

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichneten Wohn- und Nebenräumen im 1. und 2. Dachgeschoss des Gebäudes Nr. 155 sowie das Sondernutzungsrecht an dem mit **h** bezeichneten Stellplatz.

Wohnfläche: Die Wohnflächenberechnung wurde anhand der vorliegenden Bauunterlagen wie folgt ermittelt:

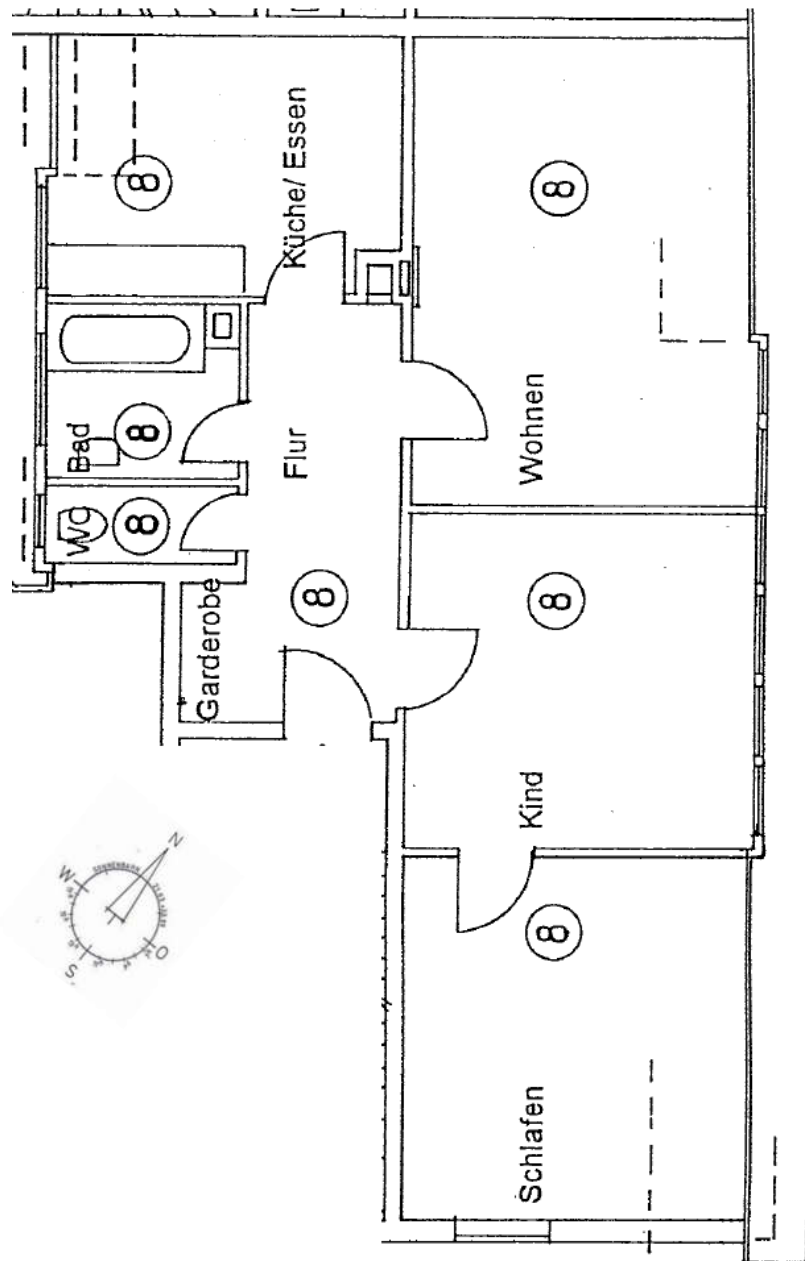
Wohnung Nr. 8			
Dachgeschoss			
Schlafen	4,20 x 2,90	= 12,18 m ²	
	+ 4,20 x 0,50 x 0,50	= 1,05 m ²	= 13,23 m ²
Kind	3,90 x 4,10		= 15,99 m ²
Wohnen	1,90 x 4,00	= 7,60 m ²	
	+ 3,50 x 2,90	= 10,15 m ²	
	+ 3,50 x 0,50 x 0,50	= 0,88 m ²	= 18,63 m ²
Küche/Essen	3,00 x 4,10	= 12,30 m ²	
	./. 0,50 x 0,50	= 0,25 m ²	= 12,05 m ²
Bad	2,00 x 2,25	= 4,50 m ²	
	./. 0,40 x 0,50	= 0,20 m ²	= 4,30 m ²
WC	0,90 x 2,25		= 2,03 m ²
Flur/Garderobe	1,60 x 2,50	= 4,00 m ²	
	+ 3,30 x 1,80	= 5,94 m ²	= 9,94 m ²
	Summe	= 76,17 m ²	
	abzgl. 3 % Putzabschlag	= 2,29 m ²	
	Wohnfläche	= 73,88 m²	

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt inkl. der tatsächlich realisierten Dachgaube, die im vorliegenden Aufteilungsplan schmaler verzeichnet ist.

Zur Vermeidung der Vortäuschung einer nicht gegebenen Genauigkeit, wird der rechnerisch ermittelte Ansatz gerundet berücksichtigt.

Die Berechnung orientiert sich an der WoFIV. Die vorliegenden Baupläne sind möglicherweise nicht komplett bemaßt, weshalb fehlende Angaben auch durch händisches Maß entnommen worden sein können. Folglich sind geringfügige Abweichungen von den tatsächlichen Gegebenheiten möglich, die sich aber regelmäßig im nicht wertrelevanten Rundungsbereich bewegen. Es wurde allerdings kein Aufmaß gefertigt. Die Berechnung ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundrissgestaltung:



Beigefügte Grundrisse dienen vorrangig der groben Anschauung. Der Sachverständige ist um eine Abbildung im Maßstab 1:100 bemüht. Einige Unterlagen wurden dem Sachverständigen teilweise schon in kopierter Form zur Verfügung gestellt oder digital für nur bestimmte Druckerformate optimiert. Beim Kopieren, Drucken, Scannen und Einfügen in dieses Gutachten kann es deshalb zu Verwerfungen des ursprünglichen Maßstabes gekommen sein. Vereinzelt Raumnutzungen, Durchgänge und Wandstellungen wurden möglicherweise schon von den Planungen abweichend erstellt oder im Laufe der Jahre umgenutzt bzw. angepasst. Die Raumbeschreibungen und Aufteilungen stimmen deshalb möglicherweise nicht (mehr) vollständig mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein.