

3. Einfache Gebäudebeschreibung

(soweit von außen augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen)

3.1 Mehrfamilienhaus / Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrechten

Art des Gebäudes: Wohnhaus / Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrechten
- beidseitig angebaut

Baujahr: ca. 1972, gemäß Energieausweis vom 25.04.2016

Wohnfläche
(anrechenbar): ca. 120,00 m² (grob, überschlägig)

Lage im Gebäude: Obergeschoss

Modernisierungen: Teilweise modernisiert
- Erneuerung der Heizanlage

Anmerkung: *Die Angaben zu den Modernisierungen wurden durch die WEG-Verwaltung mitgeteilt. Für die Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Weitere Informationen liegen, wegen Zutrittsverweigerung, nicht vor.*

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier mit **28 Jahren** geschätzt.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(soweit von außen augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen)

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Keine Angaben	
Umfassungswände:	Massiv	
Innenwände:	Keine Angaben	
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton	
Geschosstreppe:	Keine Angaben	
Rollläden:	Kunststoff	
Fußböden:	Wohnraum- fußböden:	Keine Angaben
	Badfußboden:	Keine Angaben
	Küchenfuß- boden:	Keine Angaben
	Flurfußböden:	Keine Angaben
Innenansichten:	Keine Angaben	
	Bad/WC:	Keine Angaben
	Küche:	Keine Angaben
	Deckenflächen:	Keine Angaben
Türen:	Eingangstüre:	Metall, mit Glaseinsatz
	Innentüren:	Keine Angaben
Fenster:	Keine Angaben	
Elektroinstallation:	Keine Angaben	
Sanitäre Installation:	Keine Angaben	
Küchenausstattung:	Keine Angaben	
Heizung:	Keine Angaben	
Warmwasserversorgung:	Keine Angaben	
Außenverkleidung:	Rau verputzt, Holzverkleidung	
Besondere Bauteile:	Keine Angaben	
Besondere Einrichtungen:	Keine Angaben	

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Vermutlich Betondach
Dachform:	Überwiegend Flachdach
Dacheindeckung:	Keine Angaben

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Individuell (gemäß Grundrissplan)
Belichtung und Besonnung:	Keine Angaben
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Zum Wertermittlungsstichtag liegen folgende Merkmale vor:

- Risikoabschlag wegen Zutrittsverweigerung
- Schäden am Gemeinschaftseigentum
(z.B. Feuchtigkeitsschäden, Heizungsleitungen, Schäden an der Heizanlage)

Anmerkung: In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalisierte Ansätze berücksichtigt. Die Informationen zu den Schäden am Gemeinschaftseigentum wurden durch die WEG-Verwaltung fermündlich mitgeteilt. Für die Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Reparaturkosten anteilig zu übernehmen sind. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. **Aufgrund der Zutrittsverweigerung liegen keine weiteren Angaben vor.**

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine Angaben

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Aufgrund der Zutrittsverweigerung liegen für das Bewertungsobjekt keine Angaben über den allgemeinen Zustand vor. Soweit von außen augenscheinlich ersichtlich ist das Gemeinschaftseigentum in einem ungepflegten baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind deutlich erkennbar.

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. werden konnten.

Anlage 2 zur Niederschrift des
Notars Prof. Dr. Thomas Reith in
Stuttgart-Bad Cannstatt vom
2.11.16, UR.Nr. 3010/2016-R

