



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Fichtenberg (ca. 3.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 3)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gaildorf ca. 7 km; Schwäbisch Hall ca. 25 km; Backnang ca. 30 km; Murrhardt ca. 13 km; Heilbronn ca. 52 km; Stuttgart ca. 60 km; Ulm ca. 110 km; Nürnberg ca. 160 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 19 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 25 km; BAB A 7 ca. 45 km <u>Bahnhof:</u> Fichtenberg <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 150 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teilweise in der Nähe bzw. teilweise in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Rathaus) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr der Tälestraße, der Fichtenberger Straße, Ampelanlage
Topografie:	fast eben; Terrasse/Garten mit Nordostausrichtung, straßenseitig



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig vorhanden; Parkplätze sind in der Nähe des Bewertungsobjektes vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses keine Einfriedungen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Wegen der früheren Nutzung durch die "Chemische Reinigung" wurden auf dem Grundstück Flurstück 10 der Gemeinde Fichtenberg, in der Vergangenheit umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind diese Standorte aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster wieder ausgeschieden (sogenannter A-Fall). Gemäß schriftlicher Auskunft vom 23.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster demnach nicht mehr als Verdachtsfläche aufgeführt. Weitergehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht durch mich durchgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 4
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 6
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 01, rechts vorne, Tälestraße 4
36/1.000 Miteigentumsanteile**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 1**); Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 01, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendes Duschbad, Abstellbereich; Terrasse und fiktive Gartenfläche

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

2. Obergeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälestraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Die Terrassen- und Gartenflächen wurden nicht eingezäunt, so dass diese dem Sondereigentum – als diesem entsprechend zustehend – nicht eindeutig erkannt werden bzw. nicht in sich abgeschlossen sind.

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (EG), rechts vorne

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts vorne im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 1 (Keller 01).

Berechnungen zur Wohnfläche						1
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
aus der Teilungserklärung						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						Tälestraße 4, Gebäude 1
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Erdgeschoss	SE 01, EG rechts vorne					
	nicht besichtigt - laut betr. Gläubigerin vermietet					
Abstellraum				1,66	1,00	1,66
Schlafen	Raum			6,77	1,00	6,77
Duschbad	innenliegend			3,27	1,00	3,27
Wohnen, Kochen				25,27	1,00	25,27
Terrasse	NO, straßenseitig			14,26	0,25	3,57
Summe Erdgeschoss, geschätzt						40,54
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	41,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 01			1,850		
Sondernutzungsrecht Gartenfläche				24,04		
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen/Teilungserklärung.						
Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 41 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG (n.b. = nicht besichtigt)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Betonplatten (Teerrasse)
Wandbekleidungen:	n.b.
Deckenbekleidungen:	n.b.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitäröbjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	n.b.
Küchenausstattung:	nicht besichtigt nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht besichtigt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen von außen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	unterstellt keine vorhanden;
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	n.b.
sonstige Besonderheiten:	n.b. vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4



allgemeine Beurteilung des Sondereigen- Zum baulichen Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE
tums: 01) kann keine Aussage getätigt werden.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einer Terrassen- und noch nicht hergestellten Gartenfläche,
im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- keine bekannt
tum:

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück- Es liegen keine Informationen vor.
lage): Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Mietverhältnis seit 01.03.2024. Laut Mietvertrag:
Nettokaltmiete 595,00 € /Monat
Garage/Stellplatz 40,00 €/Monat
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 € /Monat
Gesamt 785,00 €/Monat

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.



Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Bewertungsobjekt Nr. 1



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 4
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 6
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 02, links vorne, Tälestraße 4, Ge-
bäude 1 mit 36/1.000 Miteigentumsanteilen**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum zu Bewertungsobjekt 2**); Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 02, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendes Duschbad, Abstellbereich; Terrasse und fiktiv hergestellte Gartenfläche

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Die Terrassen- und Gartenflächen wurden nicht eingezäunt, so dass diese dem Sondereigentum – als diesem entsprechend zustehend – nicht eindeutig erkannt werden bzw. nicht in sich abgeschlossen sind.

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälstraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss (EG), links vorne

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG links vorne im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 2 (Keller 02).

Berechnungen zur Wohnfläche						2
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung				Tälstraße 4, Gebäude 1		
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss	SE 02, EG links vorne vermietet					
Flur		5,038	1,047	5,275	1,00	5,27
Flur		1,428	1,075	1,535	1,00	1,54
Schlafen	Raum	2,169	3,099	6,722	1,00	6,72
		-0,319	0,207	-0,066	1,00	-0,07
Badezimmer	innenliegend	1,257	3,140	3,947	1,00	3,95
Wohnen, Kochen	Nordost	4,717	3,458	16,311	1,00	16,31
		2,372	1,611	3,821	1,00	3,82
Terrasse	NO, straßenseitig	2,803	6,124	17,166	0,25	4,29
Summe Erdgeschoss						41,84
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	42,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 02	1,385	1,405	1,946		
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 42 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Parkett, Fliesen Betonplatten (Teerrasse)
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen, Gebrauchsspuren
Deckenbekleidungen:	Betondecke, ohne Verkleidung/Farbanstrich/Verputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung; 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, innenliegendes Duschbad
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der bauliche Zustand der Wohnung ist normal.



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einer Terrassen- und noch nicht hergestellten Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es liegen keine Informationen vor. Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).
	Mietverhältnis seit 01.04.2024. Laut Mietvertrag: Nettokaltmiete 595,00 € /Monat Garage/Stellplatz 40,00 €/Monat Betriebskostenvorauszahlung 150,00 € /Monat Gesamt 785,00 €/Monat

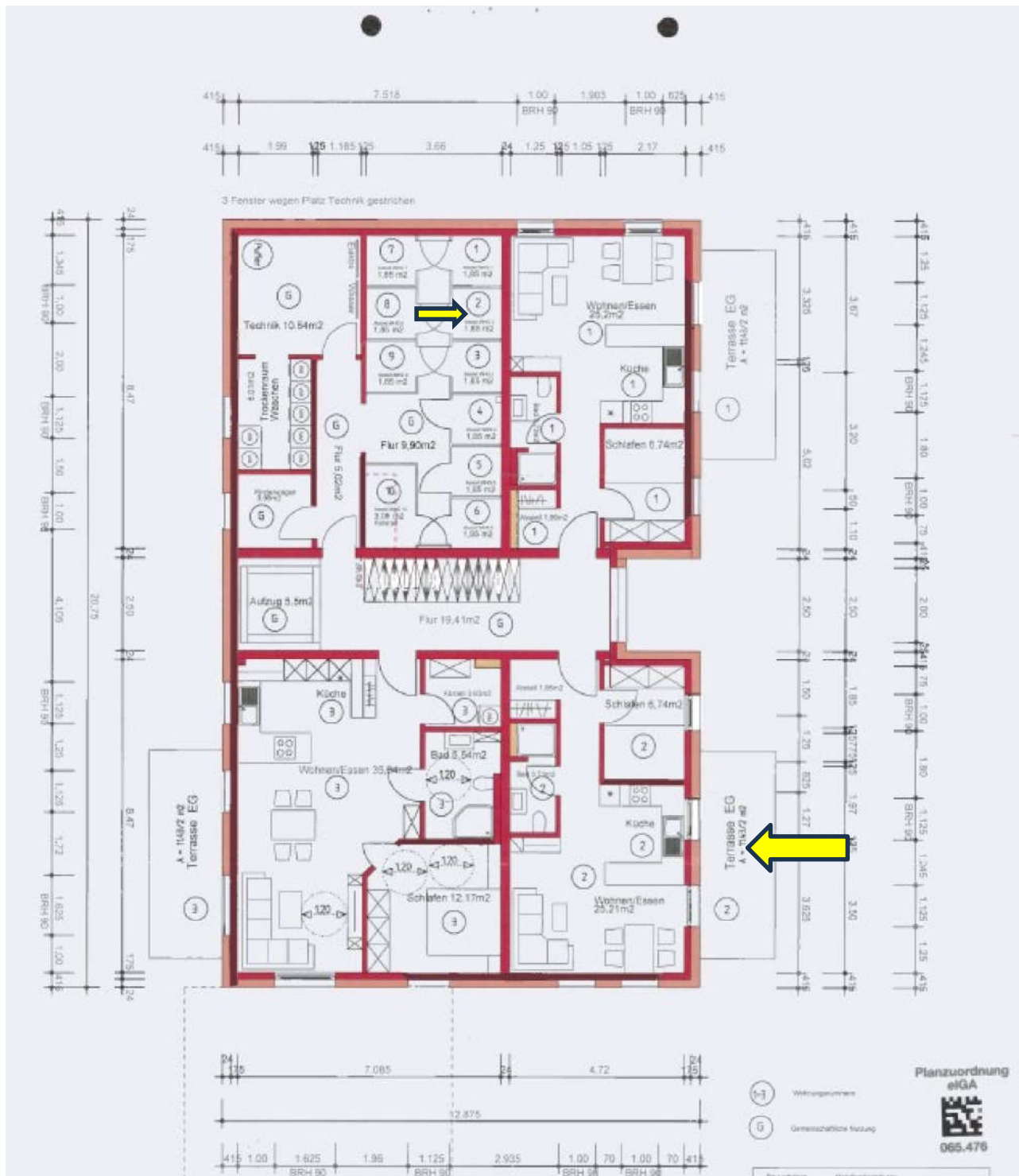
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.



Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Bewertungsobjekt Nr. 2



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 4
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 6
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 04, 1. Obergeschoss, rechts vorne,
Tälestraße 4 mit 43/1.000 Miteigentumsanteilen**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 4**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 04, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (1.OG), rechts vorne

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, rechts vorne -im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 4 (Keller 04) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						4
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						Tälestraße 4, Gebäude 1
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
1. Obergeschoss	SE 04, rechts vorne					
	vermietet					
Abstellraum		1,243	2,500	3,108	1,00	3,11
		-0,372	0,589	-0,219	1,00	-0,22
Wohnen		5,246	3,456	18,130	1,00	18,13
		0,693	2,532	1,755	1,00	1,75
		-1,419	0,896	-1,271	1,00	-1,27
		-2,019	0,180	-0,363	1,00	-0,36
Kochen		1,964	2,997	5,886	1,00	5,89
Badezimmer	innenliegend	2,353	2,972	6,993	1,00	6,99
Schlafen		3,802	3,847	14,626	1,00	14,63
		-0,883	0,886	-0,782	0,50	-0,39
Balkon	NO, straßenseitig	4,842	2,182	10,565	0,25	2,64
Summe 1. Obergeschoss						50,89
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 51,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 04	1,385	1,405	1,946	geschätzt	
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 51 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Parkett, Fliesen; Betonplatten
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Betondecke, ohne Verkleidung/Verputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitäröbjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen von außen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Zeitwert rund 3.000 € Es handelt sich um eine kleine Einbauküche; der ermittelte Zeit- wert wird als angemessen eingeschätzt. (Mietwert 80,00 €/monatlich, nachrichtlich)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, straßenseitig, Nordost



Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE 04) ist befriedigend.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es liegen keine Informationen vor. Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Mietverhältnis seit 01.04.2024. Laut Mietvertrag:
Nettokaltmiete 700,00 € /Monat
Stellplatz 40,00 €/Monat
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 € /Monat
Einbauküche 80,00 €/Monat
Gesamtmiete 970,00 €/Monat

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

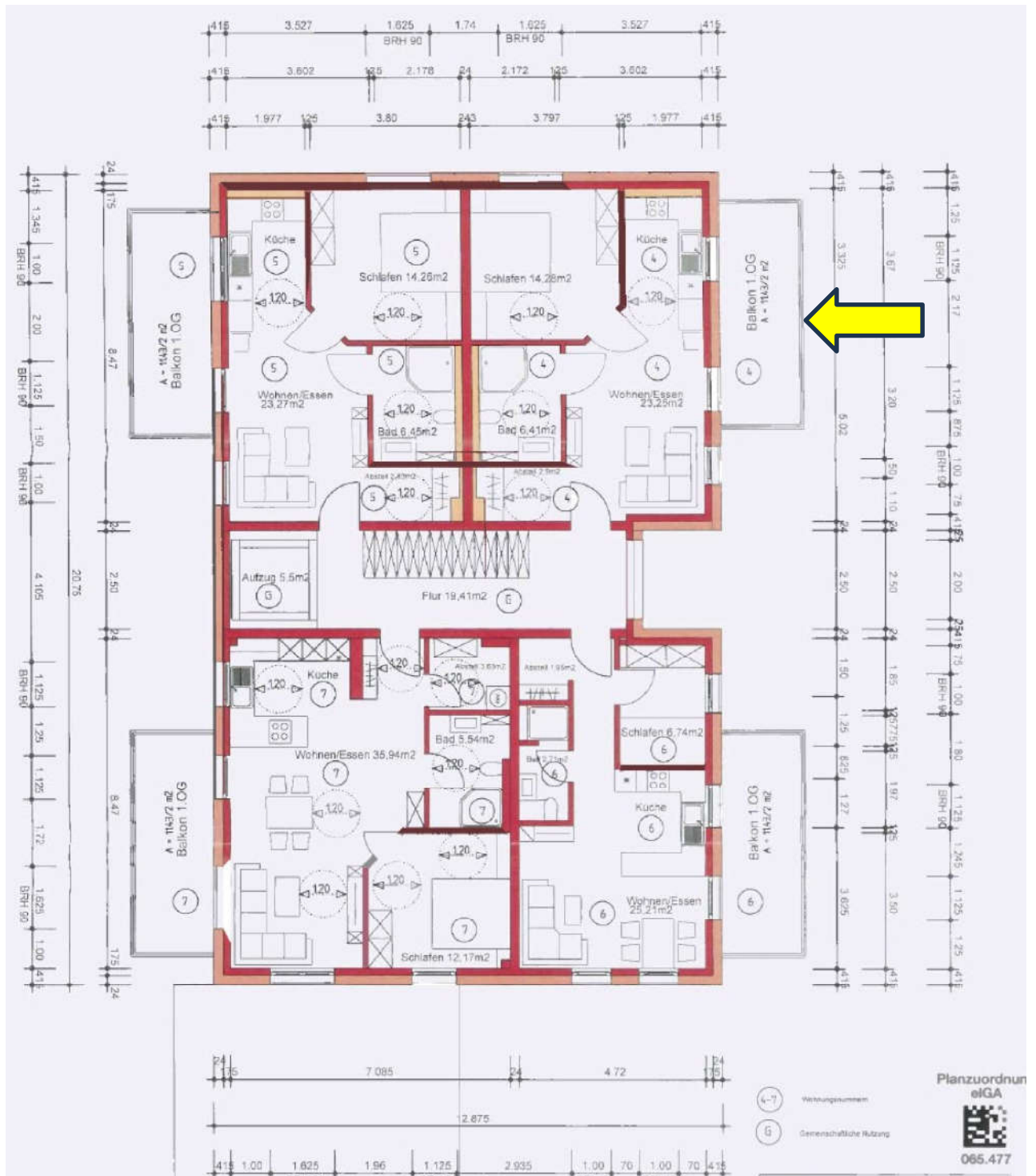


Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 4 (Bewertungsobjekt)



Bewertungsobjekt Nr. 4, 1. Obergeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

-rein informativ (kursiv)-

Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

Tälestraße 4

zweigeschossig; nicht unterkellert;

Pulldach;

freistehend

Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

Tälestraße 6

zweigeschossig; nicht unterkellert;

Pulldach;

freistehend

Bewertungsobjekt:

2-Zimmerwohnung, SE 05, 1. Obergeschoss, rechts hinten, Tälestraße 4 mit 43/1.000 Miteigentumsanteilen

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 5**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 05, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon zum Südwesten

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (1.OG), rechts hinten

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Obergeschoss, rechts hinten -im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 5 (Keller 05) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						5
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
aus der Bauakte/Teilungserklärung						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung				Tälestraße 4, Gebäude 1		
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Obergeschoss	SE 05, 1. OG rechts hinten					
	nicht besichtigt - es sind keine Unterlagen vorhanden					
Abstellraum	innenliegend			2,640	1,00	2,64
Schlafen	Nord			14,200	1,00	14,20
Duschbad	innenliegend			5,990	1,00	5,99
Wohnen, Kochen	Südwest			23,220	1,00	23,22
Balkon	Südwest			11,760	0,50	5,88
Summe Obergeschoss						51,93
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	52,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 05			1,850		
Erläuterungen: Balkon, Südwest, gut nutzbar x Faktor 0,5; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen/Teilungserklärung.						
Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 52 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG (n.b.= nicht besichtigt)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; n.b.; Betonplatten
Wandbekleidungen:	n.b.
Deckenbekleidungen:	n.b.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad (n.b.):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	n.b.
Küchenausstattung:	n.b.
Bauschäden und Baumängel:	n.b.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen von außen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	
besondere Bauteile:	Balkon, Südwest
Baumängel/Bauschäden:	n.b., nicht bekannt
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des	Zum baulichen Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE



Sondereigentums: 05) kann keine Aussage getroffen werden.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen-
tum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück-
lage): Es liegen keine Informationen vor.
Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

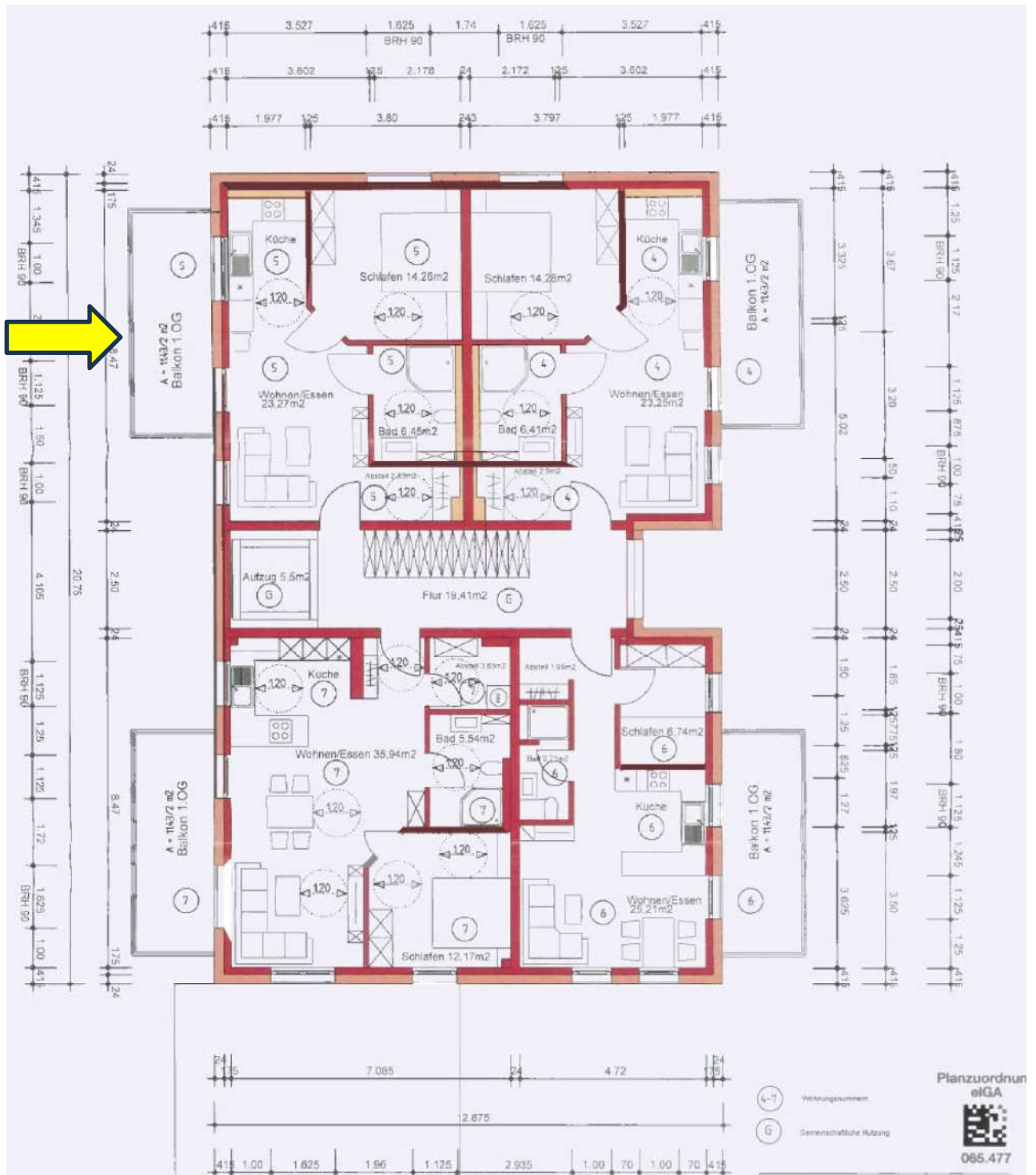


Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 5 (Bewertungsobjekt)



Bewertungsobjekt Nr. 5, 1. Obergeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

-rein informativ (kursiv)-

Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

Tälestraße 4

zweigeschossig; nicht unterkellert;

Pulldach;

freistehend

Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;

Tälestraße 6

zweigeschossig; nicht unterkellert;

Pulldach;

freistehend

Bewertungsobjekt:

1-Zimmerwohnung, SE 06, 1. Obergeschoss, links vorne, Tälestraße 4 mit 33/1.000 Miteigentumsanteilen

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 6**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 1-Zimmerwohnung SE 06, bestehend aus Wohn- und Schlafbereich mit Kochnische, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon zum Nordosten (straßenseitig)

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälestraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (1.OG), links vorne

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, links vorne -im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 6 (Keller 06) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						6
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
aus der Bauakte/Teilungserklärung						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						Tälestraße 4, Gebäude 1
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Obergeschoss	SE 06, 1. OG links vorne					
	nicht besichtigt - laut Mietvertrag seit 01.08.2023 vermietet					
Wohnen, Schlafen, Kochen	Nordost			30,020	1,00	30,02
Duschbad	innenliegend			4,200	1,00	4,20
Balkon	Nordost			11,760	0,25	2,94
Summe Obergeschoss						37,16
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 37,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 06			1,850		
Erläuterungen: Balkon, Nordost, straßenseitig, eingeschränkt nutzbar x Faktor 0,25; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen/Teilungserklärung.						
Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 37 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

**3.4.2.2 WOHNUNG (n.b.= nicht besichtigt), Beschreibung tlw. lt. Baubeschreibung**

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; n.b.; Balkon n.b.
Wandbekleidungen:	n.b.
Deckenbekleidungen:	n.b.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad (n.b.):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitäröbekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss, vermutlich im Abstellbereich in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	n.b.
Küchenausstattung:	n.b.
Bauschäden und Baumängel:	n.b.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen von außen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	
besondere Bauteile:	Balkon, straßenseitig
Baumängel/Bauschäden:	n.b., nicht bekannt
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Zum baulichen Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE 06) kann keine Aussage getroffen werden.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
-----------------------	-------



Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen-
tum:

keine bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück-
lage):

Es liegen keine Informationen vor.
Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Mietvertrag ab 01.08.2023
Nettokaltmiete 540,00 €, monatlich
Stellplatz 40,00 €, monatlich
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €, monatlich
Gesamtmiete monatlich 730,00

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

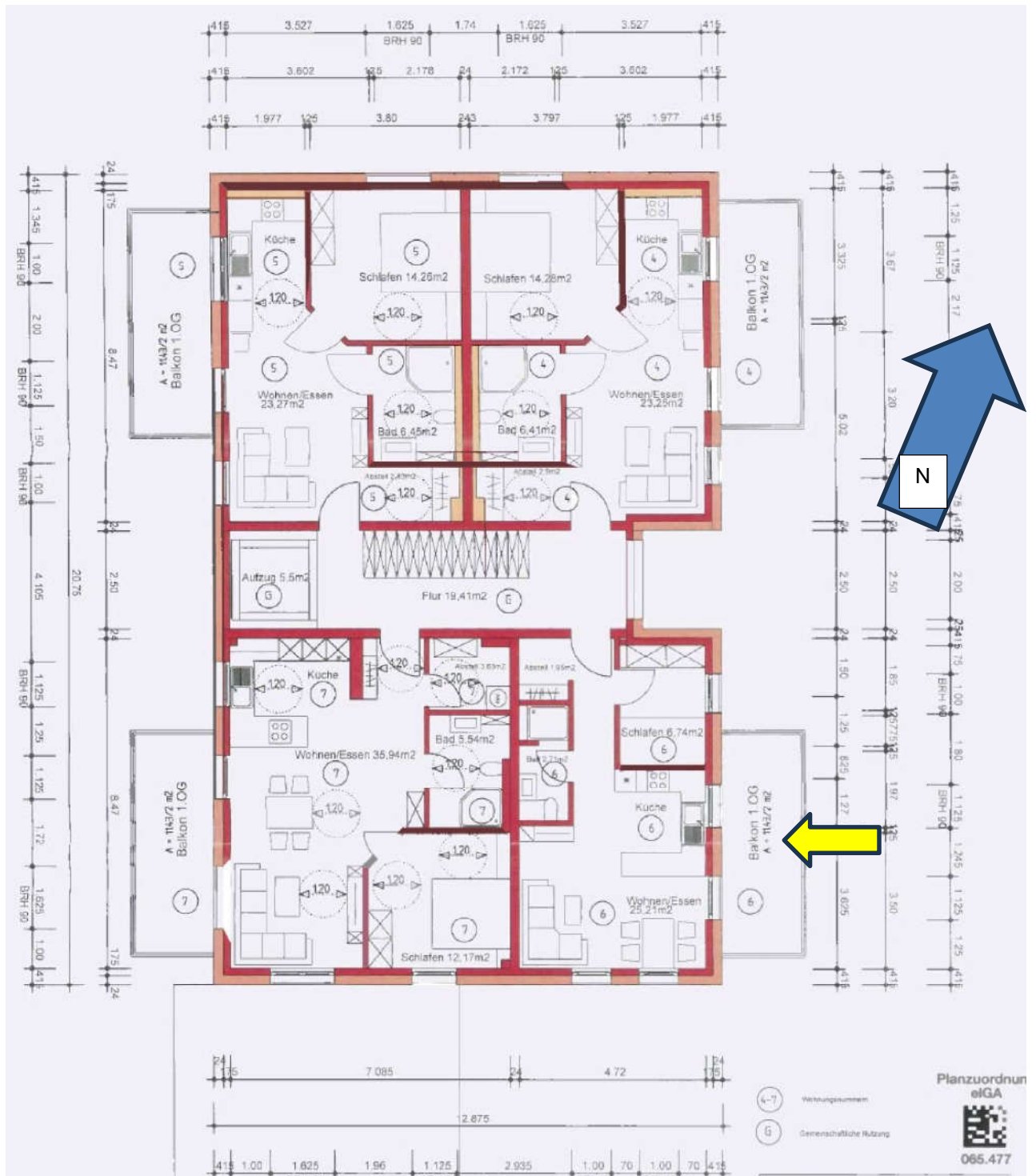


Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 6 (dem Bewertungsobjekt zugeteilt, laut Aufteilungsplan)



Bewertungsobjekt Nr. 6, 1. Obergeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt; 3-/4-Spanner;
Tälestraße 4
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt; 2-Spanner,
Tälestraße 6
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 07, 1. Obergeschoss, links hinten,
Tälestraße 4 mit 53/1.000 Miteigentumsanteilen**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 7**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1. Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 07, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon zum Südwesten

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss (1.OG), links hinten

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, links hinten -im Aufteilungsplan mit der Nr. 7 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 7 (Keller 07) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						7
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
aus der Bauakte/Teilungserklärung						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						Tälestraße 4, Gebäude 1
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
1. Obergeschoss	SE 07, 1. OG links hinten					
	nicht besichtigt - vermutlich vermietet					
Wohnen, Kochen	SW			35,660	1,00	35,66
Abstellraum	innenliegend			4,080	1,00	4,08
Duschbad	innenliegend			5,980	1,00	5,98
Schlafen	Südwest			13,550	1,00	13,55
Balkon	Südwest			11,760	0,25	2,94
Summe 1. Obergeschoss						62,21
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 62,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 07			1,850		
Erläuterungen: Balkon, SW straßenseitig/Ampelanlage, eingeschränkt nutzbar x Faktor 0,25; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen/Teilungserklärung.						
Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 62 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG (n.b.= nicht besichtigt)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; n.b.; Balkon n.b.
Wandbekleidungen:	n.b.
Deckenbekleidungen:	n.b.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad (n.b.):</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss, vermutlich im Abstellbereich in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	n.b.
Küchenausstattung:	lt. Mietvertrag: Einbauküche, n.b., deshalb keine separate Werterfassung
Bauschäden und Baumängel:	n.b.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen von außen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Lt. Mietvertrag vorhanden, jedoch nicht besichtigt
besondere Einrichtungen:	n.b.
besondere Bauteile:	Balkon, Südwest
Baumängel/Bauschäden:	n.b., nicht bekannt
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4



allgemeine Beurteilung des Sondereigen- Zum baulichen Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE
tums: 07) kann keine Aussage getroffen werden.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- keine bekannt
tum:

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück- Es liegen keine Informationen vor.
lage): Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Mietvertrag ab 01.03.2024
Nettokaltmiete 880,00 €/Monat
Stellplatz 40,00 €/Monat
Einbauküche 80,00 €/Monat
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat
Gesamtmieta pro Monat 1.150,00 €

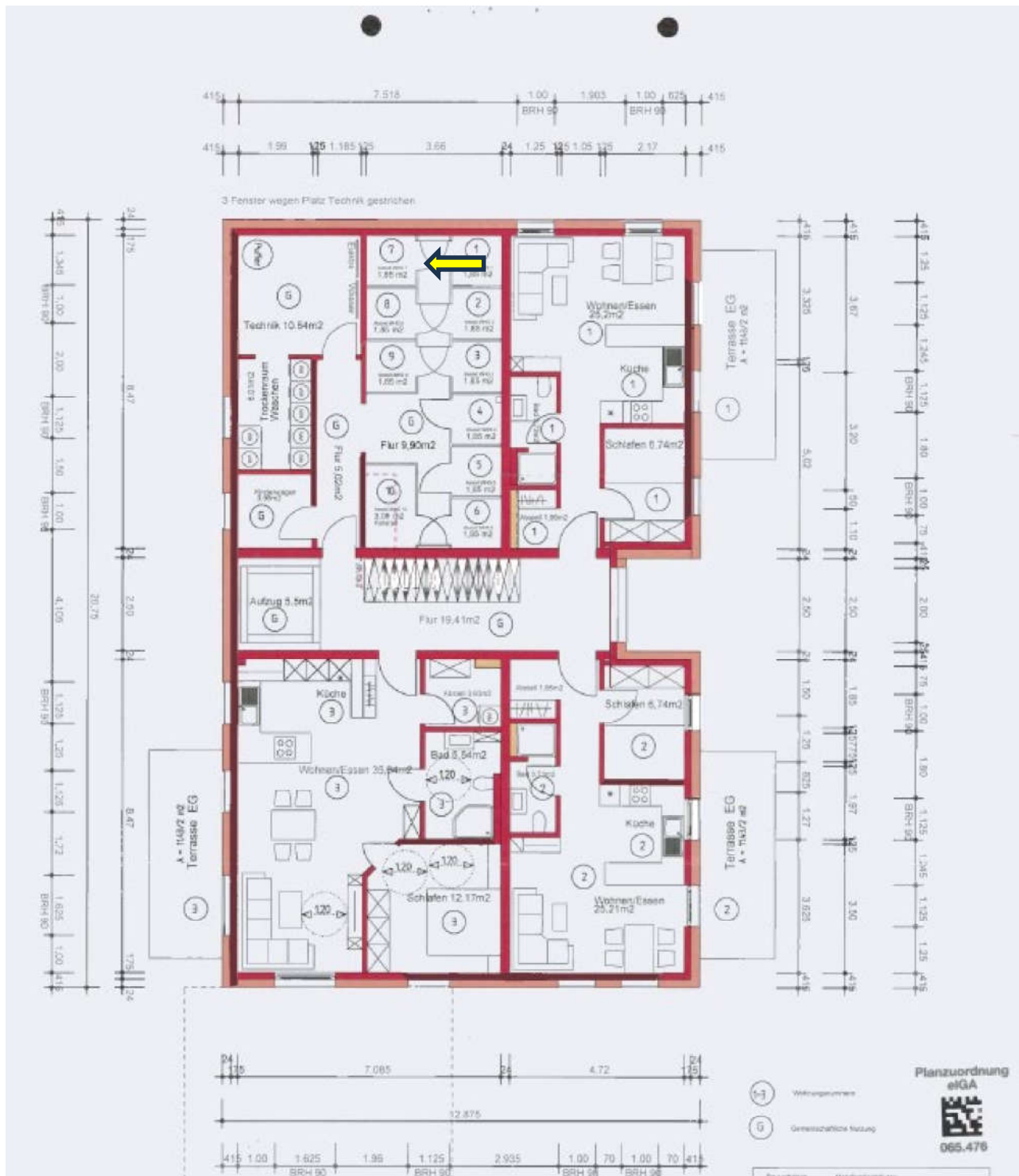
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

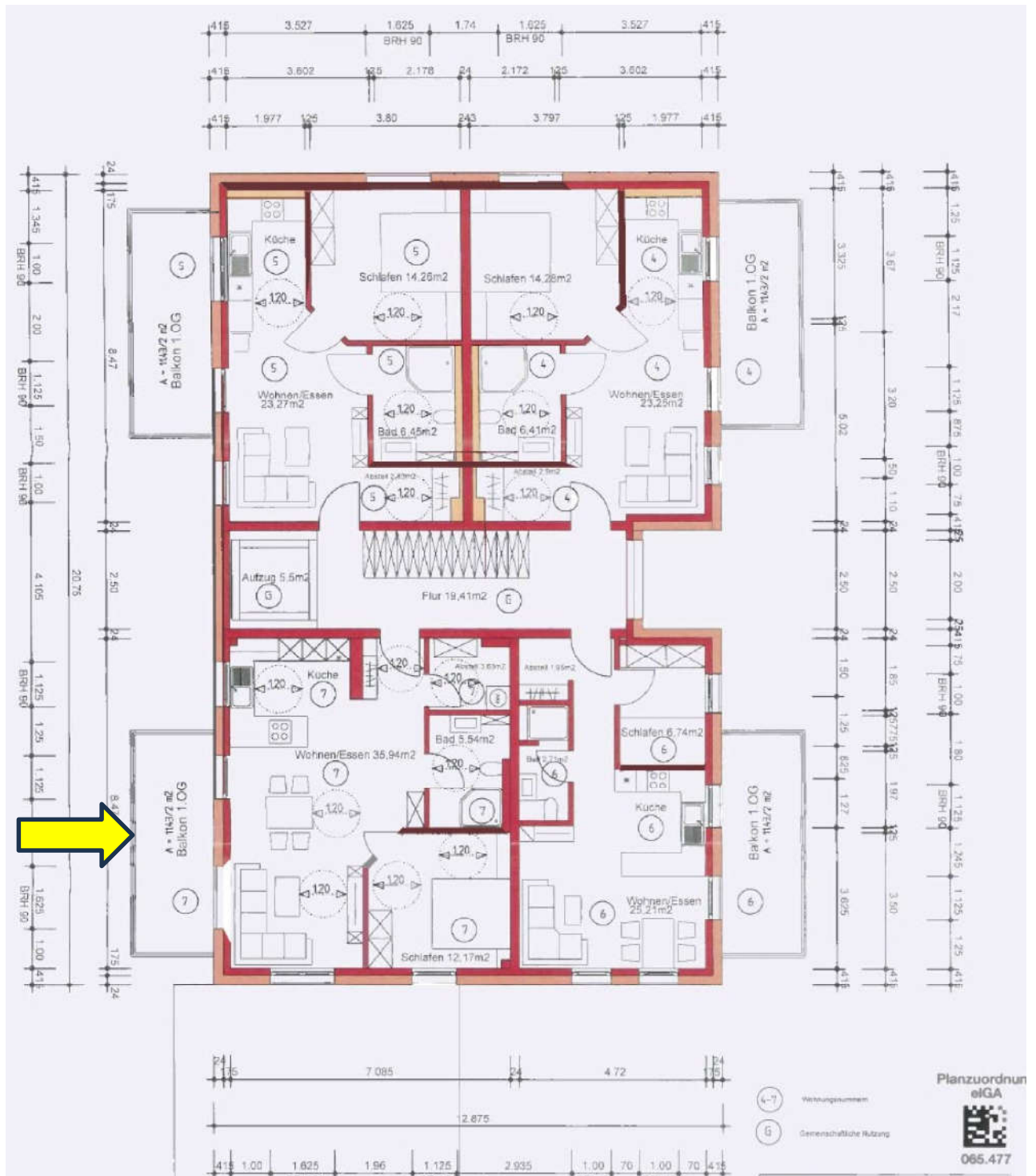


Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 7 (Bewertungsobjekt)



Bewertungsobjekt Nr. 7, 1. Obergeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 4, 3-/4-Spanner
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 6, 2-Spanner
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 08, Dachgeschoss, rechts vorne, Tä-
lestraße 4 mit 43/1.000 Miteigentumsanteilen**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 8**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 08, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon (straßenseitig)

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (DG), rechts vorne

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss (2. Geschoss), rechts vorne -im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 8 (Keller 08) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						8
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung				Tälestraße 4, Gebäude 1		
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Dachgeschoss	SE 08, rechts vorne vermietet					
Garderobe	Abstellraum	1,248	2,225	2,777	1,00	2,78
		-0,248	0,596	-0,148	1,00	-0,15
Wohnen, Kochen	NO	4,497	3,587	16,131	1,00	16,13
		-0,206	1,725	-0,355	1,00	-0,36
		0,954	2,448	2,335	1,00	2,34
	Küchenbereich	2,859	1,960	5,604	1,00	5,60
Duschbad	innenliegend	2,172	2,971	6,453	1,00	6,45
Schlafen	Nord, innenliegend	3,809	3,843	14,638	1,00	14,64
		-0,873	0,832	-0,726	0,50	-0,36
Balkon	NO, straßenseitig	2,186	5,325	11,640	0,25	2,91
Summe Dachgeschoss						49,98
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	50,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 08	1,385	1,405	1,946		
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 50 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Parkett, Fliesen; Betonplatten
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Betondecke, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	keine
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, straßenseitig, Nordost
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des	Der bauliche Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE



Sondereigentums: 08) ist gut.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen-
tum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück-
lage): Es liegen keine Informationen vor.
Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

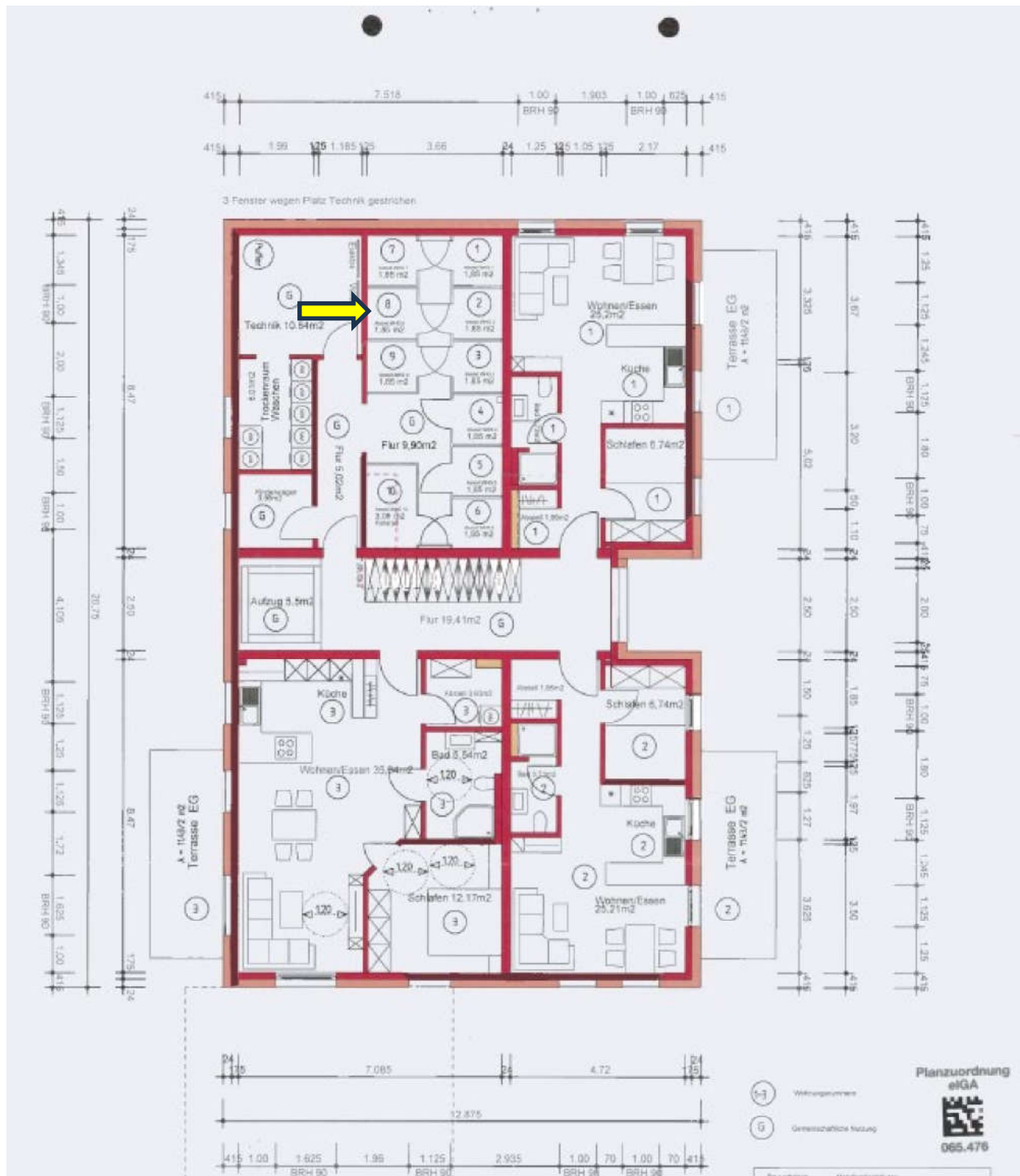
Mietverhältnis seit 01.11.2024. Laut Mietvertrag:
Nettokaltmiete 650,00 € /Monat
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 € /Monat
Gesamtmiete 800,00 €/Monat

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

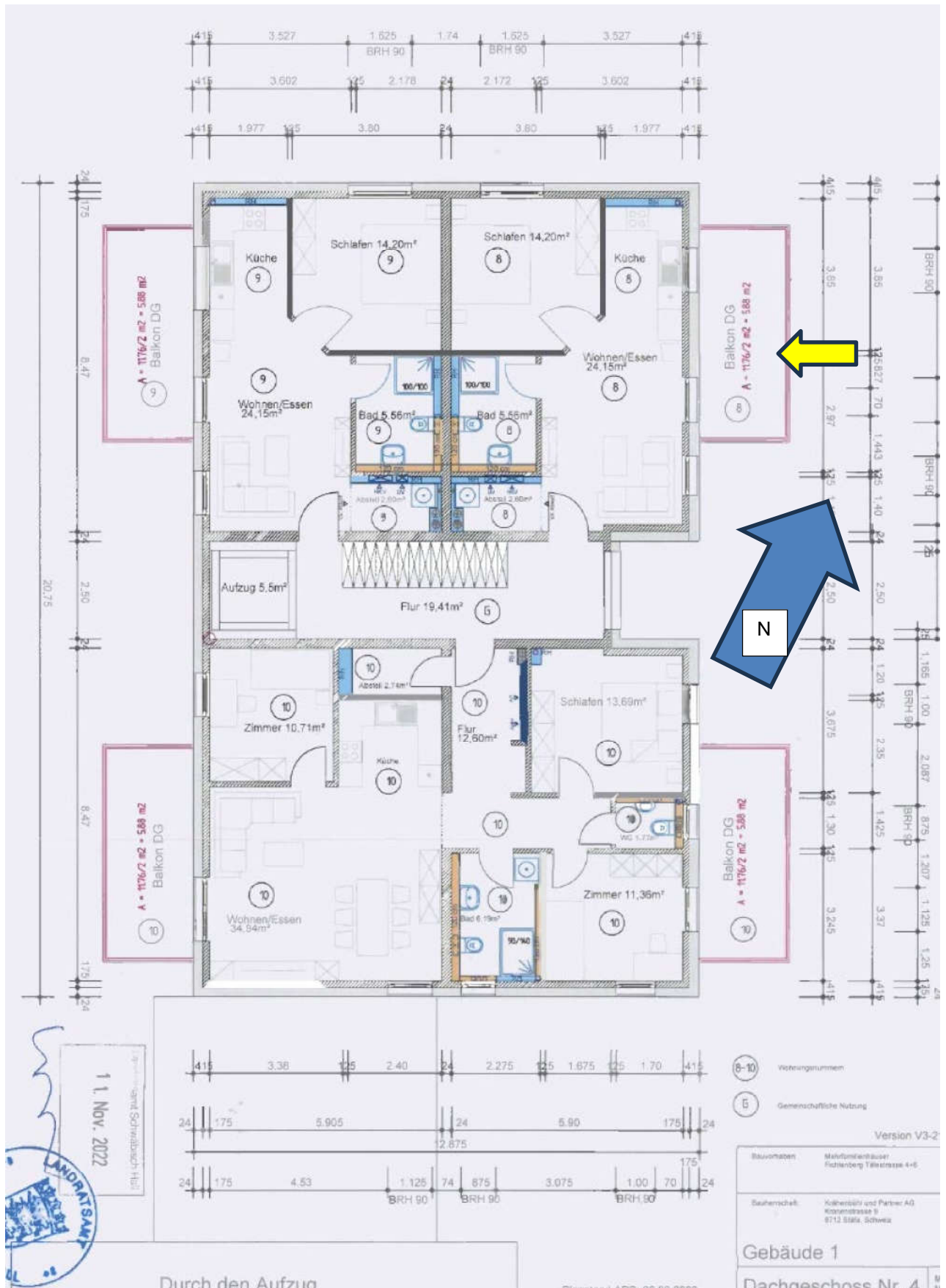
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 8 (Bewertungsobjekt)





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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 4, 3-/4-Spanner
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt;
Tälestraße 6, 2-Spanner
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**2-Zimmerwohnung, SE 09, Dachgeschoss, rechts hinten, Tä-
lestraße 4 mit 43/1.000 Miteigentumsanteilen**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt mir nicht vor

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 9**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 2-Zimmerwohnung SE 09, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, innenliegendem Duschbad, Abstellbereich; Balkon

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, verputzt und gestrichen
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälstraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (DG), rechts hinten

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss (2. Geschoss), rechts hinten -im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss mit der Nr. 9 (Keller 09) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						9
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung				Tälestraße 4, Gebäude 1		
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Dachgeschoss	SE 09, rechts hinten					
	vermietet					
Garderobe	Abstellraum	2,227	1,250	2,784	1,00	2,78
		-0,252	0,597	-0,150	1,00	-0,15
Wohnen, Kochen	NW	4,513	3,595	16,224	1,00	16,22
		2,470	0,970	2,396	1,00	2,40
	Küchenbereich	2,873	1,971	5,663	1,00	5,66
Duschbad	innenliegend	2,183	3,009	6,569	1,00	6,57
Schlafen	Nordwest	3,799	3,842	14,596	1,00	14,60
		-0,859	0,844	-0,725	0,50	-0,36
	Südwest	2,125	5,328	11,322	0,50	5,66
Summe Dachgeschoss						53,38
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				rund		53,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 09	1,385	1,405	1,946		
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 53 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend



3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 WOHNUNG

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Parkett, Fliesen; Betonplatten
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Betondecke, verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertür:</u> Tür, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken, innenliegend, Vorwandmontage; weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, 1 Waschmaschinenanschluss im Abstellraum in der Wohnung
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche, lt. Auskunft des Mieters
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar, innenliegendes Bad

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon, Südwest
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des	Der bauliche Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE



Sondereigentums: 09) ist gut.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen-
tum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil
am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig-
keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt
(RE):
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück-
lage): Es liegen keine Informationen vor.
Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden.
Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson-
deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Mietverhältnis seit 01.10.2024. Laut Mietvertrag:
Miete 790,00 € /Monat, in diesem Betrag ist die Miete für die Ein-
bauküche inbegriffen;
Stellplatz 40,00 €/Monat, ohne Nummerierung/Lageangabe
Betriebskostenvorauszahlung 150,00 € /Monat
Gesamtmiete 980,00 €/Monat
Laut Aussage des Mieters wurde das Mietverhältnis schriftlich
zum 31.10.2025 von ihm gekündigt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

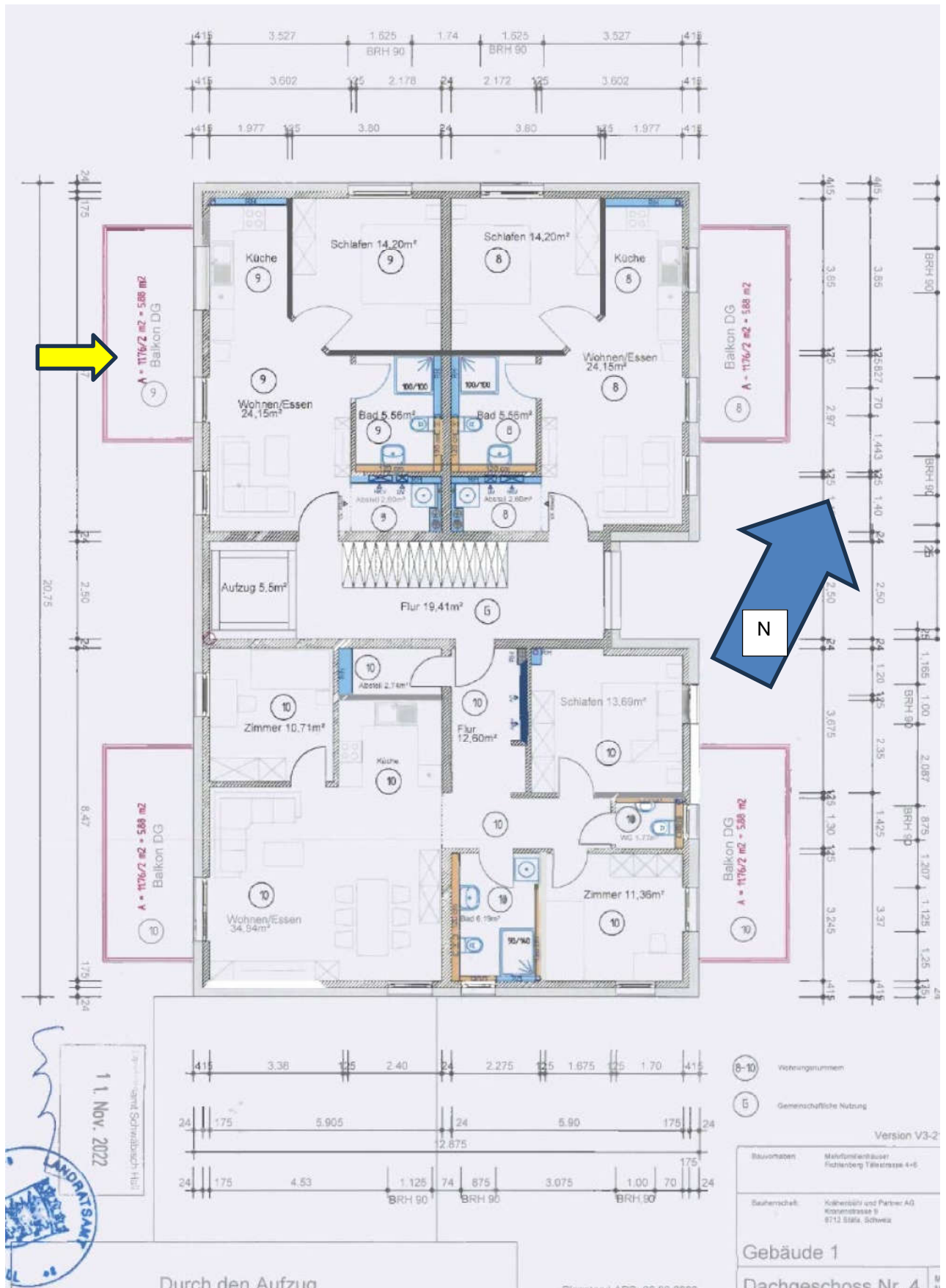


Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 9 (Bewertungsobjekt)



Bewertungsobjekt Nr. 9, Dachgeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

*-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt; 3-/4-Spanner;
Tälestraße 4
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

*Mehrfamilienhaus, 4 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt; 2-Spanner,
Tälestraße 6
zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend*

Bewertungsobjekt:

**4-Zimmerwohnung, SE 10, Dachgeschoss (2. Geschoss),
links, Tälestraße 4 mit 87/1.000 Miteigentumsanteilen; zwei
Balkone; Badezimmer und WC mit Tageslicht**

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.



3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume (**davon 1 Abstellraum Bewertungsobjekt 10**); Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1.Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Bewertungsobjekt: 4-Zimmerwohnung SE 10, bestehend aus Wohnbereich, Schlafzimmer, Duschbad, zwei weitere Zimmer, Flur, WC, Abstellbereich; Balkon zum Südwesten; Balkon zum Nordosten

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12

Abstellräume; Technikräume;
gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13,14; gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Beton; nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt be- plankt
Geschossdecken:	Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein; Edelstahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> versetztes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink



3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); elektr. betriebene Rollläden; laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tällestraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.



3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrasse) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, links

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss, links -im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 10 (Keller 10) bezeichnet.

Berechnungen zur Wohnfläche						10
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						Tälestraße 4, Gebäude 1
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Dachgeschoss	SE 10, links vermietet					
Garderobe	Abstellraum 1. Tür, re.	1,197	2,330	2,789	1,00	2,79
Flur		4,090	1,303	5,329	1,00	5,33
		5,108	1,755	8,965	1,00	8,96
Wohnen, Kochen	Südwest	5,890	4,956	29,191	1,00	29,19
	Küchenbereich	2,619	2,184	5,720	1,00	5,72
Schlafen 1	SW, gefangener Raum	3,383	3,183	10,768	0,80	8,61
Duschbad	Südwest, Fenster	3,247	2,322	7,540	1,00	7,54
Schlafen 2		3,243	3,492	11,325	1,00	11,32
Gäste-WC	Nordost	1,701	1,296	2,204	1,00	2,20
Schlafen 3	NO, straßenseitig	3,510	3,838	13,471	1,00	13,47
		1,569	0,188	0,295	1,00	0,29
		-0,405	0,297	-0,120	1,00	-0,12
Balkon	Südwest	2,143	5,320	11,401	0,50	5,70
Balkon	NO, straßenseitig	2,169	5,323	11,546	0,25	2,89
Summe Dachgeschoss						103,91
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 104,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 10	1,385	1,405	1,946		
Erläuterungen: gefangener Raum x Faktor 0,8; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 104 m²



Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	sehr gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnung SE 10

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Fliesen, Parkett
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen/Raufaser
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen/Raufaser
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	<u>gute Wasser- und Abwasserinstallation;</u> <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, bodengleich; 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster möglich <u>1 WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, Vorwandmontage; Entlüftung über Fenster möglich
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	lt. Mietvertrag: Einbauküche, wird mit dem Zeitwert berücksichtigt
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gefangener Raum (Schlafzimmer nur über das Wohnzimmer erreichbar)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche
--------------------	-------------



besondere Einrichtungen:	Be- und Entlüftungsanlage
besondere Bauteile:	Balkon, Südwest Balkon, Nordost
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der bauliche Zustand der Wohnung des Sondereigentums (SE 10) befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zu- stand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- tum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig- keit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück- lage):	Es liegen keine Informationen vor. Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den beson- deren objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).
	Mietvertrag ab 01.05.2024 Daten: Nettokaltmiete 1.163,00 €/Monat Stellplatz 40,00 €/Monat Einbauküche 100,00 €/Monat Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat Gesamtmiete pro Monat 1.453,00 €

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.



Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06



Abstellraum im Erdgeschoss Nr. 10 (Bewertungsobjekt)



Bewertungsobjekt Nr. 10, Dachgeschoss (Pfeil)



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 Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

-rein informativ (kursiv)-
Mehrfamilienhaus, 10 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohn-
zwecken genutzt; 3-/4-Spänner;
Tälestraße 4, zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend

Bewertungsobjekt:

Mehrfamilienhaus, mit insgesamt 4 in sich abgeschlossenen
Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
2-Spänner, Tälestraße 6, zweigeschossig; nicht unterkellert;
Pulldach;
freistehend

Aufstellung der vier Wohnungen, Tälestr. 6:

ME	Lage, Tälestraße 6 -Gebäude 2-	SE Nr.	Sondernutzungsrecht, (noch nicht hergestellt)	Grundbuchblatt
46/1.000	Erdgeschoss rechts	11	Terrassen-u. Gartenfläche	10132
85/1.000	Erdgeschoss links	12	Terrassen-u. Gartenfläche	10133
83/1.000	Dachgeschoss rechts	13		10134
83/1.000	Dachgeschoss links	14		10135
297/1000	SUMME			

Baujahr:

ca. 2023 überwiegende Fertigstellung

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur,
Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Ob-
jektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen,
dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwe-
sentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit
nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.



Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, jedoch Außenanlagen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen) zum Gebäude nicht fertig gestellt.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Tälestraße 4

Erdgeschoss:

Wohnungen 1-3

Abstellräume; Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

1.Obergeschoss:

Wohnungen 4-7; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

Dachgeschoss:

Wohnungen 8-10; gemeinschaftlicher Flur; Aufzug

kursiv: rein informativ

Tälestraße 6

Erdgeschoss:

Wohnungen 11, 12 (Bewertungsobjekte)

Abstellräume; (davon je 1 Abstellraum den Bewertungsobjekten SE 11 bis SE 14 zugeteilt), Technikräume;

gemeinschaftlicher Flur

Dachgeschoss:

Wohnungen 13, 14 (Bewertungsobjekte); gemeinschaftlicher Flur

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Umfassungswände:

Kalksandsteinmauerwerk

Innenwände:

tragende Innenwände Beton;
nichttragende Innenwände Holzständerbauweise, doppelt beplankt

Geschossdecken:

Stahlbeton, teilweise fehlender Sauberschliff/Betonlasur (Wohnung SE 11)

Treppen:

dem Baujahr entsprechend;

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Naturstein;
Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang innen gepflegt; Hauszugang nicht fertig gestellt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

versetztes Pultdach



Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	hochwertige Ausstattung, tlw. in den Wohnungen auf Putz verlegt/nicht fertig gestellt (Wohnung SE 11); je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache bis gute Beleuchtungskörper, Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter; Smart-Home-System (bei Internetausfall nicht funktionstüchtig); elektr. betriebene Rollläden; laut Baubeschreibung: E-Ladesäulen, sind nicht hergestellt Photovoltaikanlage, je Gebäude, Aufdachmontage, mit Speicher; es liegen keinerlei Daten und Informationen vor. Aus diesem Grund erfolgt in diesem Gutachten keine Wertermittlung/Schätzung.
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Versorgung über Fußbodenheizung, laut Baubeschreibung
Lüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, lt. Baubeschreibung Wann die letzte Reinigung erfolgte, kann nicht in Erfahrung gebracht werden.
Warmwasserversorgung:	Die Warmwasserbereitung erfolgt separat mittels Wohnungsstationen, lt. Baubeschreibung.

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	keine wesentlichen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung tlw. nicht fertig gestellt elektrische Anlagen tlw. nicht fertig gestellt Terrassen ohne Geländer Photovoltaikanlagen nicht in Betrieb Eingangsbereich Tälestraße 6 nicht fertig gestellt Außenanlage nicht hergestellt, z.B. fehlende Einfriedung, nicht hergestellte Stellplätze, Terrasse tlw. nicht hergestellt; Abdichtungsmaßnahmen Außenbereich/Gebäude nicht fachgemäß erstellt/nicht fertig gestellt Es erfolgte keine Bauabnahme, z.B. fehlt das Schlussabnahmeprotokoll Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.



wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht eine unzureichende Fertigstellung.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, tlw. Wegebefestigung, tlw. befestigte Stellplatzfläche, keine Einfriedung, tlw. (Terrassen) nicht fertig gestellt.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

SE 11
SE 12

Sondernutzungsrecht an (noch nicht hergestellten/noch nicht fertig gestellten) Terrassen- und Gartenflächen

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrassen, noch herzustellende Gartenanlagen und Pflanzungen, die Terrasse, Süd, Tälestraße 6 wurde nicht hergestellt.

3.4 Sondereigentum an den Wohnungen

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der

- Wohnung im Erdgeschoss, rechts -im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 11 (Keller 11) bezeichnet.
- Wohnung im Erdgeschoss, links -im Aufteilungsplan mit der Nr. 12 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 12 (Keller 12) bezeichnet.
- Wohnung im Dachgeschoss, rechts -im Aufteilungsplan mit der Nr. 13 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 13 (Keller 13) bezeichnet.
- Wohnung im Dachgeschoss, links -im Aufteilungsplan mit der Nr. 14 bezeichnet- und dem Abstellraum im Erdgeschoss, mit der Nr. 14 (Keller 14) bezeichnet.

(Lagebeschreibung von der Straße aus gesehen)



SE 11

Mietvertrag ab 01.01.2025

Nettokaltmiete 690,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat

Gesamtmiete pro Monat 840,00

Eine Kautions wurde demnach nicht hinterlegt.

SE 12

Mietvertrag ab 01.07.2024

Nettokaltmiete 1.140,00 €/Monat

Stellplatz 40,00 €/Monat

Einbauküche 100,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat

Gesamtmiete pro Monat 1.430,00

Eine Kautions in Höhe von 2.280,00 € wurde demnach hinterlegt.

SE 13

Mietvertrag ab 01.04.2024

Nettokaltmiete 1.150,00 €/Monat

Stellplatz 40,00 €/Monat

Einbauküche 100,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat

Gesamtmiete pro Monat 1.440,00

Eine Kautions in Höhe von 2.300,00 € wurde demnach hinterlegt.

SE 14

Mietvertrag ab 01.09.2024

Nettokaltmiete 1.135,00 €/Monat

Stellplatz 40,00 €/Monat

Betriebskostenvorauszahlung 150,00 €/Monat

Gesamtmiete pro Monat 1.325,00

Eine Kautions in Höhe von 2.270,00 € wurde demnach hinterlegt.

**Berechnungen zur Wohnfläche****11**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Tälestraße 6, Gebäude 2

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Erdgeschoss	SE 11, EG rechts vorne vermietet					
Abstellraum	Garderobe	2,231	1,344	2,998	1,00	3,00
Duschbad	innenliegend	2,274	2,857	6,497	1,00	6,50
		-0,100	1,530	-0,153	1,00	-0,15
Wohnen, Kochen		4,490	3,543	15,908	1,00	15,91
		1,005	2,514	2,527	1,00	2,53
	Kochbereich	1,969	3,047	6,000	1,00	6,00
Schlafzimmer	gefangener Raum	3,800	3,846	14,615	1,00	14,61
		-0,874	0,930	-0,813	0,50	-0,41
Terrasse	Ost, straßenseitig, nicht fertig gestellt	2,896	5,436	15,743	0,25	3,94
Summe Erdgeschoss						51,92
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	52,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 11			ca. 4,2	lt. Baugesuch	

Erläuterungen: Terrasse Ost, straßenseitig, eingeschränkt nutzbar, x Faktor 0,25; gem. WMR

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Berechnungen zur Wohnfläche**12**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Tälestraße 6, Gebäude 2

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Erdgeschoss	SE 12, EG links vorne vermietet					
Abstellraum	Garderobe	2,246	1,216	2,731	1,00	2,73
Flur		0,410	1,550	0,636	1,00	0,64
		2,559	1,297	3,319	1,00	3,32
		5,089	1,749	8,901	1,00	8,90
Küchenbereich		2,415	2,210	5,337	1,00	5,34
Wohnen, Kochen		5,932	4,936	29,280	1,00	29,28
Schlafen West		3,395	3,373	11,451	1,00	11,45
Duschbad	Fenster	3,066	2,317	7,104	1,00	7,10
Zimmer SO		3,494	3,243	11,331	1,00	11,33
Gäste-WC		1,698	1,315	2,233	1,00	2,23
Schlafen Ost		3,674	3,857	14,171	1,00	14,17
		-0,180	2,070	-0,373	1,00	-0,37
Terrasse	Süd, Ampelanlage; nicht fertig gestellt	2,801	5,950	16,666	0,25	4,17
Summe Erdgeschoss						100,29
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	100,00
Nutzfläche						
Erdgeschoss	Keller 12 (2)	2,569	1,668	4,285		

Erläuterungen: Terrasse Süd, straßenseitig, Ampelanlage, eingeschränkt nutzbar, x Faktor 0,25; gem. WMR

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

**Berechnungen zur Wohnfläche****13**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Tälestraße 6, Gebäude 2

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Dachgeschoss	SE 13, DG rechts					
	vermietet					
Wohnen, Kochen	Nordost	8,463	4,686	39,658	1,00	39,66
		-0,180	2,066	-0,372	1,00	-0,37
		5,981	1,263	7,554	1,00	7,55
Gäste-WC	innenliegend	2,376	1,098	2,609	1,00	2,61
Flur	innenliegend	3,277	1,779	5,830	1,00	5,83
		0,666	1,363	0,908	1,00	0,91
Abstellraum 1		2,915	1,539	4,486	1,00	4,49
		-0,666	0,329	-0,219	1,00	-0,22
Duschbad	West, Fenster	2,749	2,602	7,153	1,00	7,15
Kinderzimmer	West	2,417	4,253	10,280	1,00	10,28
Schlafzimmer	Nordwest	3,193	4,475	14,289	1,00	14,29
Abstellraum 2	bei Kochbereich	3,214	1,297	4,169	0,50	2,08
Balkon	Ost, straßenseitig	5,284	2,192	11,583	0,25	2,90
Summe Dachgeschoss						97,15

wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche**rund****97,00****Nutzfläche****Erdgeschoss** Keller 13

ca. 4,2

lt. Baugesuch

Erläuterungen: Balkon Ost, straßenseitig, eingeschränkt nutzbar, x Faktor 0,25; gem. WMR

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Berechnungen zur Wohnfläche**14**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003

nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

Tälestraße 6, Gebäude 2

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
Dachgeschoss	SE 14, DG links					
	vermietet					
Flur		5,134	1,977	10,150	1,00	10,15
		-0,180	2,054	-0,370	1,00	-0,37
		2,390	1,277	3,052	1,00	3,05
Abstellraum		2,287	1,194	2,731	1,00	2,73
		-0,552	0,180	-0,099	1,00	-0,10
Flur		1,407	0,247	0,348	1,00	0,35
Küchenbereich		2,409	2,187	5,268	1,00	5,27
Wohnbereich	Südwest	4,965	5,907	29,328	1,00	29,33
Schlafen West	gefangener Raum	3,361	3,426	11,515	0,80	9,21
Duschbad	Süd, Fenster	3,088	2,279	7,038	1,00	7,04
Gäste-WC	Ost	1,696	1,268	2,151	1,00	2,15
Schlafen	SO	3,254	3,512	11,428	1,00	11,43
Zimmer	Ost	3,483	3,856	13,430	1,00	13,43
		1,862	0,189	0,352	1,00	0,35
Balkon	Süd, Ampelanlage	2,187	5,283	11,554	0,25	2,89
Summe Dachgeschoss						96,91

wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche**rund****97,00****Nutzfläche****Erdgeschoss** Kellerraum 14

2,569

1,668

4,285

Erläuterungen: Balkon Süd, straßenseitig, Ampelanlage, eingeschränkt nutzbar, x Faktor 0,25; gem. WMR
gefangener Raum x 0,8; gem. WMR

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.



Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	sehr gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich; Fliesen, Parkett, tlw. Gebrauchsspuren
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen/Raufaser
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen/Raufaser, SE 11 Betondecke ohne Verkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 3-Scheiben-Verglasung; Rollläden aus Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Türen:	<u>Wohnungseingangstüren:</u> Tür, aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, mit Spion, Schallschutz- klasse III, 3-Punkt Verriegelung, lt. Baubeschreibung <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen mit Röhrenspanmittellage, weiß la- ckiert, WC/Bad mit Schloss-Verriegelung, lt. Baubeschreibung
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation; <u>SE 11:</u> <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, bodengleich; 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte, innenlie- gendes Duschbad <u>SE 12:</u> <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, bodengleich; 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster möglich <u>SE 13:</u> <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, bodengleich; 1 WC, 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster möglich <u>1 WC, innenliegend:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, Vorwandmontage <u>SE 14:</u> <u>Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, bodengleich; 1 WC, 1 Handwaschbecken (Vorwandmontage), 1 Waschmaschinenanschluss; weiße



	Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster möglich <u>1 WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken, Vorwandmontage; Entlüftung über Fenster möglich
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	lt. Mietvertrag: zwei Einbauküchen, Zeitwert s. boG
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, gefangener Raum (Schlafzimmer SE 12 und SE 14 nur über das Wohnzimmer erreichbar)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	2 Einbauküchen
besondere Einrichtungen:	Be- und Entlüftungsanlage
besondere Bauteile:	SE 13: Balkon, Nordost SE 14: Balkon, Südwest straßenseitig
Baumängel/Bauschäden, Besonderheiten:	SE 11; tlw. nicht fertig gestellte Innenausstattung keine wesentlichen Baumängel, Bauschäden erkennbar
sonstige Besonderheiten:	vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand der Wohnungen der Sondereigentume befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	SE 11 und SE 12, nicht (fachhandwerklich) hergestellte Terrassen- und Gartenflächen
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es liegen keine Informationen vor. Vermutlich keine Erhaltungsrücklage vorhanden. Die Berücksichtigung erfolgt in diesem Gutachten bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem teilweise nicht fertig gestellten Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen nicht fertiggestellten Eindruck.

Grundriss, Ansichten, Schnitte

Anlage 06

