Räumlichkeiten von Wohnungseigentum Nr. 55

Art (nach Aufteilungsplan)	Die abgeschlossene 4-Zimmer-Wohnung besteht aus Diele mit Ess- und Garderobenbereich, Flur, Toilette, Bad, Abstellraum, Küche mit Putzbalkon und 4 Zimmern und 1 Balkon an der etwa Westseite.
Lage der Wohnung	10. Obergeschoss (an der Nordwestseite des Gebäudes).
Größe	Mietfläche gerundet: 105 m². Die Mietfläche wurde sachverständigenseits planimetrisch nach genehmigten Aufteilungsplänen ermittelt in Verbindung mit der Wohnflächenverordnung bzw. II. Berechnungsverordnung. Ein Aufmaß der Wohnung ist nicht erfolgt. Hinweis: Die Wohnfläche nach Baugesuchsunterlagen und Teilungserklärung beträgt 107,40 m² (Typ „4-Zimmer-Wohnung nordwest"); die Differenz zur sachverständigenseits ermittelten Mietfläche liegt überwiegend in der Nicht-Berücksichtigung des sog. Putzabzugs (-3%, nach § 43 II. BV) und Abweichungen bei der Mietfläche der Balkons.
Zuschnitt	Die Wohnung hat einen innenliegenden Dielen-/Flurbereich, von dem aus alle Räume erschlossen werden. Der Zugang auf den Balkon ist vermutlich von allen 4 Zimmern aus möglich. Alle Zimmer und die Küche verfügen über mindestens ein Fenster ins Freie. Toilette, Bad und Abstellraum sind innenliegend. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal; eine Querlüftung ist grundrisslich möglich.
Heizung/Lüftung	Hauszentrale Heizungsanlage. Natürliche Belüftung.
Warmwasserversorgung	Über Heizungsanlage.
Sanitäre Installationen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Versorgungsleitungen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Fenster	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Sonnenschutz	Augenscheinlich Markisen auf dem Balkon an der Westseite, ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Türen	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Bodenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Wand- und Deckenbeläge	Nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Balkone	Augenscheinlich Einhausung am nördlichen Putzbalkon. Ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war. Die Balkone werden durch den darüberliegenden Balkon überdeckt.
Küchenmöblierung u.ä.m.	Nicht bekannt und nicht berücksichtigt.
Keller- / Abstellraum Nr. 5 außerhalb der Wohnung	1 typischer Abstellraum im Untergeschoß (im Sondereigentum). Betonboden, Holzverschlag, Maschendraht, tlw. Massivwände, gestrichen, oben liegendes Fenster. El. Licht.
Allgemeiner baulicher Zustand	Baujahrbezogen von außen normal. Zustand und Ausstattung der Wohnung nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Sondernutzungsrecht (für WE Nr. 55)

KFZ-Stellplatz im Freien	siehe vorstehend.

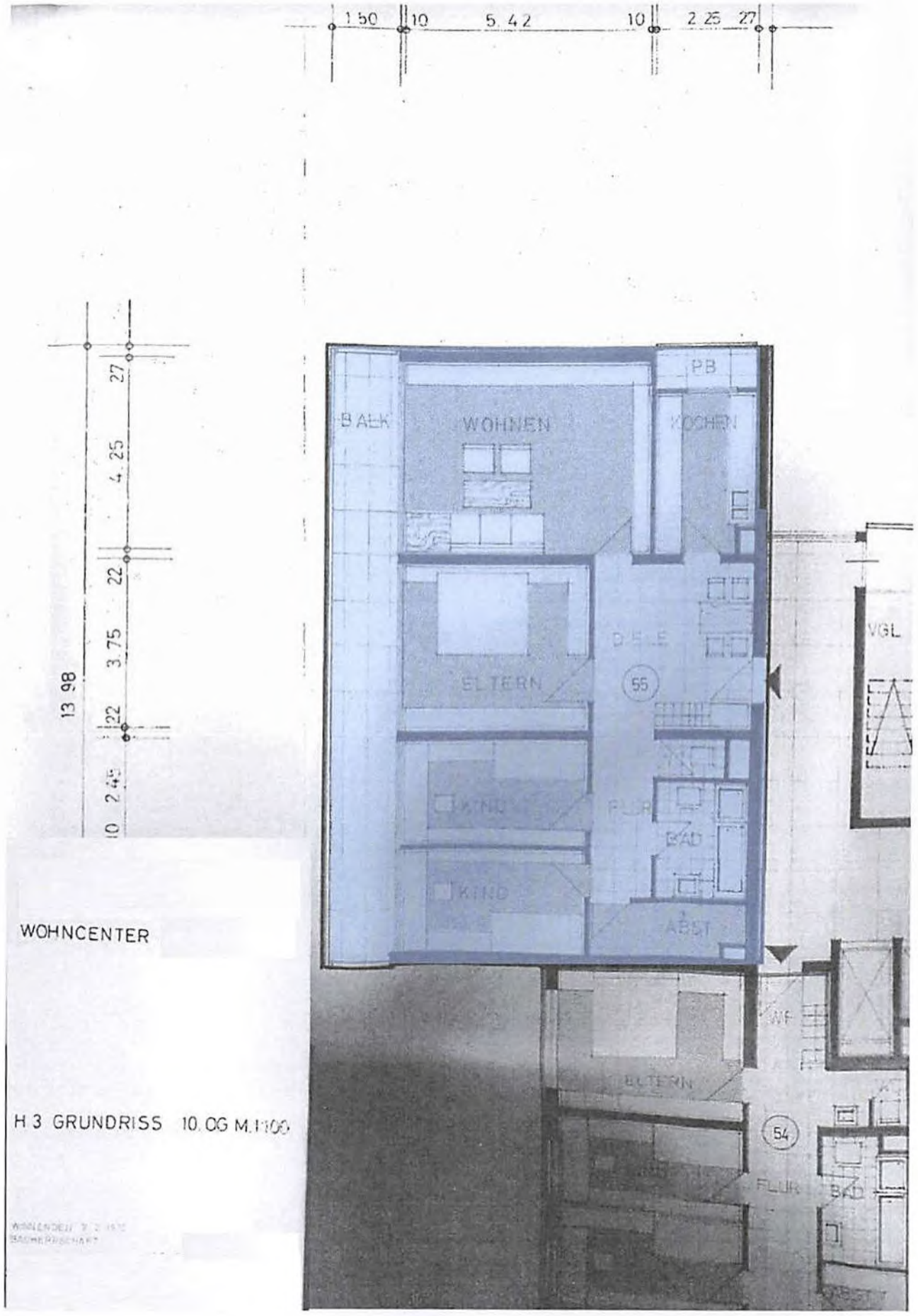
Gesamtbeurteilung

Wohnung Nr. 55	Vermutlich baujahrtypische 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen im 10. Obergeschoss eines Wohnhochhauses aus den ca. Anfang 1970er Jahren in mittlerer Wohnlage in Winnenden-Schelmenholz.
Zuschnitt, Belichtung	Wirtschaftlicher Grundrisszuschnitt; grundrissbezogen vermutlich normale Belichtung/Besonnung.
Ausstattung	Vermutlich baujahrtypisch – ansonsten nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Baulicher Zustand	Nach Augenschein baujahrbezogen normaler Bauzustand des Wohngebäudes mit Modernisierungsbedarf. Der bauliche Zustand der Wohnung ist dem Sachverständigen nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
KFZ-Stellplätze	2 eigene KFZ-Stellplätze vorhanden (1 Garagenstellplatz und 1 Stellplatz im Freien).

Garagen, Stellplätze

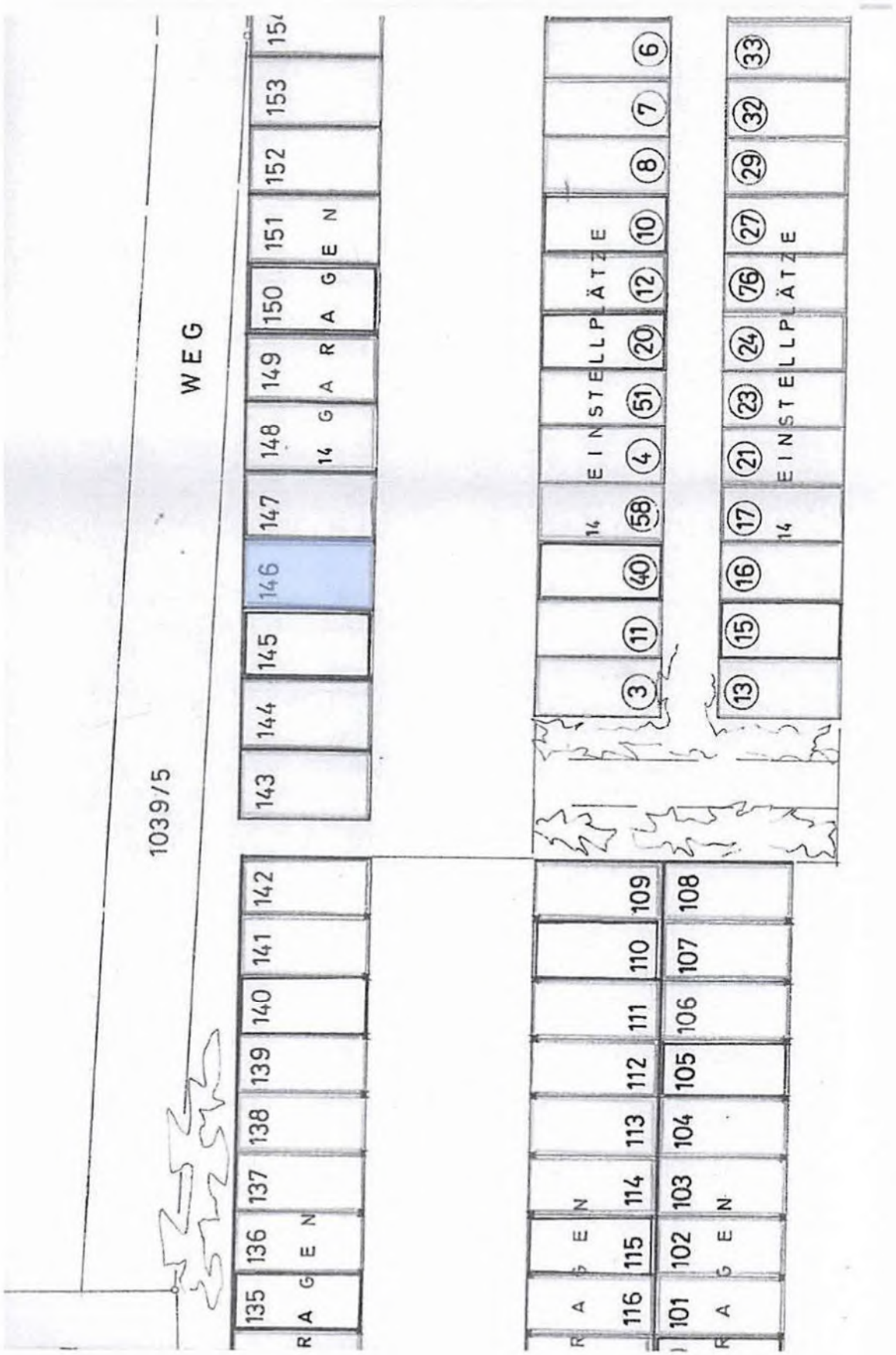
Garagen (allgemein)	Eingeschossige Sammelgarage mit Flachdach, Baujahr ca. 1972 (nicht besichtigt) und zwei eingeschossige Reihengaragenbauwerke mit Einzelgaragen (typ. Massivgaragen mit Flachdach, Baujahr ca. 1972/73, Abmessungen nach Planunterlagen etwa 2,98 m x 5,58 m – nur Außenbesichtigung möglich.
Garage Nr. 146 (Teileigentum)	Typische massive Einzelgarage in vorstehendem Reihengaragenbauwerk. Flachdach, Schwingtor – Zustand der Garage von außen normal, von innen nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.
Sonstige Stellplätze	Typische Stellplätze im Freien auf dem Grundstück sind vorhanden. Betonpflasterbelag.
KFZ-Stellplatz Nr. 55	Typischer Stellplatz im Freien, Betonpflasterbelag (Sondernutzungsrecht).

Anlage 2 b – Grundriss 10. OG (Ausschnitt) nach genehmigten Aufteilungsplänen



Anlage 2 c – Grundriss UG (Ausschnitt) nach genehmigten Aufteilungsplänen




WEG
1039/5
GARAGEN
EINSTELLPLÄTZE
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
3
11
40
58
4
51
20
12
10
8
7
6
13
15
16
17
21
23
24
76
27
29
32
33