

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 (konstruktive Gebäudeelemente) - Tiefgarage

Tiefgarage;

Baujahr: ca. 2001;

Bauart: massiv (einschalige Konstruktion);

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton;

Tor: Stahlschwingtor mit elektrischem Antrieb;

Boden: Beton mit Gussasphalt;

Fenster: keine vorhanden auf der II. UG-Ebene

Besonderheiten: 2018 wurde auf der II. UG-Ebene eine Brandschutzanlage mit Steuerung über Brandschutzmelder eingebaut (lt. Angaben des Eigentümers)

Baumängel und Bauschäden:

Im Boden- und Deckenbereich konnten partielle, feine Rissbildungen innerhalb des Ortsbesichtigungstermins festgestellt werden (siehe Fotos innerhalb der Anlage). Der Sachverständige ist kein technischer Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden. Insofern wird empfohlen, dahingehend den Sachverhalt tiefergehend durch einen technischen Sachverständigen untersuchen zu lassen.

Im Juni 2024 wurde die II. UG-Ebene der Tiefgarage durch drückendes Grundwasser ca. 5 - 6 cm aus dem Bereich der Dehnungsfugen (zwischen den beiden Garagenhälften) geflutet. Die Dehnungsfugen wurden verschlossen. Es sind in diesem Bereich partielle Rissbildungen feststellbar.

Modernisierungen:

2018: Einbau einer neuen Brandschutzanlage mit Steuerung über Brandschutzmelder; 2021: Einbau eines neuen Rolltores

Erhaltungsrücklage:

Eine Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage wurde seitens

zuständigen Hausverwaltung nicht gebildet.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauer

3.4 Sondereigentum an 91 Tiefgaragenstellplatz im 2. UG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht aus 91 Tiefgaragenstellplätzen im 2. UG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bis 91 bezeichnet.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.