

**Zusammenfassung:**

Objektart: **Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus**

Wohnfläche im DG: rd. 49,90 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im KG: rd. 12,90 m<sup>2</sup> (Abstellraum)

Baujahr: 1955 (gemäß Bauakten)

Eigentümer:

Vermietung/Verpachtung: das zu bewertende Wohneigentum ist vermietet

Verkehrswert: **rd. 95.000,00 €**

Bemerkung: das zu bewertende Wohneigentum verfügt über einen Einzelofen (Öl) und unwirtschaftliche Grundrisse (Durchgangszimmer und einen „gefangenen“ Raum; praktisch ist kein Badezimmer vorhanden, in der Küche befindet sich eine eingebaute Dusche

Der Kellerraum konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden, weil dieser zum Ortsbesichtigungstermin abgeschlossen gewesen ist

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum fremder Sondereigentumseinheiten

Schuppen

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gartenanlagen und Pflanzungen

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet und einen Kellerabstellraum im UG.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. **49,9 m<sup>2</sup>**; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 WC, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 15,26 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 12,52 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 8,39 m<sup>2</sup> ("gefangener" Raum mit 75% gewichtet) gartenseitig gelegen
- Küche rd. 6,56 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,43 m<sup>2</sup> innenliegend
- WC rd. 1,74 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen

**Die Nutzfläche im KG beträgt rd. 12,90 m<sup>2</sup>**

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig;  
Kinderzimmer ("gefangener" Raum), Wohnzimmer (Durchgangszimmer)

Besonnung/Belichtung:

normal bis ausreichend

### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

#### 3.5.2.2 Wohnung im DG

##### Bodenbeläge

Wohnzimmer:	Holzbalkendecke mit Laminat
Schlafzimmer:	Holzbalkendecke mit Holzdielenboden
Kinderzimmer:	Holzbalkendecke mit Laminat
Flur:	Holzbalkendecke mit PVC
Küche:	Holzbalkendecke mit Laminat
WC:	Holzbalkendecke mit Laminat

##### Wandbekleidungen:

glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich)

##### Küche:

glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten und Anstrich); im Bereich der Dusche, Verkleidung mit Kunststoffplatten

##### Deckenbekleidungen:

Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich

##### Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; im WC befindet sich ein Dachflächenfenster aus Metall mit Einfachverglasung  
Rollläden aus Kunststoff;  
Fensterbänke innen aus Holz;  
Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit)

##### Türen:

Eingangstür:  
Holztür

Zimmertüren:  
aus Holz, tlw.  
mit Glasfüllungen;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

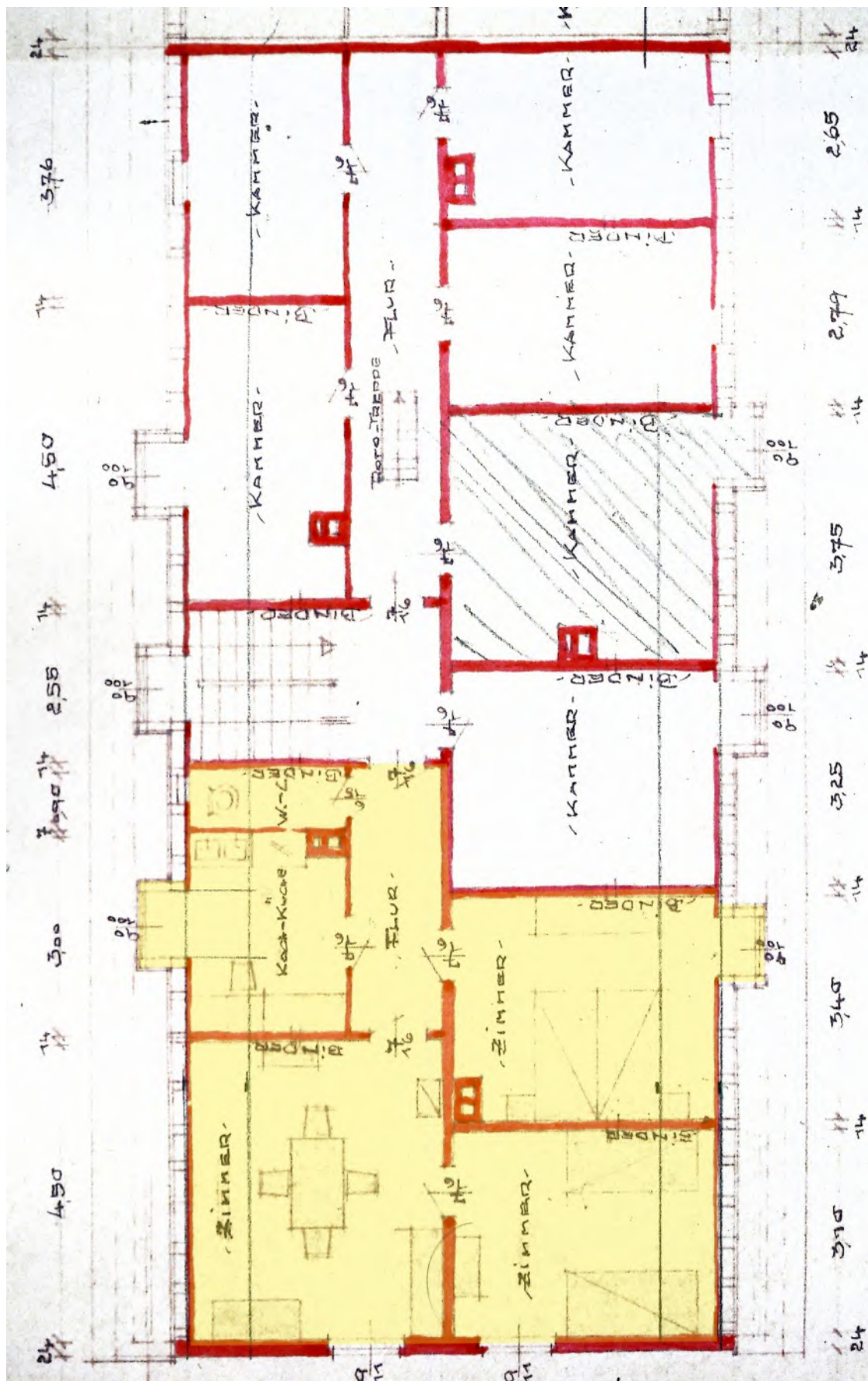
##### Sanitäre Installation

Küche:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz;
--------	--

	<u>in der Küche befindet sich eine Dusche</u> 1 eingebaute Dusche; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung Küche:	Einbauküche einfacher Qualität; nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; außer eines verwitterten DF-Fensters im WC
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung aufgrund nicht vorhandener Dämmung der obersten Geschossdecke

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Dachaufbauten
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden im KG, offene Leitungen im KG, fehlende Magnetverriegelung an der Hauseingangstür, fehlende Dämmung der obersten Geschossdecke
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse; mangelnde Wärmedämmung
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein Unterhaltungsstau in Anbetracht der nicht zeitgemäßen Heizungsanlage (Einzelofen Öl).



Grundriss der DG-Ebene; dem zu bewertenden Wohneigentum ist die Wohnung Nr.: 14 (lt. Aufteilungsplan, gelb) zugeordnet