3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen **rd. 108,39 m²;** die Wohnflächenberechnung wurde in Teilbereichen mit einem Aufmaß und den zugrundeliegenden Unterlagen rechnerisch überprüft; die **Nutzfläche des Kellerabstellraums** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen **rd. 10,8 m²**
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Wintergarten, 1 Vorraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 17,37 m² straßenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 9,24 m² straßenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 8,46 m² („gefangener“ Raum, wurde mit 70% gewichtet) straßenseitig gelegen • 2. Kinderzimmer rd. 16,02 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 18,37 m² straßenseitig gelegen • Flur rd. 9,6 m² innenliegend • Bad rd. 4,32 m² hofseitig gelegen • WC rd. 1,44 m² hofseitig gelegen • Vorraum rd. 9,12 m² straßenseitig gelegen • Wintergarten rd. 14,45 m² (beheizt mit 100% gewichtet) hofseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Wohnung im OG zur Beschreibungseinheit Wohnung OG

3.4.2.2 Wohnung OG

Bodenbeläge:	Holzbalkendecke mit einfachem Laminat
Kinderzimmer_2:	Holzbalkendecke mit einfachem PVC
Bad:	Holzbalkendecke mit Fliesen
WC:	Holzbalkendecke mit Fliesen
Wintergarten:	Beton mit Fliesen, darüber Laminat
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich)
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich), Fliesen, an Objektwänden
Bad:	glatter, einfacher Putz mit Fliesen, raumhoch
WC:	glatter, einfacher Putz, Fliesen, ca. 1,3 m hoch, darüber Strukturtapeten
Wintergarten:	glatter, einfacher Putz mit besseren Tapeten (Strukturtapeten)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; innerhalb des Kinderzimmers_1 befinden sich noch etwas ältere Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; tlw. Doppelfenster; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	Eingangstür: Holztür mit Lichtausschnitt Zimmertüren: einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen;

	einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad: 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; WC: 1 WC, 1 Handwaschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität (nicht zeitgemäß, überaltert); nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; ausstehenden Putzarbeiten im Bereich der Türzarge zum Wintergarten; erneuerungsbedürftiger Bodenbelag im Kinderzimmer_2; erneuerungsbedürftige Türzarge im Badezimmer
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	teilweise unwirtschaftliche Grundrisse durch die vorgenommene Abtrennung des Wohnzimmers zu einem weiteren Zimmer (Kinderzimmer_1), “gefangener” Raum (ist nur durch vorgelagerte Wohnzimmer oder die Küche zu erreichen)

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

sonstige Besonderheiten:	Die Wohnung im OG (zu bewertendes Wohneigentum) teilt sich eine gemeinsame Gastherme mit der Wohnung im DG. D.h. eine separate Verbrauchserfassung des Gasverbrauchs ist nicht möglich.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend bis teilweise schlecht (Erneuerung der Bodenbelege im Kinderzimmer_2; Erneuerung der Wand- und Deckenbelege); Es besteht ein geringfügiger bis mittlerer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

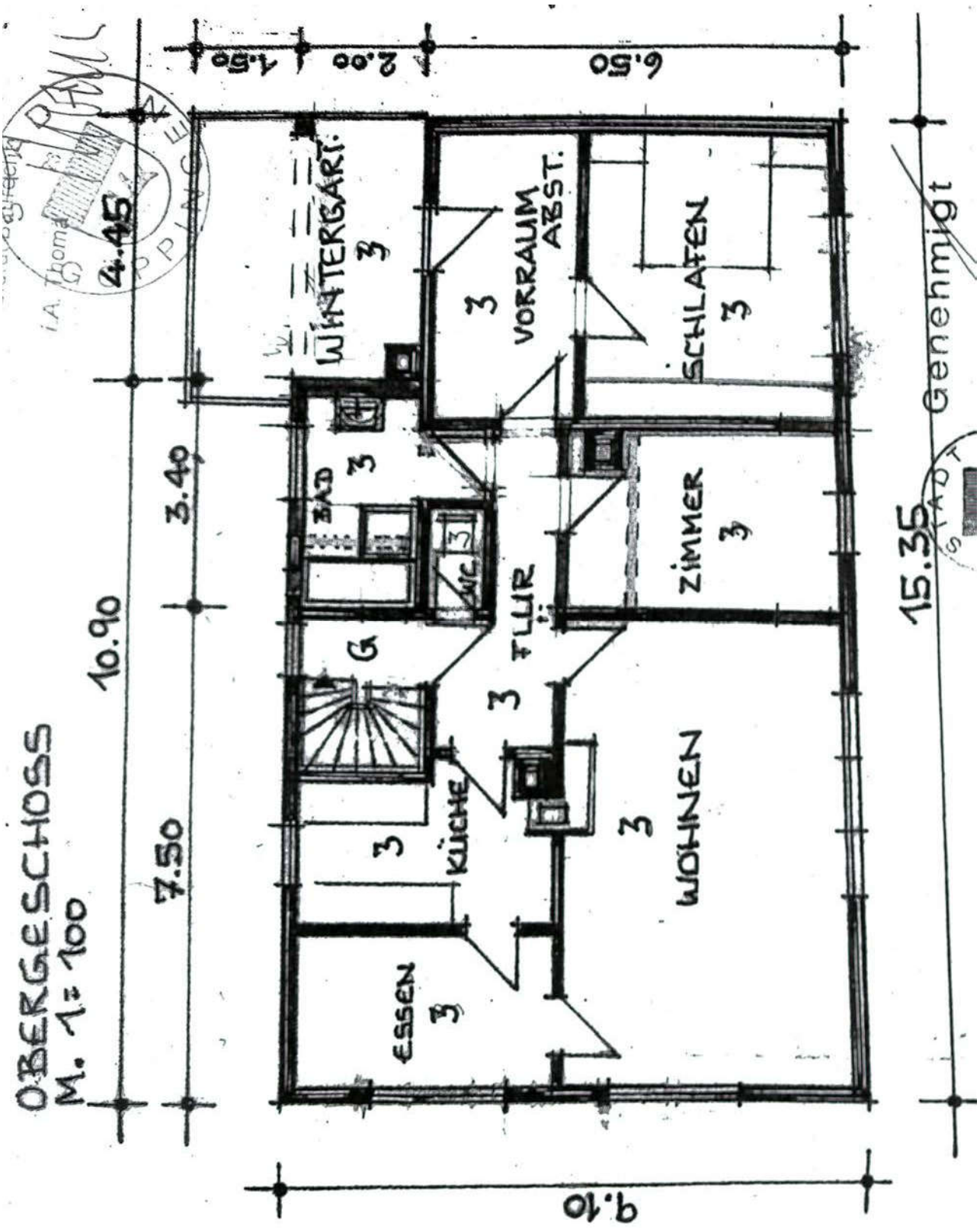
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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
Instandhaltungsrücklage:	Das Bewertungsobjekt und das zu bewertende Wohneigentum wird in Eigenregie verwaltet. D.h. es existiert keine externe Hausverwaltung. Eine Erhaltungsrücklage wurde nicht gebildet.

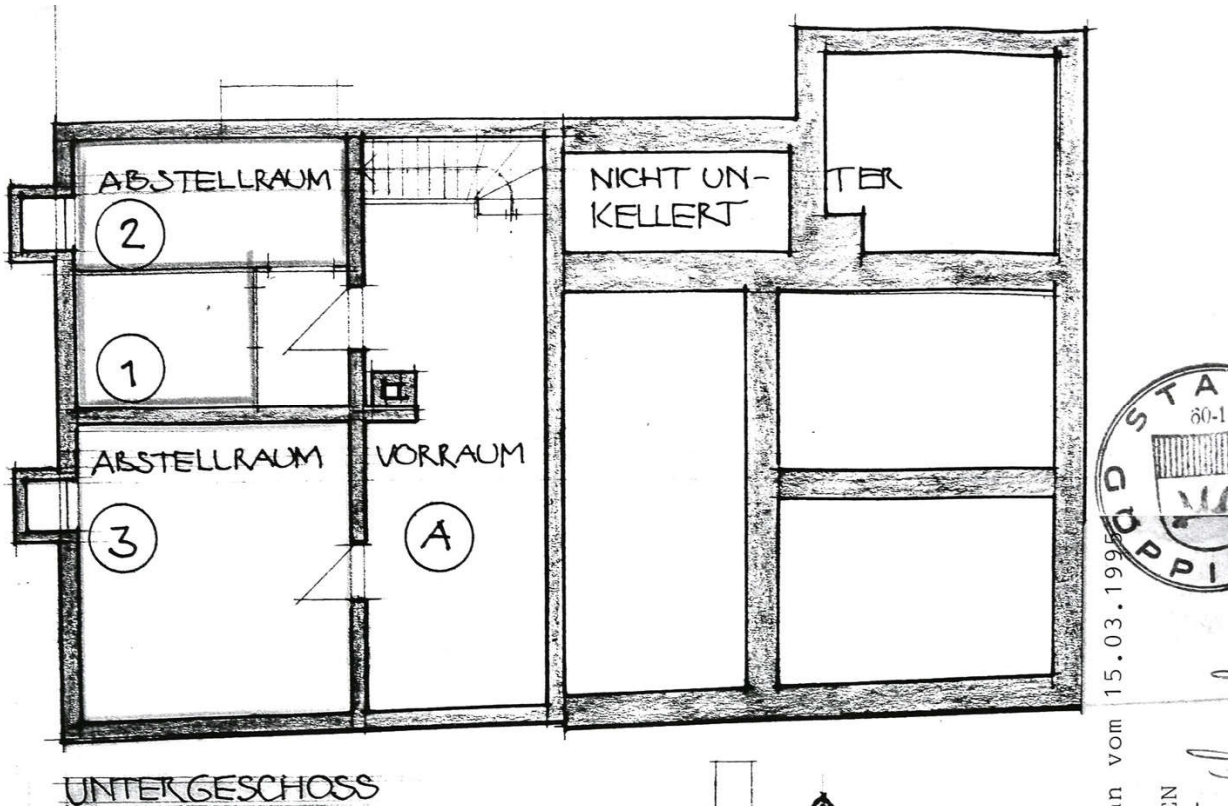
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Erhaltungszustand.

Anlage 9: Grundrisse und Schnitte (unmaßstäblich)



Aufteilungsplan des zu bewertenden Wohneigentums im Obergeschoss, lt. Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichnet; das Wohnzimmer wurde zu Lasten eines neu gebildeten Kinderzimmers abgetrennt; die Trennwand zwischen Küche und Esszimmer wurde abgebrochen; die ursprünglich vorhandenen Kaminöfen wurden liquidiert; innerhalb des Badezimmers, WCs und einem Teil des Flures erfolgte eine Grundrissänderung



Grundriss der KG-Ebene; dem zu bewertenden Wohneigentum wurde der Kellerabstellraum mit der Nr. 3 zugeordnet;