuflüsse in Höhe von derzeit ~ 40.000 € ausreichend sein werden, ist unklar. Im Ausführungsfalle ist mit ggf. mit zusätzlichen Sonderumlagen zu rechnen.

Für diese Bewertung sind die möglichen Sonderumlagen unerheblich. Das Objekt wird im Zustand vor Ausführung der geplanten Arbeiten bewertet. Ein Kaufinteressent muss sich jedoch darüber im Klaren sein, dass mit erheblichen Sonderumlagen zu rechnen ist. Allerdings wird das Objekt dann auch über eine neue Heizung und eine zeitgemäß gedämmte Fassade verfügen.

Der Zustand des Innenausbaus lässt eine sofortige Anschlussnutzung ohne wesentliche Investitionen zu. Dennoch sind die Boden-, Wand- und Deckenbeläge erneuerungsbedürftig. Ich berücksichtige für diese Wertermittlung einen pauschalen Abschlag in Höhe von ~ **3.000 €**. Darüber hinausgehende Leistungen sind im Zuge einer Einzugsrenovierung zu erbringen.

Angaben: Hausverwaltung, **73734 Esslingen**

Monatliches Hausgeld: laut Wirtschaftsplan 2022 ab 01.01.2022: ~ 213 € / Mo.

Der Hausgeldansatz beinhaltet 62,91 € / Monat als Zuführung zur Gebäuderücklage.

Stand der Gebäuderücklage laut Abrechnung 2020: gesamt ~ 491.895 € Whg.: ~ 9.809 €

Der vorliegende Energieausweis vom 09.11.2018 stuft den Endenergieverbrauch des Gebäudes Nr. 40 auf Stufe E ein.

4.5 Gesamteindruck

3-Zimmerwohnung (ohne Durchgangszimmer) in ruhiger Ortsrandlage mit Blick ins Grüne.

Die Wohnung ist Teil einer Wohnanlage mit 56 Wohnungen.

4.6 Zubehör

Den Zeitwert der Einbauküche schätze ich zu Stichtag mit ~ 3.000 €.

Der Zeitwert ist im nachstehenden Verkehrswert nicht enthalten.

GRUNDRISS WOHNUNG Nr. 039

