

**Objektbeschreibung:**

Bewertungsgegenstand sind

**drei Eigentumswohnungen**

in diesem Gutachten mit A); B) und C) bezeichnet

sowie

**zwei Garagen**

in diesem Gutachten mit D) und E) bezeichnet.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile (West und Ost) errichtet. Im westlichen Gebäudeteil befinden sich zwei Wohnungen, im östlichen Gebäudeteil positionieren sich neben drei Wohnungen (Bewertungsobjekt zu A) bis C)) - zusätzlich weiter östlich - zwei Garagen im Erdgeschoss (Bewertungsobjekt zu D) und E)).

**A) 2 - Zimmer - Eigentumswohnung**

(=141/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 1 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 1** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst Terrassenfläche im Erdgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 20.06.1983 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im beigehefteten Lageplan zur TE grün gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohn-Esszimmer) zugeordnet. Ferner ist der Wohnung die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7 zugewiesen.

Im Kellergeschoss sind der Wohnung lt. Aufteilungsplan zwei Abstellräume – im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet – zugeordnet.

Lt. der TE sind auf dem Bewertungsgrundstück zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile (West und Ost) errichtet. Der Hauszugangsbereich sowie die Gebäudeerschließung/Treppenhaus ist mittig zwischen beiden Gebäudeteilen – innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses – angeordnet.

Gemeinsam mit der gegenständlichen **Wohneinheit Nr. 1** werden drei weitere Wohnungen (zwei davon in Gebäudeteil West) innerhalb der Geschosse EG bis DG, über das an der Nordwest-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP und TE im **Erdgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Mittelbau).

**B) 4 1/2 - Zimmer - Maisonette-Wohnung**

(=262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 2 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 2** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Tageslicht-WC, Diele nebst Terrassenfläche im Obergeschoss; Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 20.06.1983 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Grundriss des ATP blau gekennzeichneten Terrassenfläche unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet. Ferner ist der Wohnung die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7 zugewiesen. Im Kellergeschoss sind der Wohnung lt. Aufteilungsplan drei Abstellräume – im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung erstreckt sich lt. ATP über das **Ober- und Dachgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Mittelbau). Gemeinsam mit der gegenständlichen **Wohneinheit Nr. 2** werden drei weitere Wohnungen (zwei davon im Gebäudeteil West) innerhalb der Geschosse EG bis DG, über das an der Nordwest-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

**C) 3 - Zimmer - Maisonette-Wohnung**

(=192/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 3 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer, Küche, Kinderzimmer, Tageslicht-WC, Diele nebst Balkon (Anmerkung: im ATP nicht dargestellt) im Obergeschoss; Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Dachgeschoss.

Der Wohnung ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7 zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung ein Abstellraum sowie die Treppenhaus- und Flurfläche KG, EG, OG – im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung erstreckt sich lt. ATP über das **Ober- und Dachgeschoss** des in der TE bezeichneten **östlichen gelegenen Gebäudeteils** (Hinterbau). Die gegenständliche **Wohneinheit Nr. 3** befindet sich als einzige Wohnung des - am Ende (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils und wird über ein ausschließlich genutztes, an der Nordwest-Fassade gelegenes Treppenhaus erschlossen. Östlich dieses Treppenhauses erstrecken sich erdgeschossig zwei Garagen.

**D) Pkw-Garage im Erdgeschoss**

(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 6** bezeichnet.

Die Garage befindet sich als eine von zwei Garagen im Erdgeschoss, am Ende des (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils (Hinterbau), im unmittelbaren Anschluss an das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt ist eine in sich geschlossene Garage im EG des Wohngebäudes. Lt. ATP handelt es sich um den linken Garagenplatz.

Der Garage ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 7 zugewiesen.

**E) Pkw-Garage im Erdgeschoss**

(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 7** bezeichnet.

Die Garage befindet sich als eine von zwei Garagen im Erdgeschoss, am Ende des (von der Straße aus betrachtet) - östlichen Gebäudeteils (Hinterbau), im unmittelbaren Anschluss an das Treppenhaus.

Das Bewertungsobjekt ist eine in sich geschlossene Garage im EG des Wohngebäudes. Lt. ATP handelt es sich um den rechten Garagenplatz.

Der Garage ist die im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 3 und 6 zugewiesen.

**Lage:**

Brunnenstraße 14 | 86165 Augsburg – Lechhausen

**Detailangaben:**

**Baujahr:** - Ca. 1984  
- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 20.06.1983

**Wohn-/Nutzfläche: Zu A) 2-Zimmer-Eigentumswohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 1 im EG: ca. 78 m<sup>2</sup> Wfl.

*Der Wohnung lt. ATP zugeordnet*

Kellerraum I lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 13 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 1 im KG: ca. 16 m<sup>2</sup> Nfl.

*Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt*

Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m<sup>2</sup> Nfl.

SNR an Terrassenfläche EG: ca. 10 m<sup>2</sup> Wfl. \*

\* als 50 %-Ansatz mit 10 m<sup>2</sup> in ausgewiesener Wohnfläche enthalten

**Zu B) 4 ½ -Zimmer-Maisonette-Wohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 2 im OG/DG: ca. 127 m<sup>2</sup> Wfl.

*Der Wohnung lt. ATP zugeordnet*

Kellerraum I lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum II lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 7 m<sup>2</sup> Nfl.

Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m<sup>2</sup> Nfl.

*Im Zusammenhang der Wohnnutzung tatsächlich genutzt*

Kellerraum III lt. ATP Nr. 2 im KG: ca. 15 m<sup>2</sup> Nfl.

SNR an Terrassenfläche OG: ca. 9 m<sup>2</sup> Wfl. \*

\* als 50 %-Ansatz mit 9 m<sup>2</sup> in ausgewiesener Wohnfläche enthalten

**Zu C) 3 -Zimmer-Maisonette-Wohnung**

Wohnung lt. ATP Nr. 3 im OG/DG: ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl.

Kellerraum lt. ATP Nr. 3 im KG: ca. 22 m<sup>2</sup> Nfl.

**Zu D) Pkw-Garage im Erdgeschoss**

Garage lt. ATP Nr. 6 im KG: ca. 25 m<sup>2</sup> Nfl.

**Zu E) Pkw-Garage im ATP Nr. 7 im Erdgeschoss**

Garage lt. ATP Nr. 7 im KG: ca. 25 m<sup>2</sup> Nfl.

**Nutzung:**

Die Bewertungswohnung zu A) stand zum Bewertungsstichtag leer, ein Mietvertrag war nicht bekannt.

Die Bewertungswohnungen zu B) und C) waren zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt. Dem Sachverständigen wurde der Mietvertrag für Wohnung zu C), lt. ATP Nr. 3 vorgelegt. Der Mietvertrag für das Bewertungsobjekt zu B) wurde dem Sachverständigen (auch nach Rückfrage bei dem Mieter) nicht vorgelegt, es wurden seitens der Antragsgegnerin zu 2) lediglich diverse Angaben zum Inhalt des Mietvertrags gemacht.

Die Garage, Bewertungsobjekt zu D), war lt. Auskunft der Beteiligten im Rahmen des Wohnungsmietvertrags zu B) und Garage, Bewertungsobjekt zu E), war im Rahmen des Wohnungsmietvertrags zu C) genutzt.

**Baubeschreibung Gebäude:**

Gebäudetyp                      Mehrfamilienwohnhaus (bestehend aus zwei aneinanderggebauten Gebäudeteilen West und Ost) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Der Gebäudeteil Ost (Mittel- und Hinterbau), in welchem sich die Bewertungsobjekte befinden, besteht insgesamt - soweit bekannt und ersichtlich - aus 4 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

**Konstruktion**

Fundament                      Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundamente

Außenwände                    Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv

Innenwände                    Nicht genau bekannt, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich massiv

Böden/Decken                 Nicht genau bekannt,  
soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich Stahlbetondecken

Dach                              Nicht genau bekannt,  
soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion mit Gauben, Eindeckung: Biberschwanz

Dachentwässerung            Vorhanden

Fenster                         Soweit bekannt und ersichtlich baujahreszeitliche Holzfenster, isolierverglast

Terrasse/Balkon/Loggia      Vorhanden

Hauseingangsbereich  
Bewertungsobjekte  
zu A) und B) im Mittel-  
bau                              Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang - gemeinsam mit Gebäudeteil West - über zweistufiges Treppeneingangspodest; überdachter (im Grundriss eingezogener) Hauseingangsbereich, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden

Hauseingangsbereich  
Bewertungsobjekt  
zu C) im Hinterbau            Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang über einstufiges Treppeneingangspodest; geringfügig überdachter Hauseingangsbereich (Auskragung im OG), Außenbeleuchtung, Video-Klingel-/Sprechanlage vorhanden

Treppen/-haus; Aufzug        Jeweils massive Treppenläufe mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf, kein Aufzug vorhanden

Heizung / Warmwasser        Soweit bekannt gasbefeuerte Zentralheizung mit WW-Versorgung, Bj. 2003 (lt. Energieausweis)

Gemeinschaftsräume         Soweit bekannt Waschküche (im ATP Keller ATP Nr. 1, davorstehend rechts)

Außenanlagen                Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich

Zustandsmerkmale            Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter Zustand, tlw. bestehen Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernisse

**Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 1**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP      Gebäudeteil Ost (Mittelbau) EG, links: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad und Diele nebst Terrassenfläche im Erdgeschoss

Nutzung der Wohnung      Die Wohnung stand zum Bewertungsstichtag leer

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster, 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; im Bad Schalter mit Aufkleber „Fußbodenheizung“ vorhanden
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht Alleinige Nutzung Terrasse EG	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im beigehefteten Lageplan zur TE grün gekennzeichneten Grundstücksfläche unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohn-Esszimmer) zugeordnet.
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 2, 3, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordnete Keller- räume (lt. ATP zwei Räume jeweils mit Nr. 1 bezeichnet)	Von den Planunterlagen abweichende Gegebenheiten im KG am Tag der Besichtigung: Die beiden lt. ATP mit Nummer 1 bezeichneten Kellerräume zeigten sich zum Bewertungsstichtag als ein als Waschküche genutzter Raum (lt. Auskunft Mieter, gemeinsam genutzt im Zusammenhang der Einheiten im ATP Nr. 1, 2 und 3). Der Bewertungswohnung zu A) sind lt. Auskunft des Mieters die beiden Keller- räume im ATP jeweils mit Nr. 2 bezeichnet zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	nicht bekannt

**Zu B) Bewertungswohnung im ATP Nr. 2**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP      Gebäudeteil Ost (Mittelbau) Maisonette-Wohnung im OG und DG, links: Wohn-Esszimmer, Küche, Büro, Tageslicht-WC, Diele nebst Terrassenfläche im Obergeschoss; Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Nutzung der Wohnung      Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung: in Küche über Boiler, sonst zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten und Bidet Tageslicht-WC: Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht Alleinige Nutzung Terrasse	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Grundriss des ATP blau gekennzeichneten Terrassenfläche unmittelbar vor dem Fassadenbereich NO der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet.
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 3, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordnete Keller- räume (lt. ATP jeweils mit Nr. 2 be- zeichnet)	Von den Planunterlagen abweichende Gegebenheiten im KG am Tag der Besichtigung: Zwei der drei lt. ATP mit Nummer 2 bezeichneten Kellerräume wurden zum Bewertungsstichtag lt. Auskunft Mieter im Zusammenhang der Einheit im ATP Nr. 1 genutzt. Der Bewertungswohnung zu B) sind lt. Auskunft des Mieters der größte der drei mit Nr. 2 bezeichneten Kellerräume zugeordnet.
Kfz-Stellplatz/ Garage	Lt. Auskunft der Eigentümer ist die Pkw-Garage lt. ATP Nr. 6 (Bewertungsobjekt zu D) im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses der Bewertungswohnung zu B) vermietet und genutzt.

**Zu C) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Gebäudeteil Ost (Hinterbau), Maisonette-Wohnung im KG, EG, OG und DG: Wohnzimmer, Küche, Zimmer, Tageslicht-WC, Diele nebst Balkon (Anmerkung: Balkon im ATP nicht dargestellt) im Obergeschoss; Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Dachgeschoss.

Nutzung der Wohnung Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Holzfenster 2-scheibenisolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat, WW teils über Durchlauferhitzer
Elektro	Videoklingel vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Bad: Badewanne, Duschtasse mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper Tageslicht-WC: Waschbecken mit Kaltwasseranschluss, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Baujahresgemäßer, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher, tlw. Instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
Sondernutzungsrecht	-
Nutzungsrecht Gemeinschaftliche Nutzung von Grund- stücksflächen	Der Wohnung ist gemäß der im beigehefteten Lageplan zur TE braun gekennzeichnete Grundstücksfläche zur gemeinsamen Nutzung mit den Eigentümern der SE-Einheiten Nr. 1, 2, 6 und 7 zugewiesen.
Der Wohnung zugeordneter Keller- raum lt. ATP Nr. 3	Einsehbarkeit aufgrund der zugestellten Flächen nicht möglich
Kfz-Stellplatz/ Garage	Lt. Auskunft der Eigentümer ist die Pkw-Garage lt. ATP Nr. 7 (Bewertungsobjekt zu E) im Rahmen des bestehenden Mietverhältnisses der Bewertungswohnung zu C) vermietet und genutzt.

**Zu D) Pkw-Garage im EG im ATP Nr. 6**

Lage und Gliederung der Garage lt. ATP	Gebäudeteil Ost (Hinterbau), EG: Die Garage ist die westliche Garage der beiden im EG des Wohnhauses integrierten Garagen.
Tor	Abschließbares Seitensektionaltor
Ausstattung	Nicht genau bekannt, konnte von innen nicht besichtigt werden

**Zu E) Pkw-Garage im EG im ATP Nr. 7**

Lage und Gliederung der Garage lt. ATP	Gebäudeteil Ost (Hinterbau), EG: Die Garage ist die östliche Garage der beiden im EG des Wohnhauses integrierten Garagen.
Tor	Abschließbares Seitensektionaltor
Ausstattung	Einfache zweckdienliche Ausführung, Strom-/Lichtanschluss augenscheinlich vorhanden, Deckenuntersicht mit Wärmedämmung

**Nebengebäude**

Soweit ersichtlich, befanden sich neben dem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Flst. 260 keine Nebengebäude.

**Zustand der baulichen Anlagen**

Das Mehrfamilienwohnhaus (östlicher Gebäudeteil), in welchem sich die gegenständlichen Wohnungen zu A), zu B) und zu C) sowie die Garagen zu E) und F) befinden sowie auch die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden und weitgehend gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen besteht Pflege- sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

Die Gebäudeaußenflächen (z. B. Dachflächen) zeigten teilweise Spuren von alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

MFH allgemein:

- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade
- Fenster noch der Baujahreszeit entstammend, tlw. (laut Mieter) undicht
- Gebäudedämmung, nicht zeitgemäße energetische Gebäudehülle
- Modernisierungsbedarf der Heizungsanlage
- Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse am Bodenbelag Balkon O

Außenanlagen:

- Tlw. altersentsprechend verwitterte / vermooste Oberflächen im Bereich der Wohngebäude-Zuwegung
- Pflegebedarf des Gartens im Grundstücksbereich NO

Wohnung zu A) im ATP Nr. 1:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand
- Nicht einheitlicher Terrassenbelag; Ausbröselung/Instandsetzungserfordernis an Fliesenfugen horizontal sowie an den Arbeitsfugen Anschluss Boden/Wand
- Fehlende/entfernte Duschkabine auf bestehender Duschtasse, allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad
- Allgemeiner Pflegebedarf an den Oberflächen der Heizflächen

Wohnung zu B) im ATP Nr. 2:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Parkett, Teppich, Fliesen)
- Teils Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand, Wand / Wand
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad
- Austauschwürdiger Heizkörper im Schlafzimmer

Wohnung zu C) im ATP Nr. 3:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Parkett, Teppich, Fliesen)
- Teils Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand; Anschluss Leibung /Fensterbrett
- Teils Instandhaltungsbedarf an Holzbauteilen der Dachflächenfenster
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an Sanitärobjekten im Bad; Aufputz verlegte Kabelführung im Bad
- Austauschwürdiger Heizkörper im Schlafzimmer (HK wurde abmontiert), allgemeiner Pflegebedarf an den Oberflächen der Heizflächen

**Am Gemeinschaftseigentum:**

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Lt. Auskunft der Eigentümer bestehen zum Bewertungsstichtag **keine** gemeinschaftlichen Rücklagen, dies wurde im **Ansatz der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes** (oaLSZ) entsprechend gewürdigt.

**Hausverwaltung**

Soweit bekannt besteht keine externe, professionelle Hausverwaltung, lt. Auskunft der Eigentümer wird das Mehrfamilienhaus eigenverwaltet. Ferner bestehen gemäß Auskunft keine Instandhaltungsrücklagen. Seitens der Antragsgegnerin zu 2) wurde ein Energieverbrauchsausweis (gültig bis 29.11.2030) vorgelegt.

**Verkehrswerte**

<p><b>Wohneigentum zu A) lt. ATP Nr. 1</b></p> <p>(=141/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 1 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>270.000 €</b></p> <p>(i. W.: zweihundertsiebzigttausend Euro)</p>
<p><b>Wohneigentum zu B) lt. ATP Nr. 2</b></p> <p>(=262/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 2 bezeichnet nebst SNR an Grundstücks- und Terrassenflächen).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>430.000 €</b></p> <p>(i. W.: vierhundertdreißigttausend Euro)</p>
<p><b>Wohneigentum zu C) lt. ATP Nr. 3</b></p> <p>(=192/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 260, Brunnenstraße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der Maisonette-Wohnung im OG, DG von Gebäudeteil Ost samt den Kellerräumen im ATP mit NR. 3 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen).</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>340.000 €</b></p> <p>(i. W.: dreihundertvierzigtausend Euro)</p>
<p><b>Teileigentum zu D) lt. ATP Nr. 6</b></p> <p>(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>20.000 €</b></p> <p>(i. W.: zwanzigttausend Euro)</p>
<p><b>Teileigentum zu E) lt. ATP Nr. 7</b></p> <p>(= 1 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 260, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im EG von Gebäudeteil Ost im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet nebst SNR an Grundstücksflächen)</p>	<p><b>Verkehrswert</b></p> <p><b>20.000 €</b></p> <p>(i. W.: zwanzigttausend Euro)</p>

(Für die an den jeweiligen Wohnungen zu A) bis C) bzw. an dem Sondereigentum zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten ist ein Abschlag im Verkehrswert pauschal berücksichtigt)

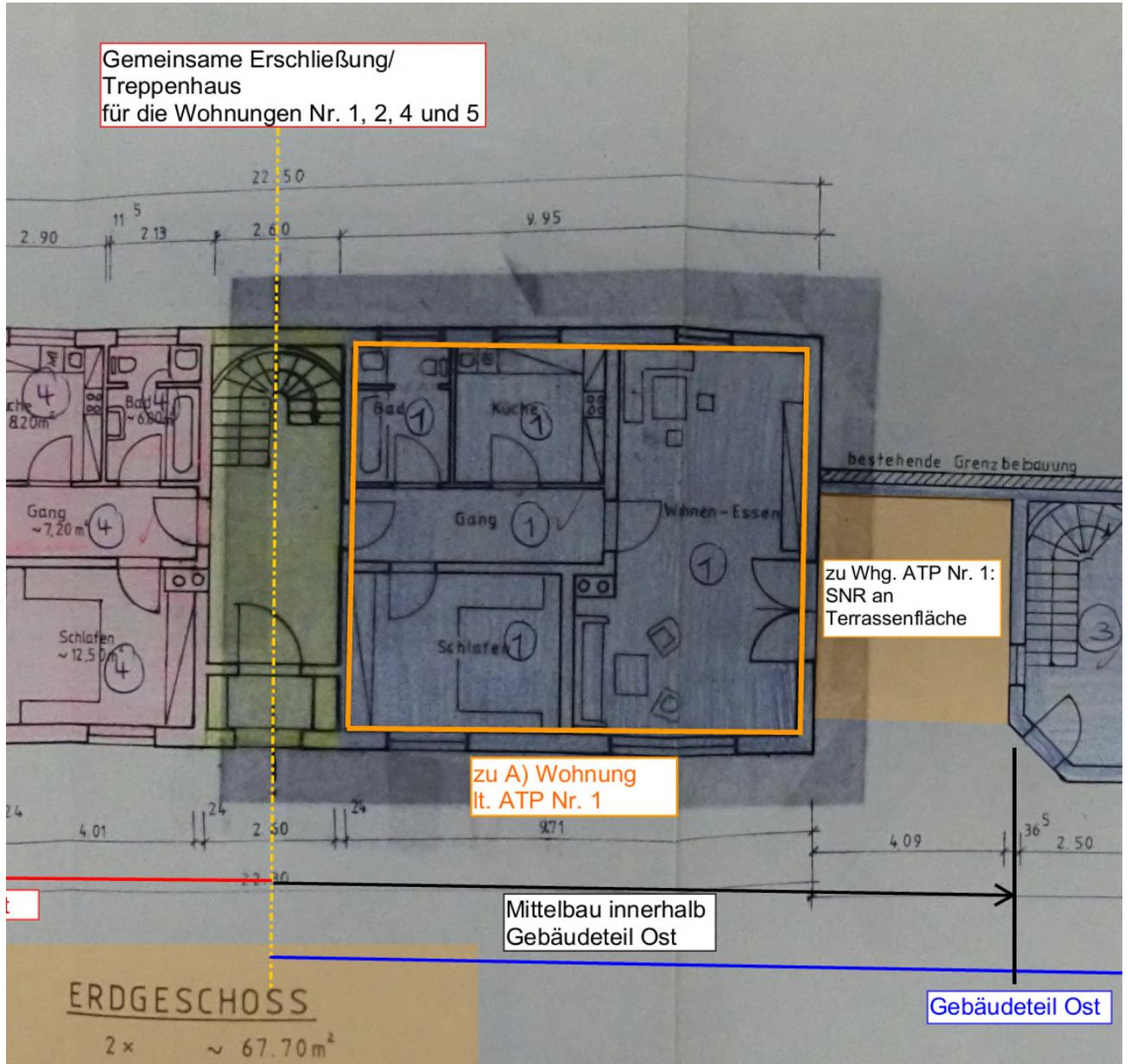
Objektfoto



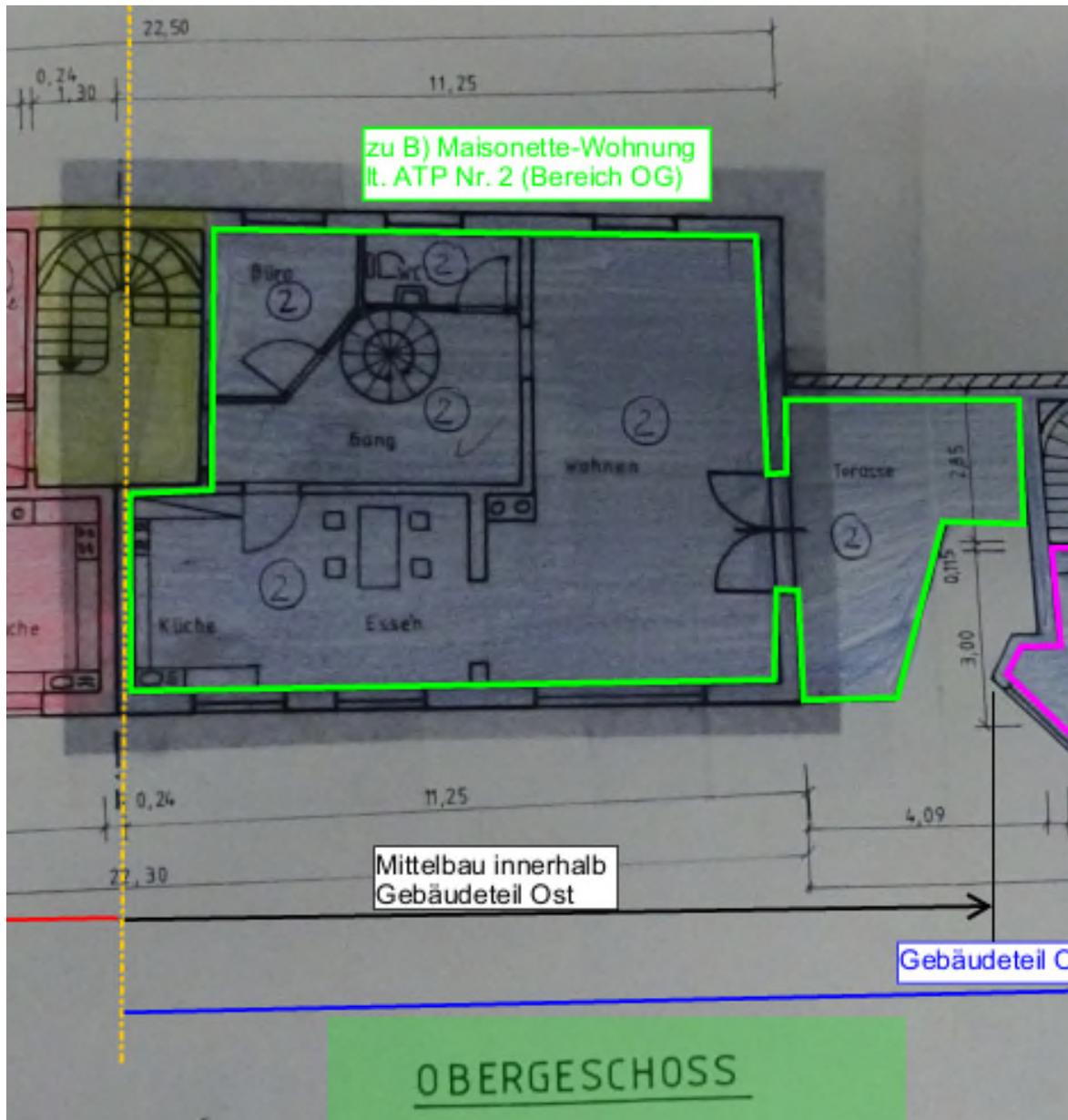
MFH, Fassade SO und Eingangsseite mit  
Grundstückszugangsbereich im Vordergrund

**Zu A) Wohnung im ATP-Nr. 1 (nicht maßstabsgetreu!)**

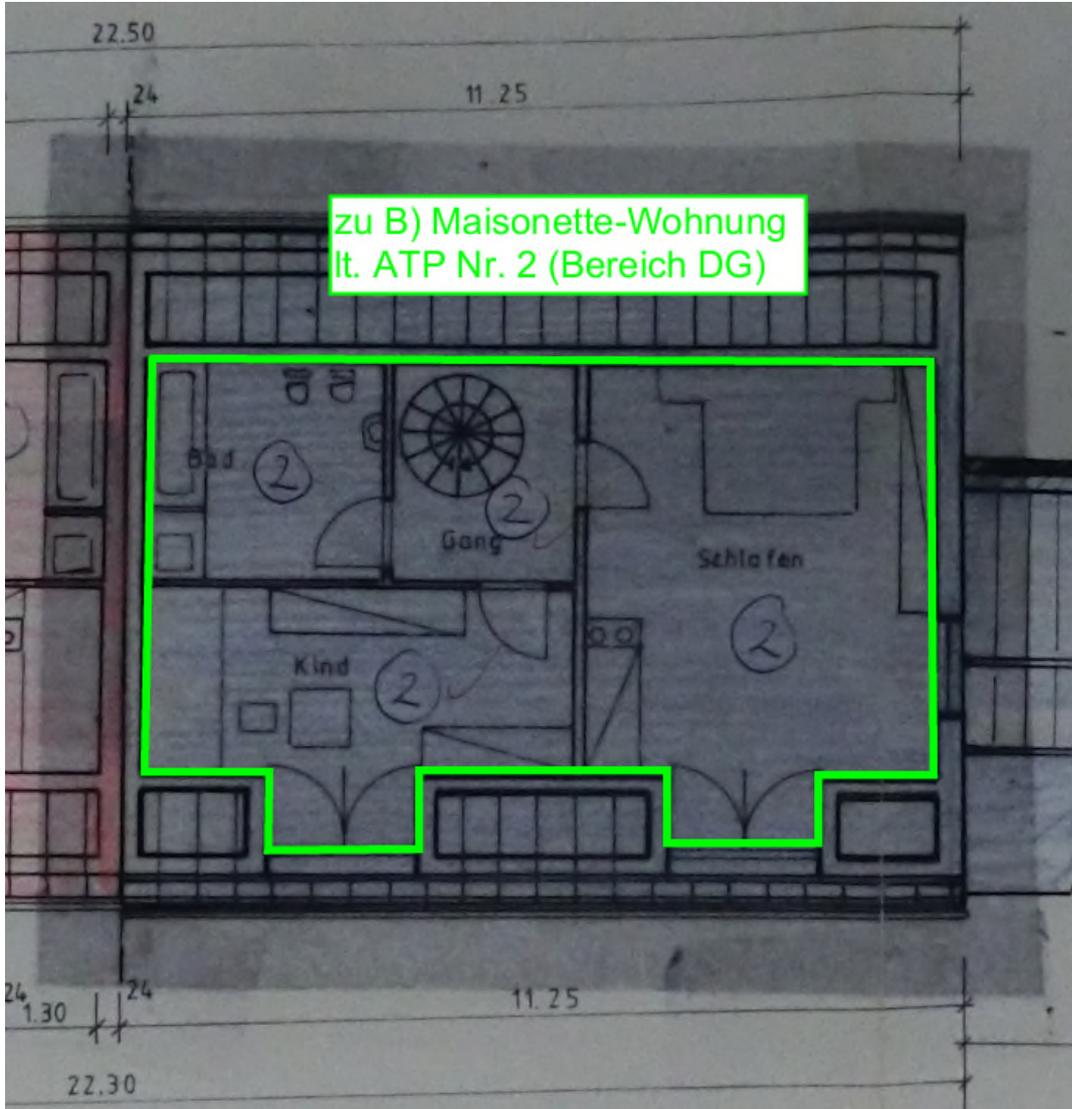
Ausschnitt aus Grundriss Erdgeschoss



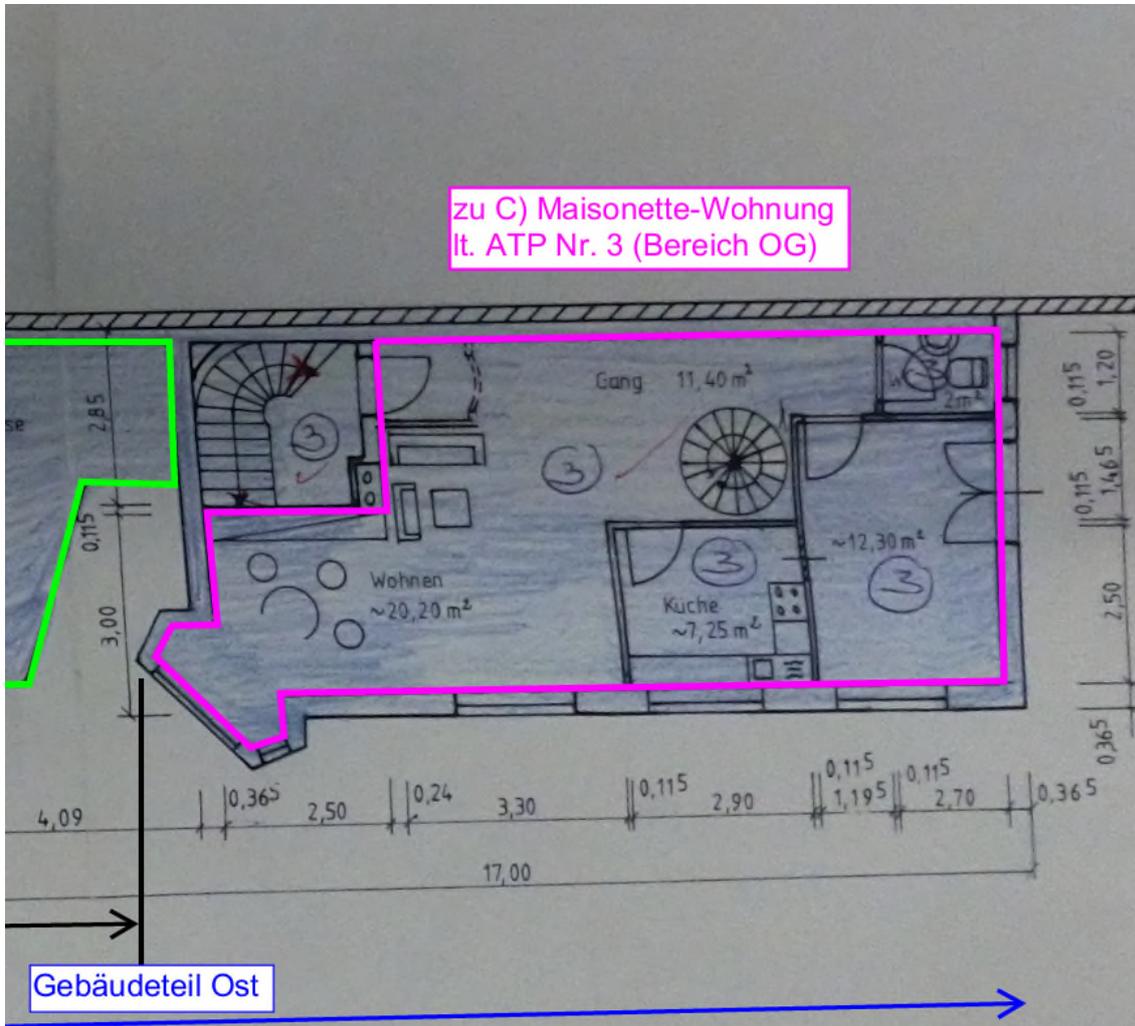
**Zu B) Wohnung im ATP-Nr. 2 (nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt aus Grundriss Obergeschoss**



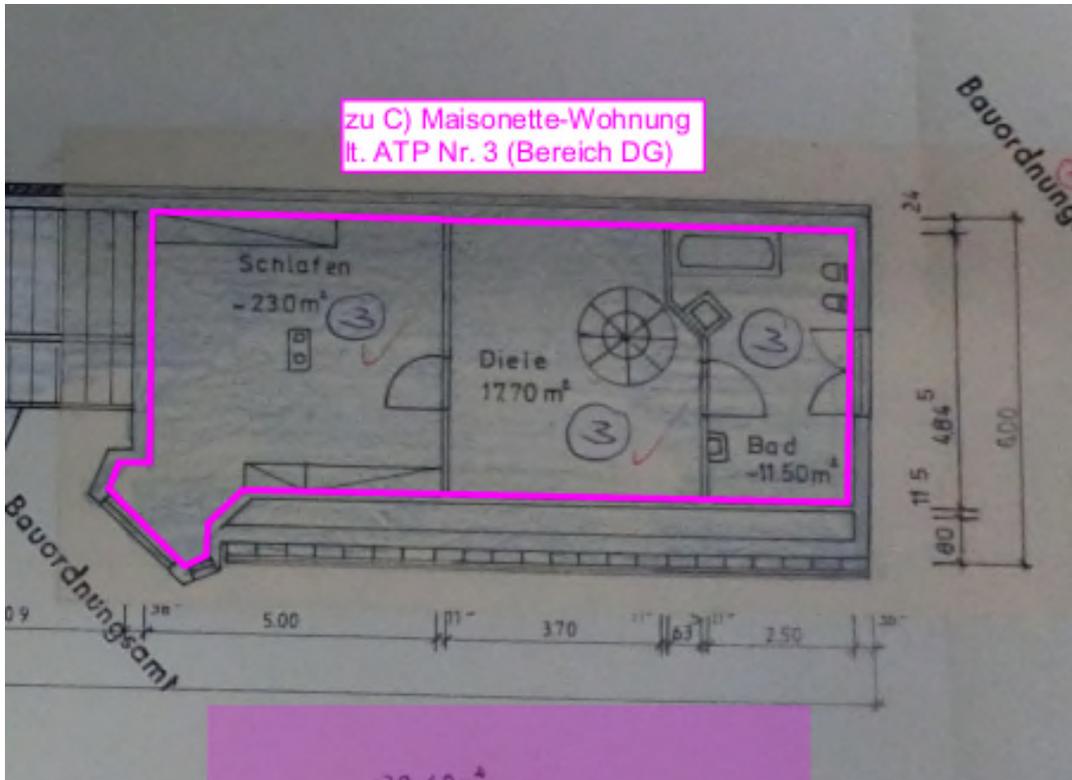
**Zu B) Wohnung im ATP-Nr. 2 (nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt aus Grundriss Dachgeschoss**



**Zu C) Wohnung im ATP-Nr. 3 (nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt aus Grundriss Obergeschoss**



**Zu C) Wohnung im ATP-Nr. 3 (nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt aus Grundriss Dachgeschoss**



**Zu D) und zu E) Garagen im ATP-Nr. 6 und Nr. 7 (nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt aus Grundriss Erdgeschoss**

