

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum (konstruktive Gebäudeelemente) - Tiefgarage

Tiefgarage;
Baujahr: ca. 2001;
Bauart: massiv (einschalige Konstruktion);
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton;
Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton mit Gussasphalt;
Fenster: auf der I. UG-Ebene vorhanden;
Besonderheiten: Lüftungsanlage und CO₂-Sensoren

Baumängel und Bauschäden: keine wesentlichen erkennbar; außer einer partiellen Beschädigung des Gussasphalts auf dem Stellplatz-Nr.: 36

Erhaltungsrücklage: Eine Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage wurde seitens zuständigen Hausverwaltung nicht gebildet.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer

3.4 Sondereigentum an 41 Tiefgaragenstellplatz im 1. UG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht aus 41 Tiefgaragenstellplätzen im 1. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 41 bezeichnet.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

