



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

befestigte Stellplatzfläche Nr. 37

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen

3.5 Sondereigentum an dem Mikro-Apartment im 1. OG Nordosten

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Mikro-Apartment im 1. OG Nordosten im Aufteilungsplan mit Nr. 01-062 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 24 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	typisch für Mikro-Apartments; Lage nach Nord
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

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 Mikro-Apartment

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC, Linoleum, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; raumhohe Verglasungen; gute Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Eingangstür:</u> stabile Holztür



	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türen (Holzwerkstoff); Stahlzargen
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; bis oben gefliest; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär-objekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Küchenausstattung:	wird als Zubehör (Möblierung) aufgenommen (vgl. Anlage 6)
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	als Zubehör erfasst
besondere Einrichtungen:	komplette Möblierung (Zubehör)
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigen- tums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Kfz-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit 37 be- zeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- tum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertig- keit 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. Er- träge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine



Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene ausreichende Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in 2023 in einer Höhe von rd. 245.000,- €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.000 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 5: Wohnflächenberechnungen und Grundrisse

Seite 3 von 6



Bild 3: 1. OG mit Wohnung Nr. 62

Anlage 5: Wohnflächenberechnungen und Grundrisse

Seite 6 von 6

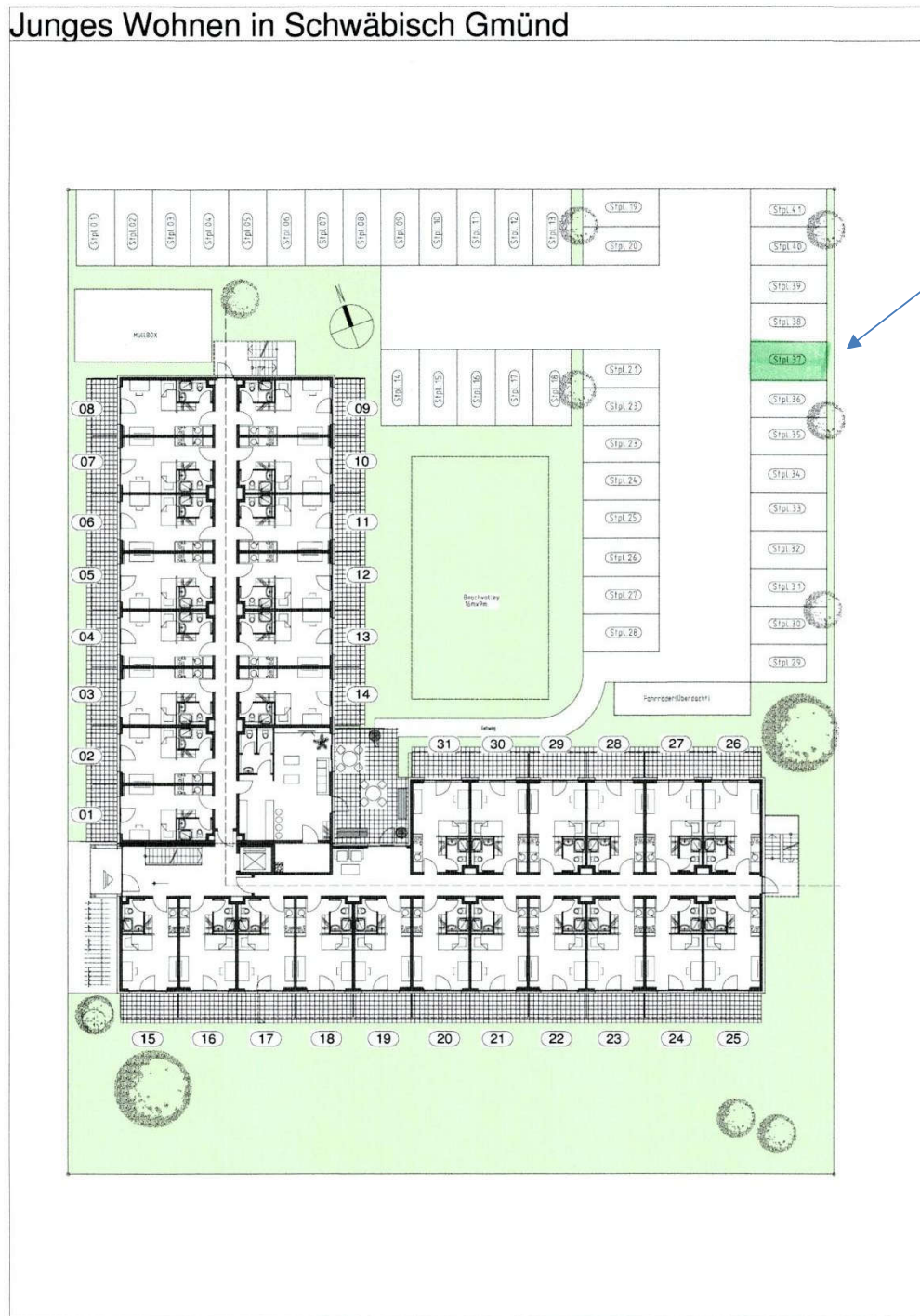


Bild 6: EG-Plan mit Stellplatz Nr. 37