

Wohnung

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Hauseingang Nr. 34 im Erdgeschoss – gemäß Aufteilungsplan eine von 2 Wohnungen auf diesem Geschoss an diesem Hauseingang.
Raumaufteilung	4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, siehe Anlage II Laut Auskunft bei der Ortsbesichtigung sollen gegenüber dem ursprünglich geplanten Zustand geringfügige Änderungen bei der Bauausführung umgesetzt worden sein. Die Änderungen sind rein qualitativ in blauer Farbe in Anlage II, Blatt 2 einskizziert.
Mietfläche *	Die Mietfläche wurde der vorliegenden Flächenberechnung aus der Bauakte entnommen und von mir anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Mietfläche = 98,09 m ² gerundet 98 m² Dabei ist die Fläche des Terrasse zur Hälfte – mit insgesamt 9,8 m ² - berücksichtigt. Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die hier genannte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Fenster	Kunststofffenster * mit Isolierverglasung, abschließbar **, teilweise bodentief
Belüftung, Belichtung	Die Wohnung ist 3-seitig belichtet. Die Terrasse orientiert sich in süd-westliche Richtung. Die innenliegende Toilette wird motorisch entlüftet. **
Sicht- und Blendschutz	Rollladen, teilweise elektrisch bedienbar **
Heizung, Warmwasserversorgung	Aus der Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung: „[...] Gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) in Verbindung mit einem Gasbrennwertkessel. Das BHKW wird zur Deckung des Warmwasserbedarfs und Unterstützung der Gebäudeheizung ausgelegt und erzeugt dabei Strom, der zur Deckung des Strombedarfs des Gebäudes genutzt werden kann. [...]“ * Wärmeübertragung in allen Räumen mittels Fußbodenheizung und dem Bad zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper. **

Sanitäre Einrichtungen **	Tageslicht-Bad mit Handtuchheizkörper, Badewanne, Dusche, WC und 2 Waschtischen ringsum raumhoch gefliest, Boden gefliest und eine separate innenliegende Toilette mit Waschtisch und WC, raumhoch gefliest, Boden gefliest
Küche	Einbauküche (ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung)
Türen	vermutlich Holzwerkstoff
Bodenbeläge **	Parkett, Laminat, Fliesen
Wand- und Deckenbeläge	Wände überwiegend tapeziert und gestrichen
Elektrik	aus dem Ursprungsbaujahr, vermutlich zeitgemäß
Terrasse	überdeckt vom darüberliegenden Geschoss, Bodenbelag mit Betonwerkstein
Sondernutzungsrecht	Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrassen-/Gartenfläche zugewiesen, siehe Anlage II Blatt 3 und Fotoanlage III Foto 3. Die Gartenfläche ist nicht auf einem Niveau. An der südöstlichen Ecke ist eine Teilfläche tiefer gelegt und von einer Stützmauer gefasst.

Stellplatz und Außenanlagen

Pkw-Stellplatz	Bei der Sondereigentumseinheit G 7 handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz mit elektrisch bedienbarem** Kipptor in der Tiefgarage, siehe Anlage II.
Tiefgarage	Tiefgarage mit elektrisch bedienbarem Rolltor, Zufahrt über eine leicht geneigte Rampe (siehe Anlage III Foto 5), Decke über der Tiefgarage teilweise erdüberdeckt.
Außenanlagen	Die nicht überbauten Grundstücksteile sind teils zum Gehen und Fahren befestigt. Die übrigen Freiflächen sind mit Rasenfläche mit Busch- und Baumbewuchs angelegt.

