



### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG West

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG West im Aufteilungsplan mit Nr. 208 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 208 im UG.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 85 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß erstellt
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnzimmer rd. 18,26 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Windfang rd. 2,68 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Schlafzimmer rd. 12,26 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• 1. Kinderzimmer rd. 15,26 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Fitnessraum rd. 8,31 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Küche rd. 8,51 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen</li><li>• Flure rd. 9,14 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Bad rd. 4,07 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• WC rd. 1,68 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Balkon rd. 3,09 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li><li>• Abstellraum rd. 2,01 m<sup>2</sup> innenliegend</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen; Fliesen auf Balkon
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit Tapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; teilweise abgehängte Decke mit integrierten Leuchten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung;



	durchschnittliche Beschläge; aufgesetzte Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, Werzalit; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff  <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holzwerkstoffen; Schiebetüre ins Bad; durchschnittliche Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken, gefliest bis ca. 1,50 m; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken, 1 Handtuchheizkörper, 1 Waschmaschinenanschluss, raumhoch gefliest; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität, wird als Zubehör bewertet (Anlage 12)
Bauschäden und Baumängel:	Wasserschaden im WC (aus 3. Stock) Deckenecke feucht; Kosten zur Behebung ist Aufgabe der Versicherung (falls eine besteht)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

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

Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität
besondere Einrichtungen:	Kellerraum (Holzverschlag)
besondere Bauteile:	Balkon (allseits umschlossen)
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist gut



### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
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):	Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) konnten nicht ermittelt werden; im Gutachten gehen wir von einer üblichen Erhaltungsrücklage aus

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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



## **7. Beschreibung der Garagen-Gebäude**

### **7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **7.2 Garage**

Die Garagen stehen in Zweier-Reihe auf dem Flurstück Nr. 1303/7. Es existieren insgesamt 16 Garagen (G 1 bis G 16) und 27 Pkw-Stellplätze (S 1 bis S 12 und S 22 bis S 36) auf dem Grundstück.

Hier sind zu bewerten: 1 Garage (Einzelgarage, Fertiggarage, Schwingtor ohne elektrischem Antrieb aus Metall, Betonboden, Flachdach mit Bitumen und Kiesschüttung)

## Anlage 7: Grundrisse

Seite 1 von 3

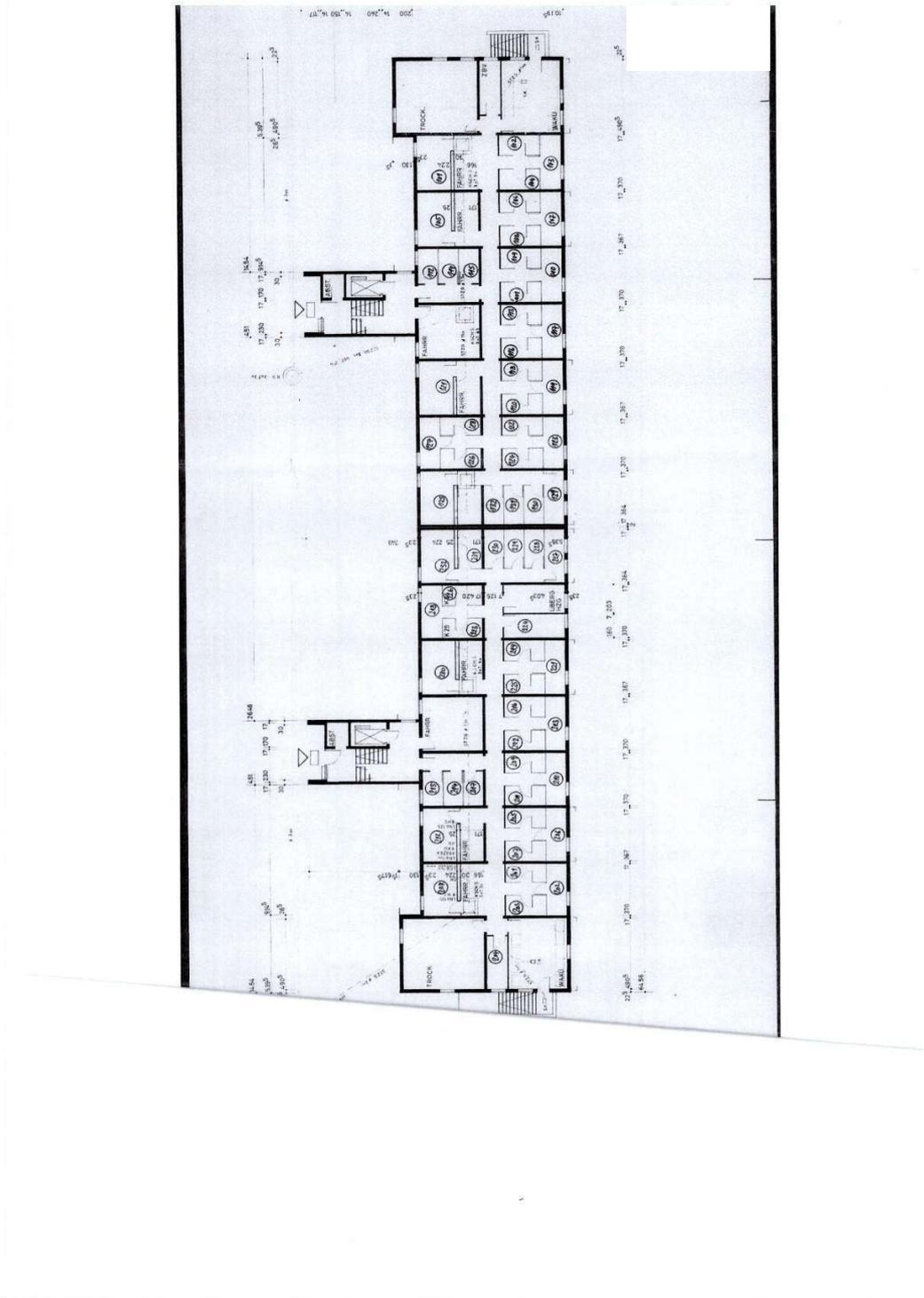


Bild 1: UG



## Anlage 7: Grundrisse

Seite 3 von 3

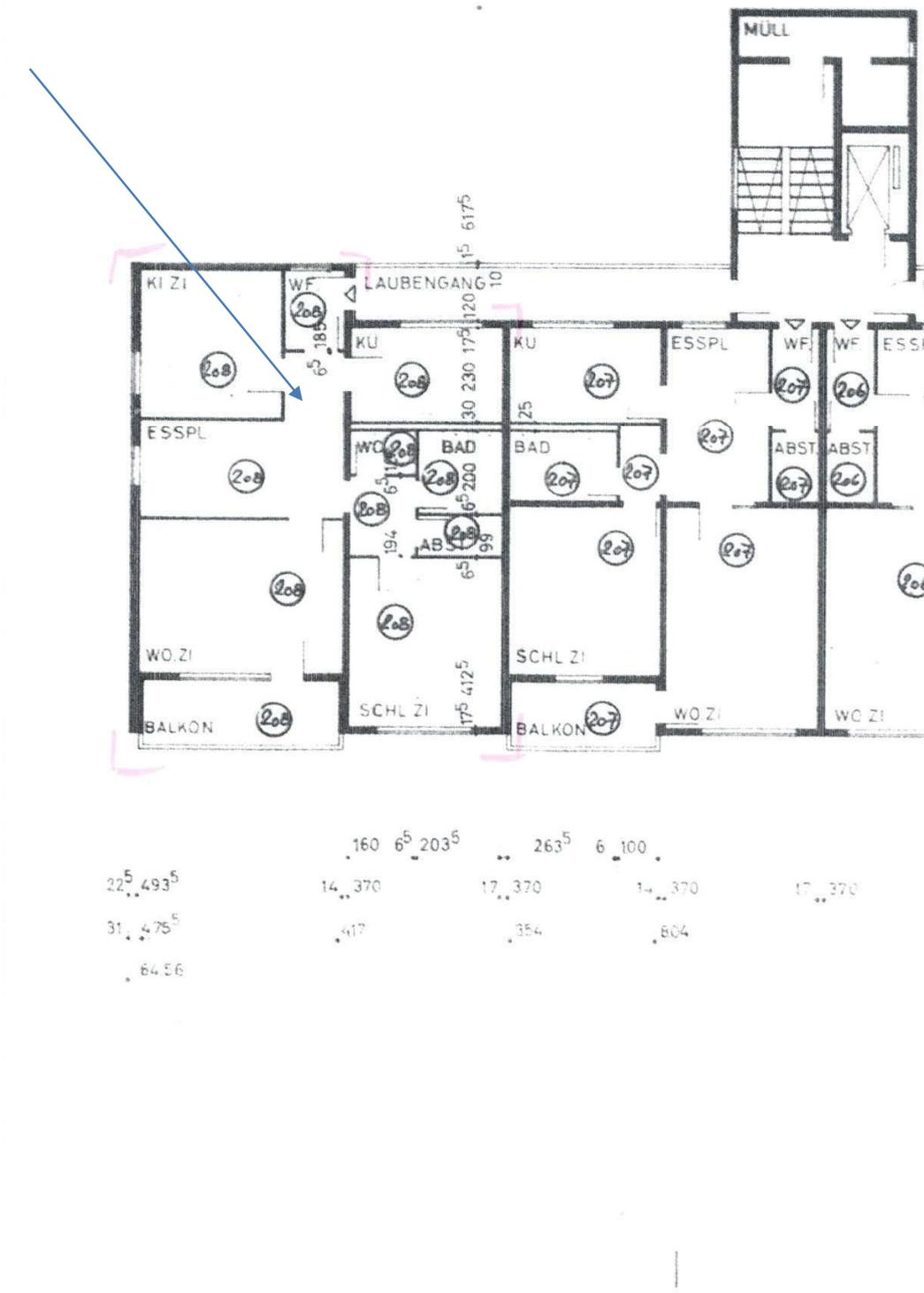


Bild 3: Wohnung Nr. 208