

Teil C Baubeschreibung

10. Gebäude



Eine detaillierte Baubeschreibung oder sonstige Bauunterlagen liegen nicht vor. Das Gebäude wurde außerdem ausschließlich von außen besichtigt, da Zugang zur Bewertungswohnung von Bewohnern nicht gewährt wurde. Auf eine detaillierte Baubeschreibung wird daher verzichtet. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt anhand der örtlich augenscheinlich festgestellten Gegebenheiten.

Auf dem Bewertungsareal wurde gemäß dem Bauamt der Gemeinde Mutlangen um 1987/88 ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohngebäude in offener und konventioneller Massivbauweise errichtet.

Das Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge (nördlich am Kaiserring und östlich am Limesring). Auf der Westseite des Gebäudes befinden sich im Erdgeschoss sechs Garageneinheiten als Bestandteil des Gebäudes.

Das Dach ist augenscheinlich als Pfettendach mit mehreren Dachgauben konzipiert. Das Dachgeschoss ist gemäß den vorliegenden Grundrissen mit zwei weiteren Wohnungen ausgebaut.

Die Fenster sind Holzfenster mit Doppelverglasung und verfügen alle über Rollläden.

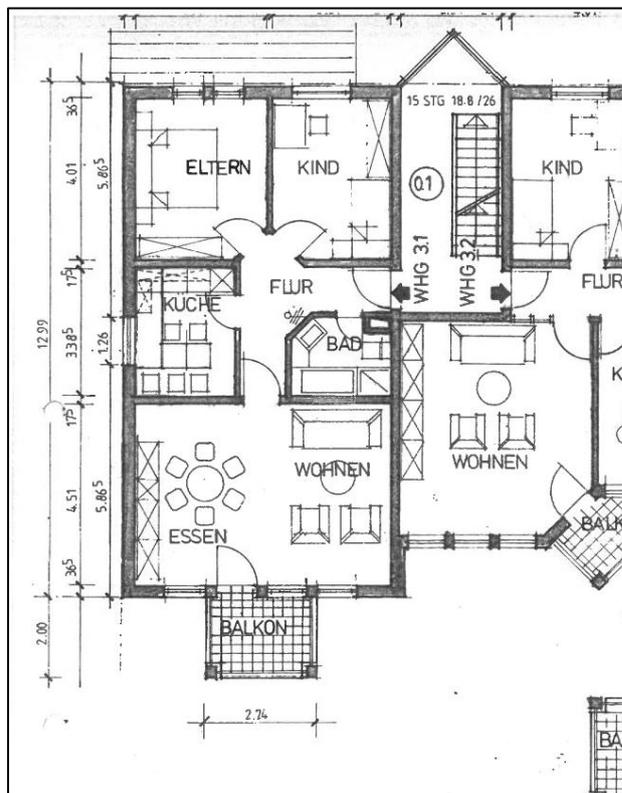
Die Außenanlagen umfassen Hauszuwegungen, zwei Car-Ports (vorne und hinten) mit Platz für mehrere PKWs, Zäune, Hecken und einen Garten.

Die Bewertungswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist über den nördlichen Hauseingang erreichbar. Die Dreizimmerwohnung verfügt gemäß Wohnflächenberechnung über 75,15 m² Wohnfläche. In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 75,02 m² angegeben.

Die Wohnung ist gemäß Grundriss aufgeteilt in eine Diele, ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, ein Elternzimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Die Wohnung ist nach Süden hin mit einem Balkon versehen.

Der Innenzustand und die Ausstattung der Bewertungswohnung sind der Sachverständigen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt. Es wird in der Wertermittlung von durchschnittlichen und größtenteils einzugsbereiten Verhältnissen ausgegangen.

Grundriss der Bewertungswohnung



Wohnflächenberechnung der Bewertungswohnung

<u>2. Obergeschoss:</u>			
<u>Wohnung 3.1</u>			
Wohnen	: 4,51 x 6,51	x 0,97	= 28,47 qm
Eltern	: 3,385 x 4,01 - 0,75 ² x 0,5	x 0,97	= 12,89 qm
Kind	: 3,01 x 4,01 - 0,75 ² x 0,5	x 0,97	= 11,44 qm
Küche	: 3,385 x 2,51	x 0,97	= 8,24 qm
Bad	: 2,51 x 2,135 - 0,5 ² x 0,5 - 0,365 x 0,5	x 0,97	= 4,78 qm
Flur	: 3,385 x 1,26 + 0,62 ² x 0,5 + 0,8 ² + 2,625 x 1,135	x 0,97	= 7,83 qm
			<u>= 73,65 qm</u>
Balkon	: 3,00 x 2,00 / 4		= 1,50 qm
			<u>= 75,15 qm</u> =====

Quelle: Bauamt der Gemeinde Mutlangen.

11. Baulicher Zustand

Das Gebäude wurde gemäß dem Bauamt der Gemeinde Mutlangen ursprünglich im Jahr 1987 errichtet. Das Haus umfasst 13 Wohneinheiten. Das Gesamtobjekt befindet sich augenscheinlich von außen in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Der Innenzustand ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt. Es wird von durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Verhältnissen ausgegangen.

Ein Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor. Es wird von baujahr- und zustandsentsprechenden Verhältnissen ausgegangen.

12. Nutzung

Die zu bewertende Wohnung präsentiert sich als eine Dreizimmerwohnung. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 75.15 m². Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Besichtigung bewohnt. Die WEG-Verwaltung ist unbekannt.