

## 5. BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNG

### Allgemein / Gemeinschaftseigentum

Wohnanlage Rheinstraße 14, Saalestraße 11, Saalestraße 13  
 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen und Tiefgarage  
 Baujahr 2021 (laut Gutachterausschuss Oberes Gäu)  
 Außenanlagen: Wege, Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Bepflanzung

#### Gebäude Rheinstraße 14

Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten  
 Geschosse: UG, EG, OG, DG  
 Massivbau mit Pultdach  
 Außenansicht Putz mit Wärmedämmung  
 Massivtreppen mit Natursteinbelägen  
 Personenaufzug Baujahr 2021 / 8 Personen  
 Gemeinschaftsräume: Waschküche im UG, Fahrradraum in der Tiefgarage  
 Gas-Zentralheizung (Erdgas H)

### Wohnungseigentum Aufteilungsplan Nr. 18

|                                                                 |                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage der Wohnung im Objekt:                                     | Rheinstraße 14, Erdgeschoss Ostseite                                                                                                                                                  |
| Grundrissgestaltung:                                            | Diele, Flur, Wohnen/Essen/Kochen, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Dusche/WC, Terrasse                                                                                                   |
| Wohnfläche der Wohnung:                                         | 85,48 m <sup>2</sup> laut Wohnflächenberechnung aus den Bauakten, siehe Anlage                                                                                                        |
| Sonstige Nutzfläche:                                            | 1 Abstellraum im UG                                                                                                                                                                   |
| Sondernutzungsrecht:                                            | Terrasse                                                                                                                                                                              |
| Nutzung:                                                        | Leerstehend, keine Mietverhältnisse                                                                                                                                                   |
| WEG-Hausgeldvorschuss:<br>für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz | 404,00 € monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2025 = 4,73 €/m <sup>2</sup><br>darin: 549,21 € Rücklagenzuführung                                                                           |
| WEG-Instandhaltungsrücklagen (anteilig):                        | 1.189,92 € für die Wohnung in Haus 3<br>140,05 € für Tiefgarage<br>414,60 € für Gerichtskosten<br>laut vorliegender Abrechnung des WEG-Verwalters für den Zwangsverwalter (undatiert) |

**Bauliche Ausführung:**

Kunststoff-Isolierglasfenster  
Holztüren weiß lackiert  
Bodenbeläge: Holzoptik (Material nicht feststellbar) und Fliesen  
Wände: Putz mit Anstrich  
Küche offen mit Bodenfliesen  
Dusche/WC: Bodenfliesen, teilweise Wandfliesen, Dusche bodengleich,  
wandhängendes WC, Handwaschbecken  
Terrasse: Plattenbelag, Metallgeländer

**Orientierung der Wohnung:**

Süd/Ost/Nord

**Tiefgaragenstellplatz Atpl. Nr. 18**

Offener Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage

**Zustand und Beurteilung**

Das Objekt wurde vom Bauträger nicht ordnungsgemäß fertig gestellt. Nach Auskunft der WEG-Verwaltung sind bauliche Maßnahmen bezüglich folgender Gewerke und Bereiche erforderlich: Elektroinstallation, Brandschutz, Absturzsicherungen, Feuchtigkeitsisolierung, Beseitigung von Feuchteschäden, Außenanlagen, Innen- und Außenputzarbeiten. Eine Kostenberechnung für die Maßnahmen insgesamt liegt nicht vor und lässt sich auch nicht zeitnah erstellen. Der Gesamtbetrag der Mängelbeseitigung könnte nach Auskunft der WEG-Verwaltung in der Größenordnung von 500.000,-- € liegen. Dieser Betrag wird, auch unter dem Gesichtspunkt der Risikovorsorge, bei der Bewertung in Abzug gebracht. Nach Miteigentumsanteilen ergeben sich hiermit für die Bewertungsobjekte folgende Beträge:

- für die Wohnung:  $500.000 \text{ €} \times 367/10.000 = 18.350 \text{ €}$
- für den TG-Stellplatz:  $500.000 \text{ €} \times 48/10.000 = 2.400 \text{ €}$



