



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

befestigte Stellplatzfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen, Terrassen und ein Gartenanteil

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im OG rechts

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG rechts im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 33 m²; die Wohnflächenberechnung wurde anhand der übergebenen Pläne erstellt.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Balkon;
Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:
• Wohn/Schlafzimmer rd. 18,83 m² gartenseitig gelegen
• Küche rd. 5,42 m² straßenseitig gelegen
• Flur rd. 2,83 m² straßenseitig gelegen
• Bad rd. 4,79 m² straßenseitig gelegen
• Balkon zu 1/4 rd. 1,03 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend (Nordostseite)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge: PVC, Laminat, Fliesen;
Betonwerksteinplatten auf Balkon

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, Tapeten



Deckenbekleidungen:	Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Doppelfenster; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, raumhoch gefliest; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da nicht mehr werthaltig
Bauschäden und Baumängel:	• alles aus Ursprung: z. B. Fenster; • Fenster laufen und schließen schlecht, Dichtungen defekt; • Bad Türe schleift am Boden; • Sockelleisten fehlen teilweise, Boden tlw. beschädigt; • Bad Armaturen fehlen zum Teil; • Wohnungstüre wurde notdürftig repariert nach Aufbruch
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	wie beschrieben
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist unterdurchschnittlich; Es besteht ein punktueller Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit 21 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für alle 12 Wohnungen rd. 58137,50. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.230 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

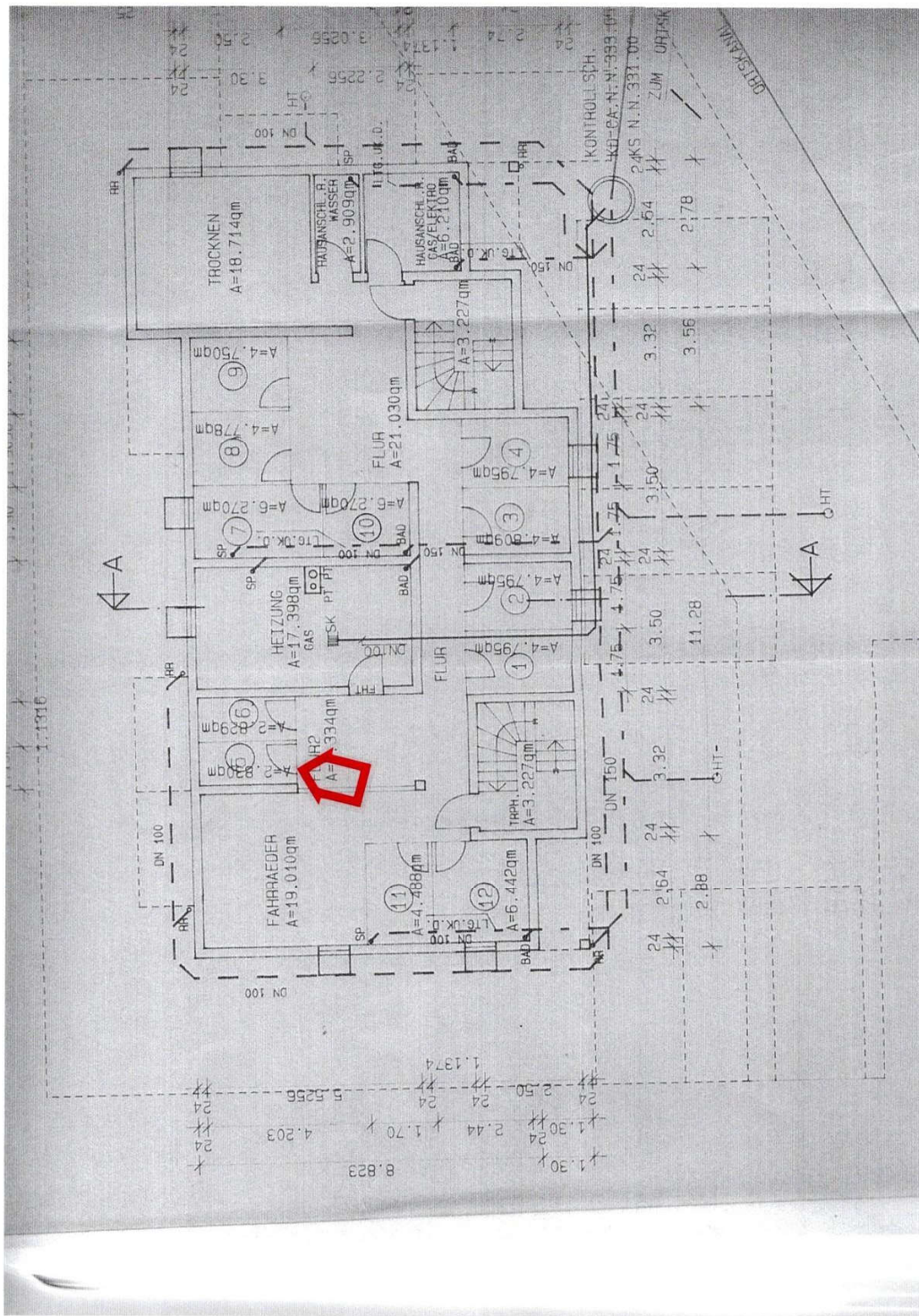


Bild 1: UG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

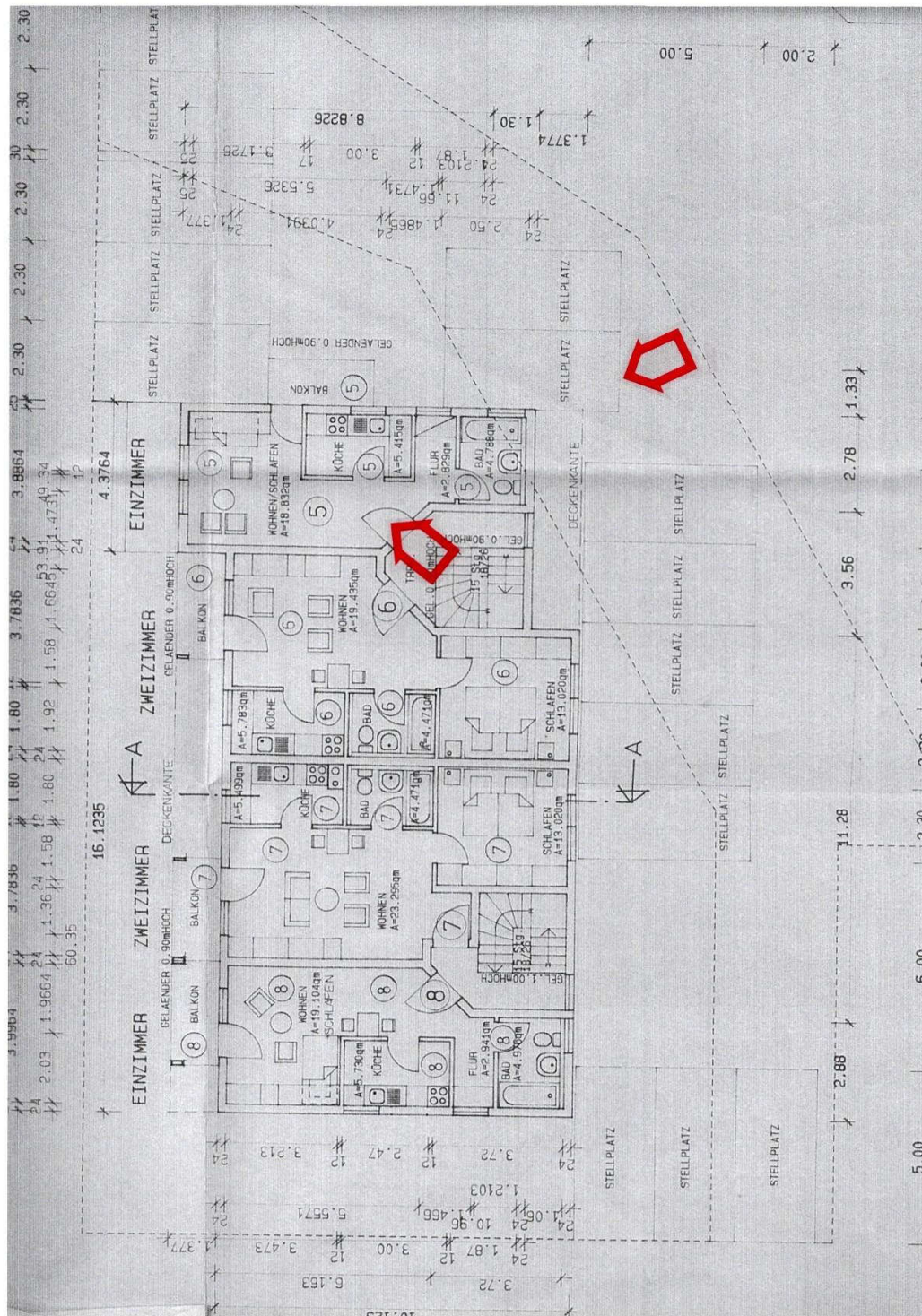


Bild 3: 1. OG