

Objektbeschreibung:

Bewertungsgegenstand ist folgendes Sondereigentum:

Wohnungseigentum (drei Einheiten)

in diesem Gutachten mit **A)** (lt. ATP SE-Nr. 1), **B)** (lt. ATP SE-Nr. 2), und **C)** (lt. ATP SE-Nr. 3), bezeichnet sowie

Teileigentum (zwei Einheiten)

in diesem Gutachten mit **D)** (lt. ATP SE-Nr. 4), und **E)** (lt. ATP SE-Nr. 5), bezeichnet.

Die jeweiligen Bewertungsobjekte zu **A)** bis **E)** befinden sich in einem **Wohnhaus mit Gewerbeeinheit** auf Grundstück **Flst 156 der Gemarkung Wehringen**.

Auf dem gegenständlichen Grundstück der jeweiligen Bewertungsobjekte sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Gebäudeteile – im vorliegenden Gutachten mit „Gebäudeteil Nord“ und „Gebäudeteil Süd“ bezeichnet – errichtet.

Die beiden teilunterkellerten Gebäudeteile werden jeweils über zwei separate Treppenhäuser – im Folgenden mit „TRH 1“ und „TRH 2“ bezeichnet – erschlossen. In den jeweiligen Kellergeschossen der Gebäudeteile befinden sich neben dem Heizungsraum (im Gebäudeteil Nord) die den jeweiligen Sondereigentumseinheiten zugeordneten Kellerabstellräume. Im südöstlichen Grundrissbereich des Erdgeschosses positioniert sich der Haustechnikraum.

Die Bewertungsobjekte zu A) und C) befinden sich im südlichen Gebäudeteil, die Bewertungsobjekte zu B), D) und zu E) positionieren sich im nördlichen Gebäudetrakt. Die Bewertungswohnung zu A), im Erdgeschoss des südlichen Gebäudeteils, wird als alleinige Einheit über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 2“ erschlossen. Die gegenständlichen Sondereigentumseinheiten zu B), C), D) und E) werden innerhalb der Geschosse EG bis DG, über den an der Ost-Fassade gelegenen Eingang nebst Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

Das Bewertungsobjekt zu E) befindet sich im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Gebäudeteils (straßenseitiger Kopfbau mit Bäckerei). Das Teileigentum wird über den Ladeneingang (Kundenverkehr) an der straßenseitigen Gebäudefassade Nord erschlossen. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang). Siehe hierzu auch Aufteilungspläne im Anlagenteil am Ende des Gutachtens.

A) 3-Zimmer-Wohnung im EG

(=286/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 1 bezeichnet nebst SNR an dem Carport sowie der Terrassenfläche, jeweils im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet).

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

bestehend aus:

Lt. ATP, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendem Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur mit Garderobe und Diele sowie überdachter Terrasse im Erdgeschoss.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im ATP mit SNR 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich S der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet. Ferner ist der Einheit der im Aufteilungsplan **rot markierte Kfz-Stellplatz** (Kfz-Unterstand) **lt. ATP STP 1** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Abstellraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu A)** erstreckt sich über das **Erdgeschoss im südlichen Gebäudeteil** und wird neben der Erschließung der KG-Ebene als alleinige Einheit über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 2“ erschlossen.

B) 2-Zimmer-Wohnung im OG

(=116/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 2 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet).

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

bestehend aus:

Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Obergeschoss

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan **blau markierte Kfz-Stellplatz lt. ATP STP 2** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Abstellraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu B)** erstreckt sich über das **Obergeschoss** im **nördlichen Gebäudeteil** und wird in diesem Geschoss gemeinsam mit dem Bewertungsobjekt **zu C)** – **Wohneinheit Nr. 3** – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

C) 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im OG und DG

(=379/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG samt einem Kellerraum und einem Abstellraum im ATP mit Nr. 3 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet).

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

bestehend aus:

OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad, Küche und Flur mit Garderobe nebst Loggia und Dachterrasse

über Spindeltreppe OG-DG

DG: Galerie nebst Dachloggia und im ATP als Lager* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist zum Bewertungsstichtag über eine im ATP nicht eingezeichnete Türe über die Galerie im DG zugänglich. Darüber hinaus kann die Erschließung über die in das DG führende einfache Holzterasse im Treppenhaus „TRH 1“ erfolgen.

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan **grün markierte Kfz-Stellplatz lt. ATP STP 3** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist der Wohnung lt. Aufteilungsplan ein Keller- und ein Abstellraum – im ATP ebenfalls jeweils mit Nr. 3 bezeichnet – zugeordnet.

Die Bewertungswohnung **zu C)** erstreckt sich über das **Ober- und Dachgeschoss** im **südlichen Gebäudeteil** und wird in diesem Geschoss gemeinsam mit dem Bewertungsobjekt **zu B)** – **Wohneinheit Nr. 2** – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

D) Lagerfläche im DG

(=80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im DG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

bestehend aus:

Im ATP als Lager* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist lt. den Darstellungen im ATP über eine eingezeichnete Wand einschließlich Türe räumlich abgeschlossen, zum Bewertungsstich-

tag ist die Wand, abweichend vom Aufteilungsplan, als Raumabschluss nicht hergestellt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die in das DG führende einfache Holztreppe im Treppenhaus „TRH 1“.

Dem Teileigentum ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 30.11.2022 (s. a. Anlagenteil des Gutachtens) das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung der im Aufteilungsplan **gelb markierte Kfz-Stellplatz** (Kfz-Unterstand) **lt. ATP STP 4** zugewiesen. Im Kellergeschoss ist dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan ein Kellerraum – im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet – zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt **zu D)** erstreckt sich über das **Dachgeschoss** im **nördlichen Gebäudeteil** und wird in diesem Geschoss – gemeinsam mit dem zum Bewertungsstichtag im ATP als Lager bezeichneten Dachraum, als Bestandteil von Bewertungsobjekt **zu C)** – **Wohneinheit Nr. 3** – über das an der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus „TRH 1“ erschlossen.

E) Gewerbeeinheit im EG

(=139/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im EG sowie mehrerer Kellerräume im ATP mit Nr. 5 bezeichnet).

Im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 5** bezeichnet

bestehend aus:

Bäckerei- / Verkaufsraum, Lager, Abstellraum, WC Damen, WC Herren.

Im Kellergeschoss sind dem Sondereigentum lt. Aufteilungsplan die mit Nr. 5 bezeichneten Abstellräume „Keller A“ und „Keller B“ nebst dem Kellerflur lt. ATP-Nr. 5 zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt **zu E)** befindet sich im **Erdgeschoss** des nördlich gelegenen Gebäudeteils (straßenseitiger Kopfbau). Das Teileigentum wird über den Ladeneingang (Kundenverkehr) an der straßenseitigen Gebäudefassade Nord erschlossen. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang).

Lage:

Südliche Hauptstraße 3 | 86517 Wehringen

Detailangaben:

Baujahre:

- Ca. 1967, Ursprungs-Baujahr Bäckereigebäude nicht genau bekannt (Kanalanschluss erfolgte im Jahr 1967)
- Ca. 1980, Wohnhaus
- Ca. 2002, Umbau, Erweiterung Bäckerei und Wohnung 1. OG
- Ca. 2022, Nutzungsänderung best. Bäckerei mit Wohnung zu Verkaufsraum mit 3 Wohnungen
- TE v. 30.11.2022, Aufteilung nach § 8 WEG

Wohn-/Nutzfläche:

Zu A) 3-Zimmer-Wohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 1
Gebäudeteil Süd im EG:

ca. 129 m² Wfl.

SNR an überdachter Terrasse lt. ATP Nr. 1:
* als 50 %-Ansatz der Fläche der eingehausten Terrasse

ca. 11 m² Wfl.*

SNR an Kfz-Stellplatz STP 1:

genaue Fl.-größe nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Keller W1 im KG:

ca. 3,4 m² Nfl.

Zu B) 2-Zimmer-Wohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 2
Gebäudeteil Nord im OG:

ca. 57 m² Wfl.

SNR an Kfz-Stellplatz STP 2:

genaue Fl.-größe nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Keller W2 im KG:

ca. 3,6 m² Nfl.

Zu C) 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung

Wohnung lt. ATP Nr. 3
Gebäudeteil Süd im OG:

ca. 87 m² Wfl. *

* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche der Loggia

ca. 13 m² Wfl.

* zuzgl. 25 %-Ansatz der Fläche der Dachterrasse

ca. 13 m² Wfl.

Wohnung lt. ATP Nr. 3 (Galerie)
Gebäudeteil Süd im DG:

ca. 26 m² Wfl. *

* zuzgl. 50 %-Ansatz der Fläche des Balkons

ca. 3 m² Wfl.

Gesamt Wfl. OG-DG:

ca. 142 m² Wfl.

Dachraum lt. ATP Nr. 3
Gebäudeteil Süd im DG:

ca. 50 m² Nfl. *

* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)

SNR an Kfz-Stellplatz STP 3:

genaue Fl.-größe nicht bekannt

Abstellraum lt. ATP ABS 3 im KG:

ca. 2,8 m² Nfl.

Kellerraum lt. ATP Keller W3 im KG:

ca. 3,6 m² Nfl.

Zu D) Dachraum

Dachraum lt. ATP Nr. 4
Gebäudeteil Nord im DG:

ca. 58 m² Nfl. *

* Gesamtgrundfläche (ohne Flächenabzug unter 1m- und 2m-Linie)

SNR an Kfz-Stellplatz STP 4:

genaue Fl.-größe nicht bekannt

Kellerraum lt. ATP Nr. 4 im KG:

ca. 3,6 m² Nfl.

Zu E) Gewerbeeinheit

Teileigentum lt. ATP Nr. 5
Gebäudeteil N im EG:

ca. 68 m² Nfl.

Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller A) im KG:

ca. 5,3 m² Nfl.

Kellerraum lt. ATP Nr. 5 (Keller B) im KG:

ca. 5,6 m² Nfl.

Nutzung:

Das Wohnungseigentum zu A), lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und rohbauähnlichen, sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand, jedoch mit noch erheblichem Restfertigstellungsbedarf. Ein etwaiges Mietverhältnis war dem Sachverständigen nicht bekannt.

Die Bewertungswohnungen zu B), lt. ATP Nr. 2 und zu C), lt. ATP Nr. 3, waren zum Bewertungsstichtag eigengenutzt und bewohnt, Mietverhältnisse bestanden nicht.

Das Teileigentum zu D), lt. ATP Nr. 4, befand sich zum Bewertungsstichtag in einem im Ansatz von Sanierungsmaßnahmen befindlichen Zustand. Ein etwaiges Mietverhältnis besteht – lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin – nicht.

Das Teileigentum zu E), lt. ATP Nr. 5, war zum Bewertungsstichtag als Verkaufsraum mit Café einer Bäckereifiliale gewerblich genutzt und vermietet (Näheres zum Mietvertrag s. a. Punkt 7.2, Ermittlung der Ertragswerte).

Baubeschreibung:**Zu A) Wohnungseigentum im ATP Nr. 1**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP Gebäudeteil Süd, EG: lt. ATP 3-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer, innenliegendem Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, Flur mit Garderobe und Diele sowie überdachter Terrasse im Erdgeschoss.

Nutzung der Wohnung Die Wohnung war aufgrund des Umbau- und Sanierungszustands zum Bewertungsstichtag nicht bewohnbar

Ausstattung Wohnungseigentum

Das Sondereigentum lt. ATP Nr. 1 befand sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem – im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen – noch überwiegend im Ausbau befindlichen und teils rohbauähnlichen Zustand. Eine detaillierte Beschreibung ist insofern obsolet.

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster, isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Separater Kaminanschluss als Edelstahl-Außenkamin Gebäudefassade S
Elektro	-
Sanitär	-
Ausstattungsstandard	-

Zustandsmerkmale	-
Sondernutzungsrecht: Alleinige Nutzung Terrasse EG	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an einer im Sondernutzungsrechtsplan mit SNR 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Grundstücksfläche (Terrasse) unmittelbar vor dem Fassadenbereich S der Wohnung (Zugang vom Wohnzimmer) zugeordnet.
Zugeordneter Kellerraum	Dem Wohnungseigentum ist der Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 1 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 1 bezeichneten und rot gekennzeichneten Fläche (Kfz-Unterstand) im südöstlichen Grundstückseck zugeordnet.

Zu B) Wohnungseigentum im ATP Nr. 2

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Gebäudeteil Nord, OG: 2-Zimmer-Wohnung bestehend aus Wohn-Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Diele im Obergeschoss
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt

Ausstattung Wohnung

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster, isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	Tageslicht-Duschbad: Dusche mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten (fehlende Betätigungsplatte WC-Spülung), Handtuchheizkörper
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale	Weitgehend gepflegter Zustand
Zugeordneter Kellerraum	Dem Wohnungseigentum ist der Kellerraum, lt. ATP mit Nr. 2 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 2 bezeichneten und blau

geknennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

Zu C) Wohnungseigentum im ATP Nr. 3

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP Gebäudeteil Süd, 3-Zimmer-Maisonnette-Wohnung bestehend aus
OG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad, Küche und Flur mit Garderobe
nebst Loggia und Dachterrasse
über Spindeltreppe OG-DG
DG: Galerie nebst Dachloggia und lt. ATP als Lager* bezeichnete Nutzfläche im Dachraum

* Die in den Aufteilungsplänen mit Lager bezeichnete Nutzfläche im Dachraum ist zum Bewertungsstichtag über eine im ATP nicht eingezeichnete Türe über die Galerie im DG zugänglich. Darüber hinaus kann die Erschließung über die in das DG führende einfache Holztreppe im Treppenhaus „TRH 1“ erfolgen.

Nutzung der Einheit Eigennutzung zum Bewertungsstichtag

Ausstattung der Einheit

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster isolierverglast
Türen	-
Heizung / WW	Soweit ersichtlich und bekannt Flachheizkörper mit Thermostat; WW-Bereitung zentral
Elektro	Sprechanlage vorhanden
Sanitär	OG: Tageslicht-Bad: Eckbadewanne, Dusche mit Duschwand, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer Standard
Zustandsmerkmale der Wohnflächenbereiche	Weitgehend gepflegter Zustand, vereinzelt mit Restfertigstellungsbedarf
Zustandsmerkmale der Lagerflächenbereiche	Soweit ersichtlich, der jeweiligen Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen

lt. ATP Nr. 3 im DG	weitere Sanierungserfordernisse
Zugeordneter Keller- und Abstellraum	Dem Wohnungseigentum ist ein Kellerraum und ein Abstellraum, lt. im ATP jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Der Wohnung ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 3 bezeichneten und grün gekennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

Zu D) Teileigentum im ATP Nr. 4

Lage und Gliederung des Dachraums lt. ATP	Gebäudeteil Nord, DG: nicht umfassend ausgebauter Dachraum; 2. Ebene im DG über Holzleitertreppe zum Bewertungsstichtag erschließbar
Zugang	Über Treppenhaus TRH 1
Ausstattung / Zustand	Soweit ersichtlich, der jeweiligen Entstehungszeit entsprechender, im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlicher baulicher Zustand, es bestehen weitere Sanierungserfordernisse
Zugeordneter Kellerraum	Dem Teileigentum ist ein Kellerraum, lt. im ATP mit Nr. 4 bezeichnet, im Gebäudeteil S zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Dem Teileigentum ist gemäß der TE das Sondernutzungsrecht (SNR) zur alleinigen Nutzung an der im Sondernutzungsrechtsplan mit STP 4 bezeichneten und gelb gekennzeichneten Kfz-Stellplatzfläche (Kfz-Unterstand) im nordöstlichen Grundstücksbereich zugeordnet.

Zu E) Teileigentum im ATP Nr. 5

Lage und Gliederung der Gewerberäume lt. ATP	Gebäudeteil Nord, EG: Bäckerei- / Verkaufsraum, Lager, Abstellraum, WC Damen, WC Herren; Der Haupteingang (Ladeneingang Kundenverkehr) befindet sich an der straßenseitigen Gebädefassade Nord. Der Gebäude-Eingang an der Ost-Fassade „TRH 1“ fungiert für diese Einheit als Neben- bzw. (Personaleingang).
Nutzung der Einheit	Die Einheit war zum Bewertungsstichtag im Rahmen eines Bäckerei-, Verkaufs- sowie Café-Betriebs gewerblich genutzt und vermietet.

Ausstattung Gewerberäume im EG

Den Bau- /Umbaujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich und lt. Auskunft Eigentümer zu 1) Kunststoff-Aluminium-Fenster sowie Kunststoff-Fenster- (Türen), isolierverglast

Türen	-
Heizung / WW	Nicht genau bekannt. Konnte aufgrund der in den Räumen gelagerten Sachen nicht festgestellt werden.
Elektro	-
Sanitär	EG: WC Damen: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten WC Herren: Handwaschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Raumabschluss (Türe) noch nicht abschließend fertiggestellt
Ausstattungsstandard	Den Bau-/ Umbaujahren entsprechender, mittlerer zweckmäßiger Standard
Zustandsmerkmale	Durchschnittlicher Zustand, teilw. mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf
Zugeordneter Kellerraum	Dem Teileigentum sind zwei Kellerräume, lt. im ATP mit Nr. 5 (Keller A und Keller B) bezeichnet, samt Kellerflur, im Gebäudeteil N zugeordnet.
Kfz-Stellplatz / Garage	Keine gesonderte Zuordnung lt. TE

Nebengebäude

Soweit ersichtlich, befanden sich neben dem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und den beiden Kfz-Unterständen auf dem Grundstück Flst. 156 keine Nebengebäude.

Zustand der baulichen Anlagen

Wichtige Hinweise zum baulichen Zustand:

Der **Gebäudezustand** des Gebäudes in welchem sich die **jeweiligen Bewertungsobjekte zu A) bis E)** befinden, zeigte sich zum Bewertungsstichtag **unterschiedlich**. Mit Ausnahme der Baulichkeiten im Gebäudeteil Süd, EG (SE lt. ATP Nr. 1) samt Kellerbereiche (ebenfalls im Gebäudeteil Süd), die sich zum Bewertungsstichtag in einem sog. geschlossenen (veredelten) Rohbauzustand befanden, ist der Zustand teils als weitgehend ordentlich, jedoch mit verschiedenen Restfertigstellungs- sowie Instandsetzungs- und Instandhaltungserfordernissen zu beurteilen. Bei den in diesem Verkehrswertgutachten dargestellten **Aufwendungen zur Restfertigstellung und Sanierung** handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, weder um eine Vorplanung oder gar eine detaillierte Kostenschätzung. Die jeweiligen Aufwendungen wurden hier lediglich überschlägig, pauschal und in freier Schätzung angenommen. Es erfolgten keine Detailuntersuchungen, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Es wird vom Sachverständigen dringend empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Folgende dominierende bauliche Auffälligkeiten waren im Ortstermin u. a. ersichtlich, Aufzählung nicht abschließend:

Wohngebäude mit Gewerbeeinheit im EG allgemein:

- Übliche gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen
- Tlw. Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade (z. B. Überdachung und Wandbauteile Terrasse Süd EG (SNR 1); Zangenkonstruktion Loggia Fassade S DG; Fensterläden)
- Provisorisch anmutende, löchrige Dachhaut (Eternit-Wellplatten) der Überdachung Terrasse S EG

- Soweit wegen Anhäufung von Bauschutt schlecht einsehbar, nicht hergestellter Bodenbelag Terrasse S EG
- Spuren von Feuchtigkeit und Vermoosung an den Sockelbereichen der Gebäudeaußenfassade
- Unfachmännisch hergestellte Bauteilanschlüsse sowie Baukonstruktion (Auflager Stahlträger „Carport“ innerhalb Gebäudefassade S)
- Nicht fachgerecht hergestellte Bauteildurchdringungen an der Außenfassade S und nicht vollendete Verputzarbeiten; unverschlossene Wandöffnungen
- Tlw. Fehlstellen an Außenputz und Außenverkleidung der Gebäudefassade (z. B. Fenstersturzbereichs- und Brüstungsbereiche, Sockelbereich Fassade N)
- Tlw. nicht abschließende, nicht fachgerechte Fertigstellung bereits ausgetauschter Fenster sowie vergrößerter bzw. verkleinerter Fassadenöffnungen
- In Teilbereichen nicht abschließend hergestellte Innenputzarbeiten (z. B. Treppenhaus EG, TRH 1)
- Tlw. freiliegende Rohrleitungen (z. B. Treppenhaus EG, TRH 1)
- Nicht abschließend hergestellte Elektroarbeiten
- Nicht abschließend hergestellter Ausbau der Teilunterkellerung

Sondereigentum zu A) im ATP Nr. 1:

Die Baulichkeiten befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem geschlossenen Rohbauzustand (sog. veredelter Rohbauzustand). Die äußere Gebäudehülle des Sondereigentums ist, wenn auch nicht abschließend mängelfrei, hergestellt. Eine genaue Überprüfung und Feststellung des baukonstruktiven / bautechnischen Zustands liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden). Die Restfertigstellung umfasst neben teilweise noch zu erbringenden Rohbauarbeiten (Maurerarbeiten Innenwände) am Bewertungsstichtag im Wesentlichen noch folgende Gewerke:

- Maler- /Putz- /Trockenbauarbeiten
- Heizung / Sanitär
- Elektroarbeiten (teilweise erfolgt)
- Schreinerarbeiten (Innen)
- Estricharbeiten
- Bodenbelagsarbeiten

Sondereigentum zu B) im ATP Nr. 2:

- Nicht vorhandene Küche
- Nicht fachgerecht hergestellter Bodenanschluss Flur-Bad, hoher Türschwellenbereich, Stolperstufe

Sondereigentum zu C) im ATP Nr. 3:**Wohnflächen im OG und DG**

- Nicht vorhandene Wohnungstüre
- Restfertigstellungsarbeiten an Oberbodenbelägen
- Teilweise Wandfliesen mit Fehlbohrungen und Löchern
- Bad, ggf. Feuchtigkeitsspuren im Deckenbereich
- Nicht abschließend hergestellte Elektroarbeiten
- Ggf. zu geringe Heizflächendimensionierungen
- Pflegebedarf an Dachterrasse O
- Restfertigstellungserfordernis Trockenbau- und Malerarbeiten (senkrechte Wandabstellung in Dachschräge)
- Instandsetzungsbedürftige Trittstufen Spindeltreppe OG-DG

Nutzflächen im Dachraum DG

- Weitere Sanierungserfordernisse im Rahmen des im Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen befindlichen baulichen Zustands
- Bereits bekämpfter, vormaliger Holzwurmbefall (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

- Möglicherweise ist Holzkonstruktion des Dachstuhls aufgrund Holzwurmbefall tlw. noch sanierungsbedürftig, der genaue Umfang ist dem SV nicht bekannt und ist von einem Fachgutachter zu prüfen
- Installation Elektro und Wasser vorbereitet (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

Sondereigentum zu D) im ATP Nr. 4:

- Ansatz von Ausbau- /Sanierungsmaßnahmen
- Bereits bekämpfter, vormaliger Holzwurmbefall (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)
- Möglicherweise ist Holzkonstruktion des Dachstuhls aufgrund Holzwurmbefall tlw. noch sanierungsbedürftig, der genaue Umfang ist dem SV nicht bekannt und ist von einem Fachgutachter zu prüfen
- Installation Elektro und Wasser vorbereitet (lt. Auskunft des Eigentümers zu 1) im Ortstermin)

Sondereigentum zu E) im ATP Nr. 5:

- Tlw. Gebrauchsspuren an den Bodenbelägen (Fliesen)
- Teils Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an Arbeitsfugen Anschluss Boden / Wand, Wand / Wand
- Tlw. Instandsetzungsbedürftige Innentüren
- Allgemeiner Modernisierungsbedarf an sanitären Einrichtungen (WCs Damen und Herren)
- Tlw. Aufputz verlegte Leitungen

Außenanlagen und Nebengebäude:

- Tlw. altersentsprechend verwitterte / vermooste Oberflächen im Bereich der Gebäude-Zuwegung
- Stark verwitterte, instandsetzungsbedürftige Bauteile der Baulichkeit „Kfz-Unterstand“ (SNR STP 1)
- Allgemeiner Zustand Flachdach mit Absturzsicherung „Kfz-Unterstand“ (SNR STP 1)

Hausverwaltung

Die Bewertungsobjekte zu A) bis E) sind vermutlich eigenverwaltet und unterstehen keiner professionellen WEG-Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Das Vorhandensein von Instandhaltungsrücklagen ist nicht bekannt (bestehen vmtl. nicht).

Verkehrswerte

Wohneigentum zu A) lt. ATP Nr. 1 (=286/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 1 bezeichnet nebst SNR an dem Carport sowie der Terrassenfläche, jeweils im ATP ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet).	Verkehrswert 207.000 € (i. W.: zweihundertsiebentausend Euro)
Wohneigentum zu B) lt. ATP Nr. 2 (=116/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 2 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet).	Verkehrswert 147.000 € (i. W.: einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)
Wohneigentum zu C) lt. ATP Nr. 3 (=379/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG und DG samt einem Kellerraum und einem Abstellraum im ATP mit Nr. 3 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 3 bezeichnet).	Verkehrswert 366.000 € (i. W.: dreihundertsechszigtausend Euro)
Teileigentum zu D) lt. ATP Nr. 4 (=80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Raum im DG samt einem Kellerraum im ATP mit Nr. 4 bezeichnet nebst SNR an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz, im ATP ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet).	Verkehrswert 31.000 € (i. W.: einunddreißigtausend Euro)
Teileigentum zu E) lt. ATP Nr. 5 (=139/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 156, Südliche Hauptstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im EG sowie mehrerer Kellerräume im ATP mit Nr. 5 bezeichnet).	Verkehrswert 184.000 € (i. W.: einhundertvierundachtzigtausend Euro)

(Für die an dem jeweiligen Sondereigentum zu A) bis E) zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten ist ein Abschlag im Verkehrswert berücksichtigt)

Objektfotos



Südliche Hauptstraße, Blickrichtung NO, rechts im Bild Gebäude auf Grundstück Flst 156



Mehrfamilien-WH mit Gewerbeinheit im EG, Blick aus Richtung W



Westfassade Gebäudeteil Süd auf Flst 156

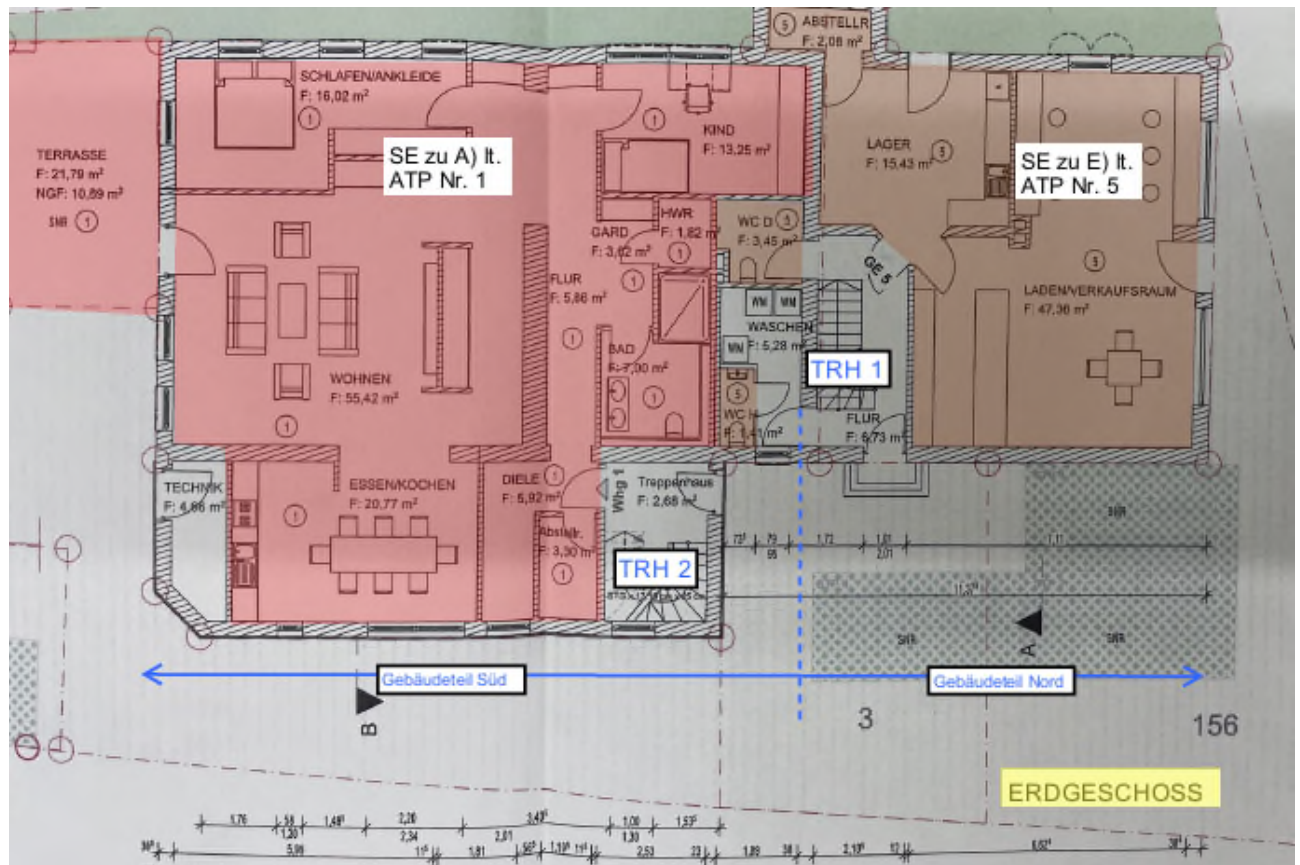


Blick aus Richtung NO auf Grundstück Flst 156

Auszüge aus den Aufteilungsplänen (nicht maßstabsgetreu!)

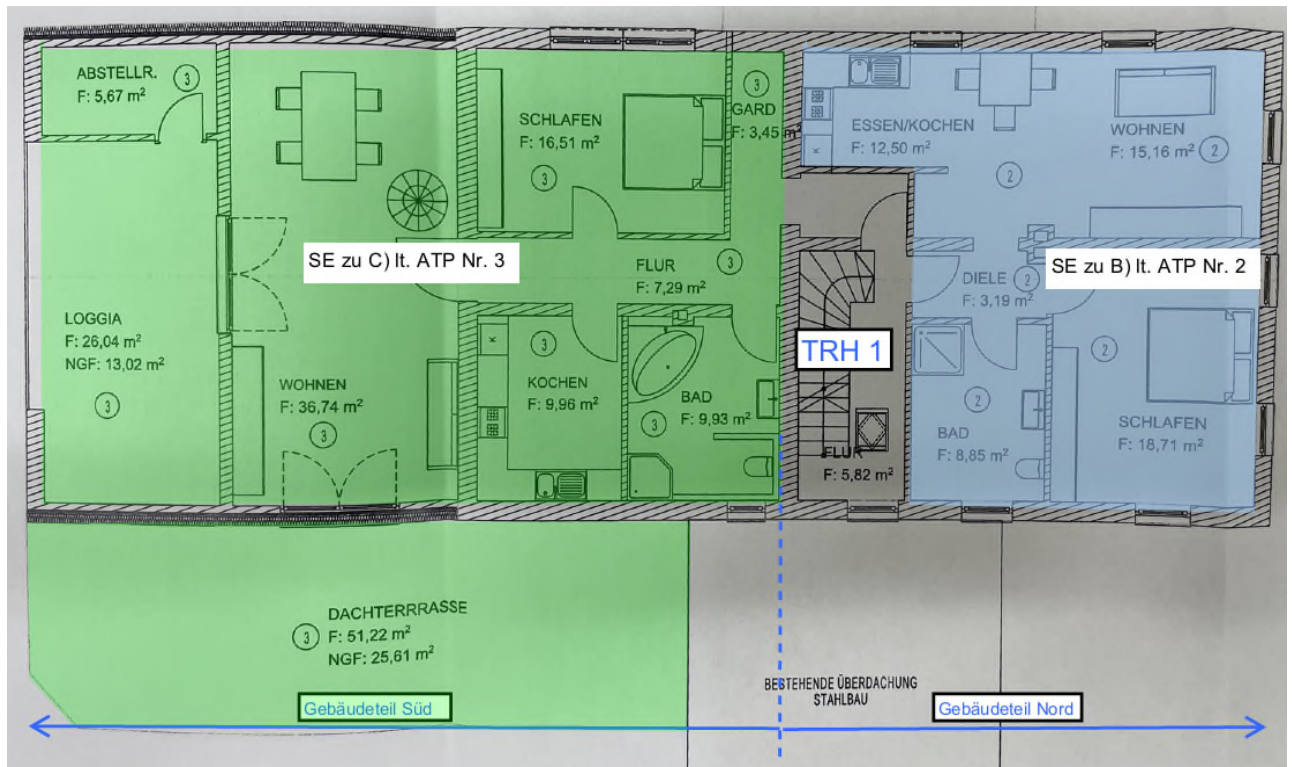
Grundriss Erdgeschoss

Bewertungsobjekte zu A) ATP-Nr. 1; zu E) ATP-Nr. 5



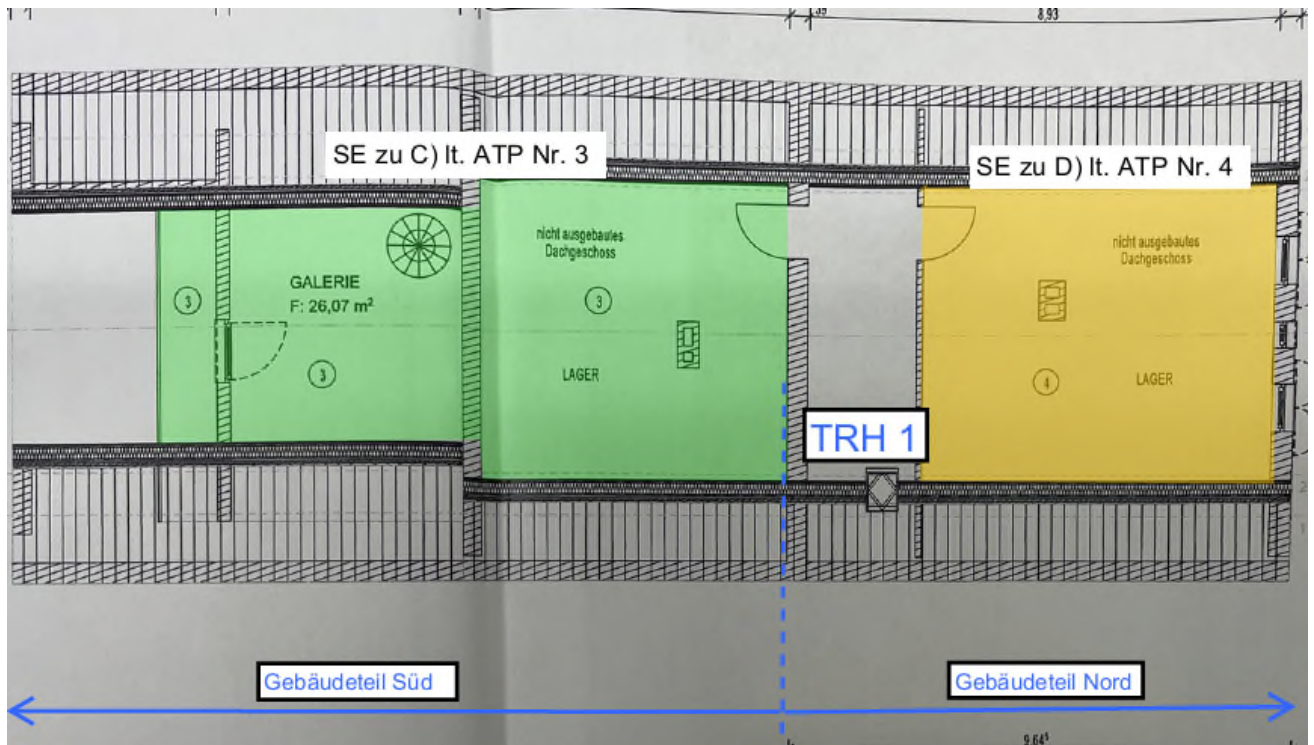
Grundriss Obergeschoss

Bewertungsobjekte zu B) ATP-Nr. 2; zu C) ATP-Nr. 3



Grundriss Dachgeschoss

Bewertungsobjekte zu C) ATP-Nr. 3; zu D) ATP-Nr. 4



Grundriss Kellergeschoss

