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 Außenbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

3.-2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.-2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; tlw. unterkellert (kleiner Bereich unterhalb des Eingangs); viergeschossig; Flachdach; freistehend
Baujahr:	2014 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nicht bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht ersichtlich
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.-2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Technikräume, Pelletheizung (eventuell auch Fernwärme), Waschraum

Erdgeschoss:
die zu bewertende Wohnung mit 2 Schlafzimmer, Flur, Wohnküche, Bad und Terrasse;
weitere Wohnungen

1.-3. Obergeschoss:
Wohnungen mit 20 – 50 m²

insgesamt 109 Wohnungen

3.-2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	tragende Bodenplatte, Beton, d=15 cm auf Schotterpacklagen d=25 cm, mit Folienabdichtung
Keller:	Stahl-Betonwände
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk mit 14 cm Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk 17,5 cm, wo erforderlich Stahlbetonwände;

	Trennwände, Wohngeschosse: Kalksandstein 17,5 cm nichttragende Innenwände: Gipsplattenwände verspachtelt
Geschossdecken:	Stahlbeton-Halbfertigteildecken oder in Ortbeton mit schalungsglatter Untersicht
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Fliesen; Untersicht als Sichtbeton; Stabstahlgeländer lackiert; Edelstahlhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachform: Stahlbetondecke als Flachdach mit Attika, mit oberseitiger Wärmedämmung

3.-2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Dachrinnen Ablaufrohre in Titanzinkblech
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Internetanschluss
Heizung:	Voraussichtlich Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr 2014; evtl. auch Fernwärme Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC und Küche
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.-2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone, überdachte Terrassen
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr gut.

3.-3 Nebengebäude

nicht vorhanden

3.-4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche

3.-5 Sondereigentum an dem Doppel-Apartment im EG Südwest

3.-5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 0.023 bezeichnet. es ist nach Süden ausgerichtet
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 49 m²; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft; darin enthalten sind zwei Terrassen zur Hälfte mit je 3,98 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 2 Schlafzimmer, 1 Küche/Wohnen, 1 Flur, 1 Bad, 2 Terrassen; Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Schlaf-Zimmer rd. 9,32 m² gartenseitig gelegen • 2. Schlaf-Zimmer rd. 9,32 m² gartenseitig gelegen • Küche/Wohnen rd. 15,91 m² innenliegend mit Tageslicht durch Flur • Flur rd. 2,66 m² gartenseitig gelegen • Bad rd. 4,14 m² innenliegend • 2 Terrassen zu 50%, zusammen rd. 7,96 m² nach Süden ausgerichtet
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut bis auf Wohnküche

3.-5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3,-5.3 Wohnung

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Kalkfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit gefilzter Kalk- oder Kalkgipsputz-Technik gestrichen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Ug-Wert Glas 1,1); auch raumhohe Verglasungen; gute Beschläge; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Wohnungs-Eingangstür: stabile Holztür, Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	voll möbliert
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität, Einzelspüle, Einbauschrank
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.-5.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität; Einzelspüle; Ober- und Unterschränke, Herd und Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach
besondere Einrichtungen:	voll möbliert: Esstisch mit 2 Stühlen, großer Schrank, Coach-Tisch, kleines Sideboard; Bad mit kleinem Schrank, schmal, hoch, offen; je Schlafzimmer: Bett mit Matratze, Schreibtisch mit Rollcontainer, kleines Regal
besondere Bauteile:	Terrasse mit Betonwerksteinplatten; zwischen den Terrassen Sichtschutz
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt bzw. erkennbar
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.-6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer Terrasse, im Aufteilungsplan mit Nr. 023 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil

	am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine Für Wasser- und Stromverbrauch existieren zwar getrennte Zähler, die Verbrauchsmessung erfolgt aber über eine pauschale Abrechnung. Die Abrechnung übernimmt jeweils die Hausverwaltung (lt. Teilungserklärung)
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	es ist nicht bekannt, ob eine solche gebildet wird

3.-7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

3.-8 Immobilienpreisentwicklung

Zu den stetig steigenden Immobilienpreisen nimmt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im ‚Immobilienbewerter' Ausgabe 2/2021 wie folgt Stellung:
Die Ursache für die hohen Immobilienpreise ist gerade nicht in einem spekulativen Überschwang zu suchen; für einen solchen gibt es keine Anhaltspunkte. Konkreter wirtschaftlicher Handlungsbedarf ergibt sich aus stabilitätsorientierter Sicht insofern derzeit nicht.
Andererseits garantiert aus theoretischer Perspektive nichts, dass das jahrelange Aufwärtsdriften der Wohnimmobilienpreise nicht doch plötzlich eine eigenständige Dynamik entwickelt und sich ein spekulativer Überschwang aufbaut. Die Kapitalmarktforschung zeigt, dass sich Vermögenspreisblasen gerade aus Konstellationen heraus entwickeln können, in denen ein starker Preisanstieg zunächst fundamental völlig gerechtfertigt ist. Deshalb ist es gerade in der derzeitigen Lage in Deutschland wichtig, den Wohnimmobilienmarkt weiter intensiv zu beobachten.

3.-9 Kaufpreise für Eigentumswohnungen weiter im Aufwind

Der Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen von 20 untersuchten süddeutschen Wohnungsmärkte ist im ersten Halbjahr 2021 um 9% auf 4.524,- €/m² angestiegen, Die stärkste Zunahme verzeichnete Esslingen mit einem Plus von 19,8% auf 4.661,- €/m². Erlangen weist das geringste Wachstum auf. Mit einem Plus um 0,7% blieb der Angebotspreis nahezu konstant.
Im Vergleich zu 2010 wuchsen die Kaufpreise am stärksten in Schwäbisch Gmünd (216,4%), Augsburg (215,2%) und Nürnberg (177,1%). Die Kaufpreise haben sich demnach in den vergangenen Jahren mit einer deutlich stärkeren Dynamik erhöht als die Mietpreise.
Die Preisdifferenz zwischen Neu- und Altbau ist in Stuttgart, Nürnberg, Ludwigsburg und Villingen-Schwenningen mit mehr als 50% besonders stark ausgeprägt. Im Durchschnitt liegt sie bei 40%.

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 1 von 4

Bild 1-4: Außenansichten der Wohnanlage

Bild 4: mit Parkplätzen

Anlage 2: Fotodokumentation

Bild 5-6: Eingang

Bild 7: Flur mit Aufzug

Bild 8: Treppenhaus

Anlage 5: Grundrisse

Seite 2 von 3

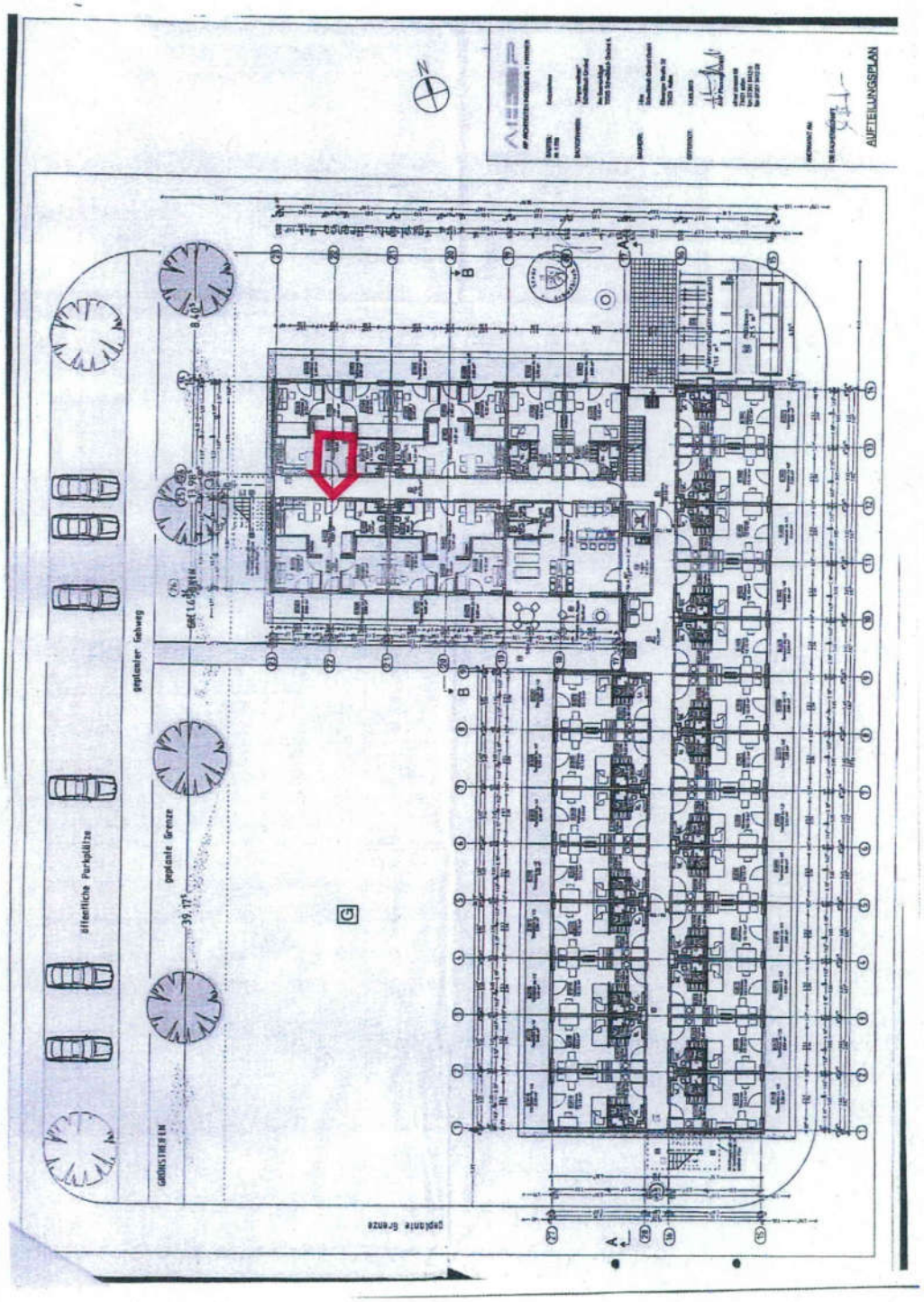

Bild 2: EG

Anlage 6: Grundriss Wohnung Nr. 023

Seite 1 von 1

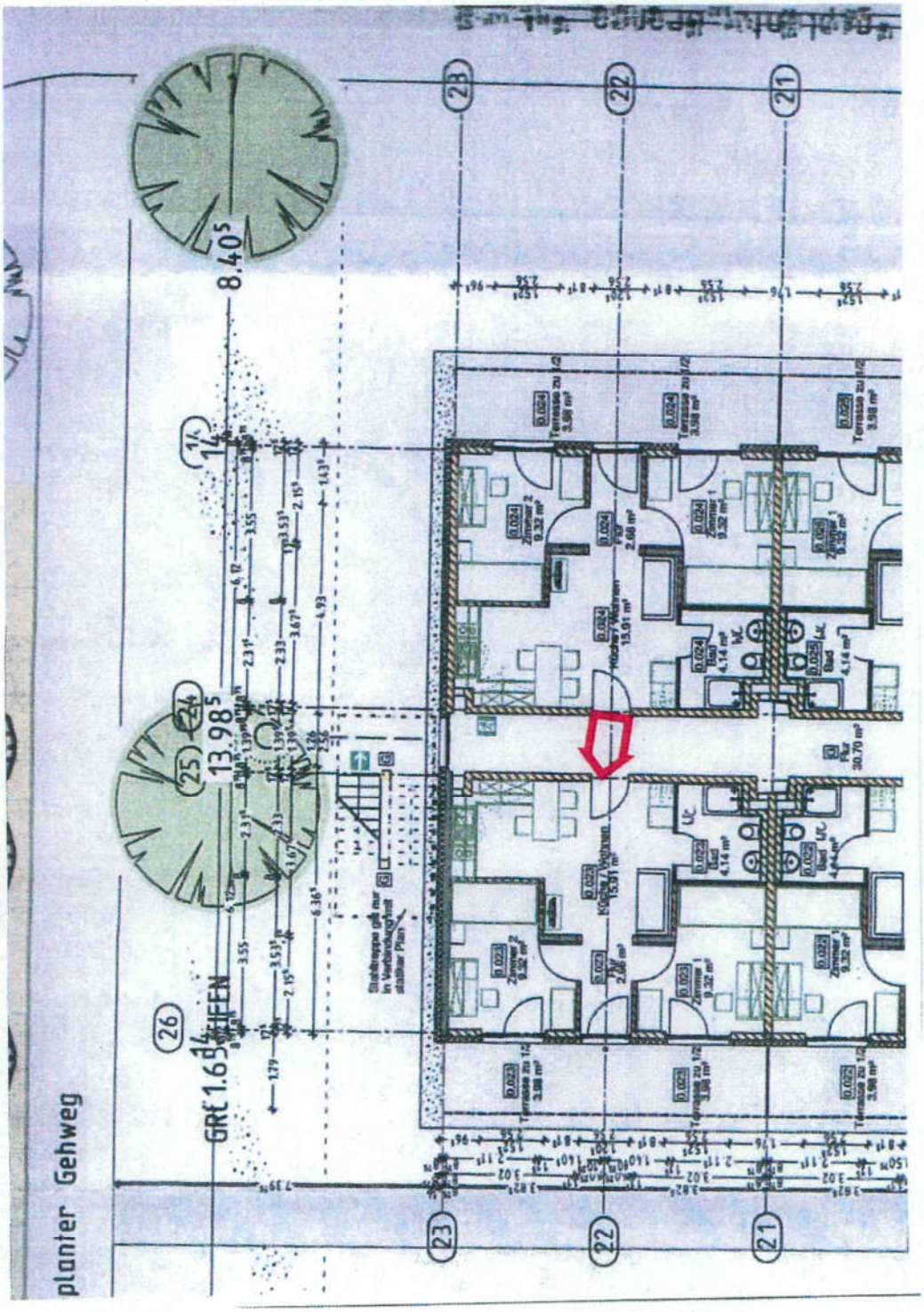

Bild 1: Doppel-Apartment Nr. 023