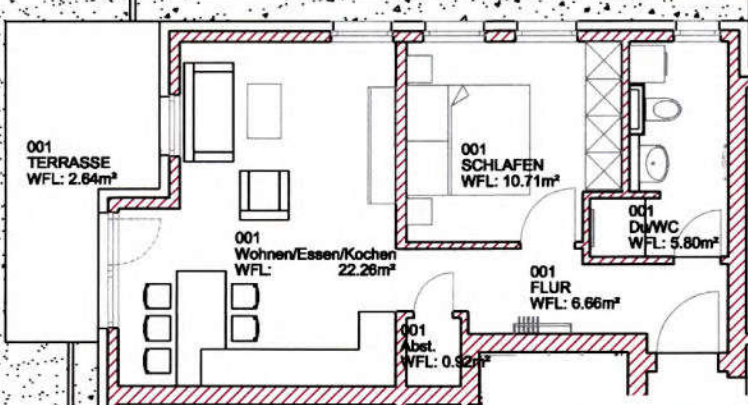


6.3.1 Beschreibung der Wohnung 1

- basierend auf der Bauakte, überprüft durch eigenes Aufmaß (Genauigkeit +/- 3%).
- Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

	Zimmer	Ca. Fläche in m²
	Wohnen/Kochen	22,26
	Schlafen	10,71
	Flur	6,66
	Du/WC	5,80
	AR	0,92
	Terrasse (1/4 Ansatz)	2,64
	Gesamt	48,99
	Ansatz laut Teilung: 49,00 m² • wird zu Grunde gelegt	

- Innenhöhe ca. 2,47 m
- Terrasse nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Ausstattung:

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:**
 - Fußbodenheizung
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-Wohnung 1

- hochwertig
- bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC
- Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)
- Mit Fenster

Möblierung: Hinweis: Bewertung zur Bewertung der Möblierung

- Verfahren nach Starnel:
 - Starnel geht in seiner Methode zur Ermittlung des Möblierungszuschlages von einer jährlichen Abschreibung des Neuwertes des Mobiliars in Höhe von 1/7 bzw. 15 % aus, wobei nach den 5 Jahren ein Restwert von ca. 25 % besteht und dieser im Anschluss geringer abgeschrieben wird.
 - **Standwert:** Der Sachverständige bewertet den Standwert der Möblierung (Möblierung verbleibt im Objekt).
 - Die Standwerte sind nicht identisch mit den Herstellungswerten der jeweiligen Bauteile/Einbauten bzw. Zubehörteilen. Der Standwert spiegelt den Wert wieder, mit denen diese Bauteile/Einbauten bei Verbleib in der Immobilie den Verkehrswert erhöhen können.
 - Der Standwert ist höher wie der Wiederveräußerungswert
 - Die Möblierung dürfte ca. aus dem Jahr 2017 sein (Alter ca. 8 Jahre). **Der Gutachter unterstellt pauschalisiert einen Restwert von ca. 30 bis 35 % des Neuanschaffungswertes.**

Anmerkungen:

- Das Inventar wurde durch den Zwangsverwalter überschlägig erfasst.
- In den Anlagen 26 bis 27 hat der Gutachter jedes Zimmer mit dem vorhandenen Inventar visualisiert.

Terrasse

- gepflasterte Terrasse mit Tisch, 4 Gartenstühlen, zwei Liegen, und einem Sonnenschirm

Wohnung 1

- weiße Einbauküche (einzeilig), Miele-Herd und Kühlschrank, Spüle, Kaffeemaschine Delongi, Toaster, Wasserkocher, Messerblock, Besteck für mindesten sechs Personen, Geschirrspüler Miele, weiteres Küchenbesteck, Geschirr für sechs Personen mit großen Tellern, kleinen Tellern, Schalen, Müslischalen, Kaffeebechern, Espressotassen sowie zehn Wassergläser, sechzehn Weingläser, vier Weizengläser, sechs Sektgläser.
- Esstisch mit vier Sitzplätzen, Hängelampe
- Wohnzimmer mit Ledercouch mit diversen Kissen und Couchtisch, Eckkommode mit TV und Stereoanlage.
- Schlafzimmer mit Doppelbett, 2 Nachtschän, 2 schmale Kleiderschränke, Kommode und TV
- Bad mit Waschmaschine
- Flur mit Garderobe und Sitzbank
- Vorhanden ist weitere Dekoration, Fensterjalousien, kleine Lampen, Bildern, Kerzen, eine Mikrowelle, Schirmständer, Einkaufstaschen, Regenschirm, Kleiderbügel, Bilder
- Standwert Inventar: pauschal **10.500 €**

Gerätehaus: 3 Fahrräder, Sonnenschirme, Spielzeug

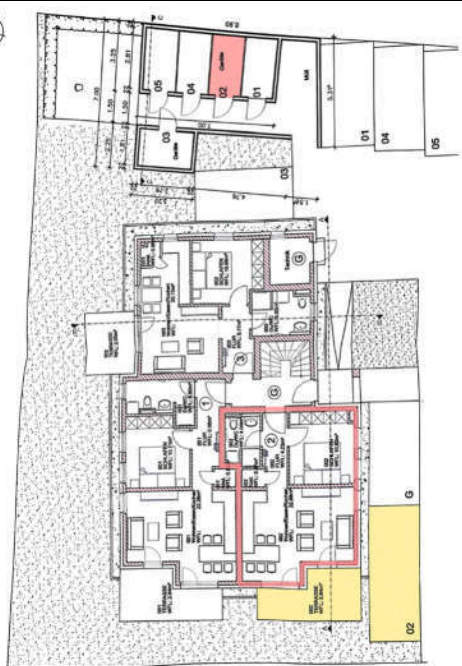
- Standwert: **pauschal 750 €**

Gesamt: 11.250 €**Baumängel/Bauschäden**

- guter Instandhaltungszustand, dem Baujahr entsprechend
- tlw. Moos- und Algenbefall an der Fassade
- aktuell keine getrennte mediale Abrechenbarkeit der Wohnungen (Strom, Wasser, Heizung)
 - o Keine Unterzähler Wasser- und Strom vorhanden, keine Heizkostenverteiler
 - o Achtung: der Technikraum war nicht einsehbar, der Gutachter geht aber von der getroffenen Aussage aus.
 - o Die Einbaumöglichkeit von Kalt- und Warmwasserzähler wurde augenscheinlich vorbereitet (siehe Badbilder).

AG Stralsund GZ 704 K 5/25

Ferienwohnung Nr. 2 in 18374 Zingst, Birkmaase 6



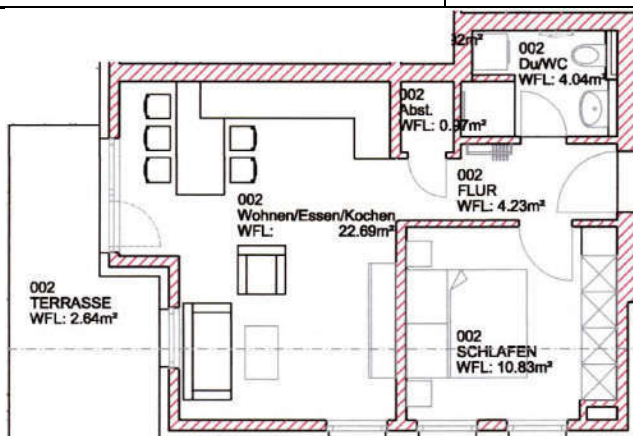
- Flurstück 60/20; Größe: **699 m²**
- 1.589/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
 - Wohnung 2 im Erdgeschoss
 - Geräteraum Nr. 2 im Nebengebäude
 - Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2
 - Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 2

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden

Bauliche Anlagen (nicht vermietet, Ferienwohnungsvermietung)

- Baujahr ca. 2017
 - Keine WEG-Verwaltung
 - Kein Hausgeld
 - Keine Instandhaltungsrücklage



- Innenhöhe ca. 2,47 m
- Terrasse nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Zimmer	Ca. Fläche in m ²
Wohnen/Kochen	22,69
Schlafen	10,83
Flur	4,23
Du/WC	4,04
AR	0,97
Terrasse (1/4 Ansatz)	2,64
Gesamt	45,40
Ansatz laut Teilung: 45,39 m²	

Rohbaubsubstanz

- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeifendach mit Tonziegeleindeckung
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Warmwasser zentral
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-EG

- Hochwertig, bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)

Verkehrswert: 274.000 € (inkl. Inventar)





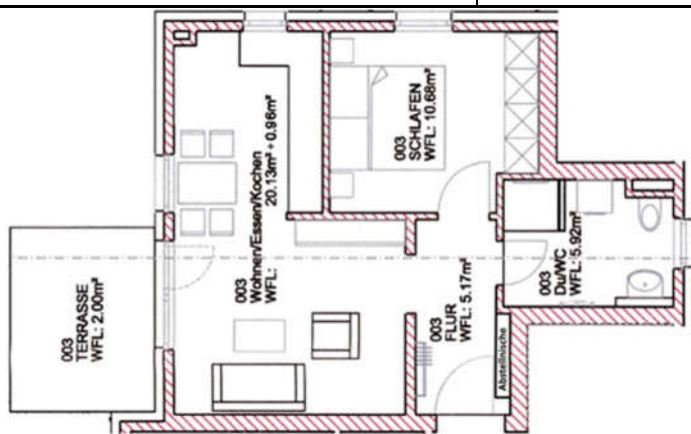
- Flurstück 60/20; Größe: **699 m²**
- 1.571/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
 - Wohnung 3 im Erdgeschoss
 - Geräteraum Nr. 3 im Nebengebäude
 - Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 3
 - Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 3

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden

Bauliche Anlagen (**nicht vermietet**, Ferienwohnungsvermietung)

- Baujahr ca. 2017
 - Keine WEG-Verwaltung
 - Kein Hausgeld
 - Keine Instandhaltungsrücklage



- Innenhöhe ca. 2,47 m
- Terrasse nach West; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Zimmer	Ca. Fläche in m ²
Wohnen/Kochen/essen	21,09
Schlafen	10,68
Flur (inkl. Abstellnische)	5,17
Du/WC	5,92
AR (mit Wohnzimmer verschmolzen)	0,00
Terrasse (1/4 Ansatz)	2,00
Gesamt	44,86
Ansatz laut Teilung: 44,85 m²	

Rohbaubsubstanz

- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeftendach mit Tonziegeleindeckung
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

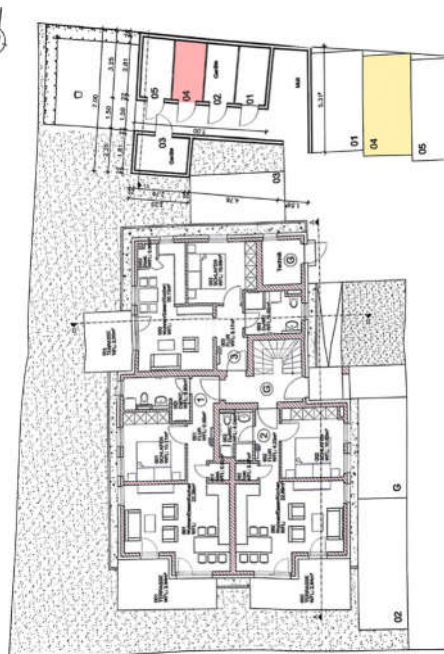
- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Warmwasser zentral
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-EG

- Hochwertig, bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterschrank
- Wände und Boden gefliest (Großformatfliesen)

Verkehrswert: 272.000 € (inkl. Inventar)





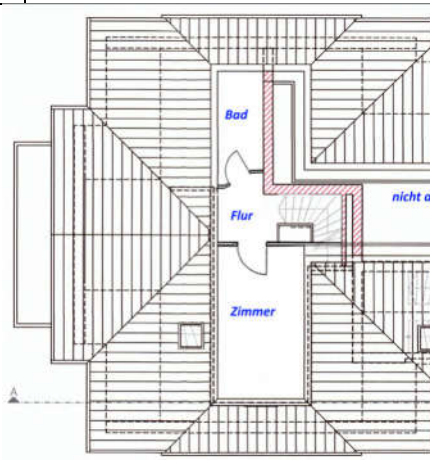
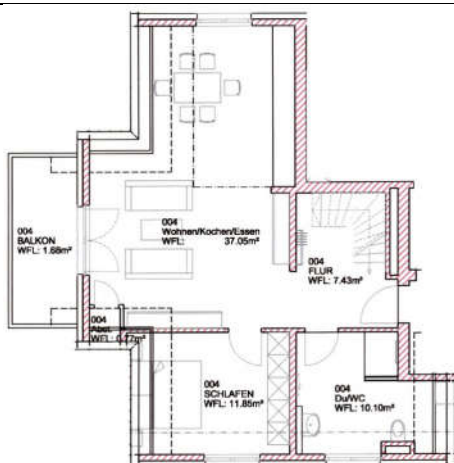
- Flurstück 60/20; Größe: **699 m²**
- 2.792/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
 - Wohnung 4 im Dachgeschoss und Spitzboden
 - Geräteraum Nr. 4 im Nebengebäude
 - Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 4

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden

Bauliche Anlagen (**nicht vermietet**, Ferienwohnungsvermietung)

- Baujahr ca. 2017
 - Keine WEG-Verwaltung
 - Kein Hausgeld
 - Keine Instandhaltungsrücklage



DG:

- Wochen/Kochen/Essen, Schlafzimmer, Flur, Dc/WC, Balkon

Boden:

- 1 Zimmer, Flur, WC

79,74 m² Wohnfläche

- Innenhöhe ca. 2,45 m (DG); maximal 2,23 m im Spitzboden
- Balkon nach Süd; Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Rohbaubsubstanz

- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeftendach mit Tonziegeleindeckung
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

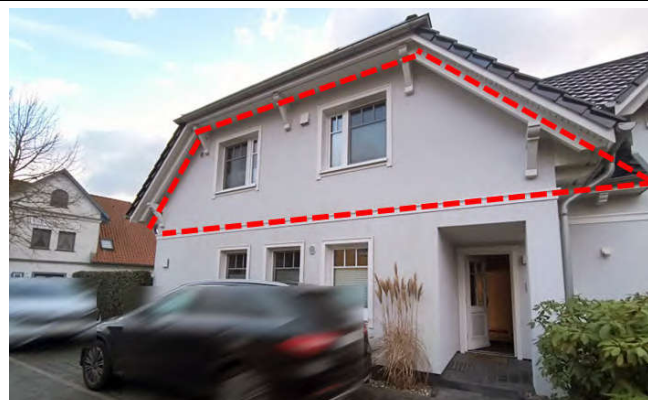
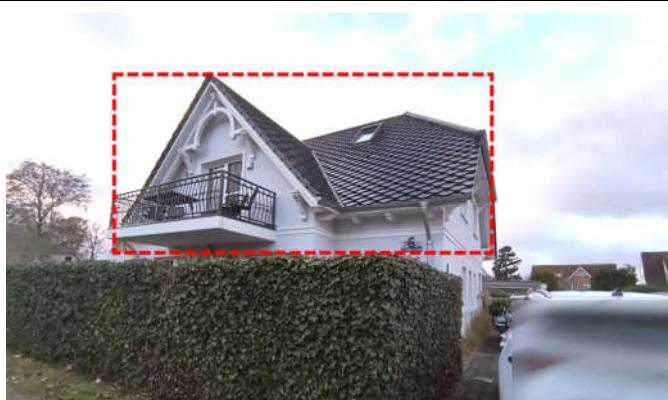
- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Warmwasser zentral
 - Fußbodenheizung im gesamten Haus
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen; Spitzboden: Parkett

Sanitär-DG

- Hochwertig, bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterschrank

Sanitär-Boden: wandhängendes WC

Verkehrswert: 400.000 € (inkl. Inventar)



AG Stralsund GZ 703 K 8/25

Ferienwohnung Nr. 5 in 18374 Zingst, Birkmaase 6



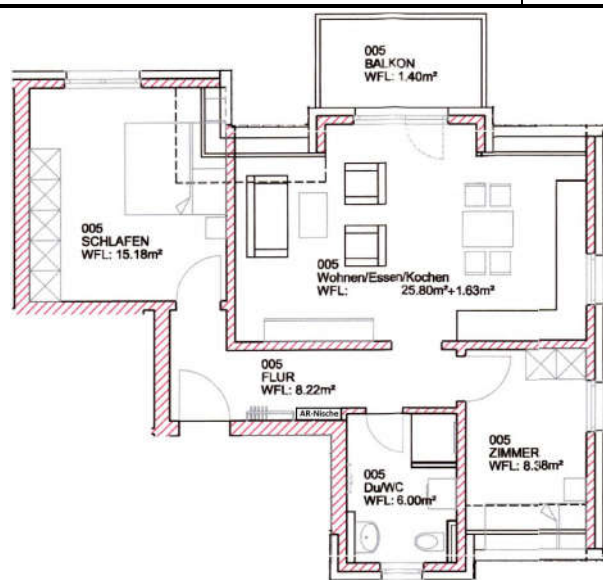
- Flurstück 60/20; Größe: **699 m²**
- 2.332/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
 - Wohnung 5 im Dachgeschoss + Balkon Nr. 5
 - Geräteraum Nr. 5 im Nebengebäude
 - Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 5

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser-, Strom-, Erdgas- und Telekomanschluss vorhanden

Bauliche Anlagen (nicht vermietet, Ferienwohnungsvermietung)

- Baujahr ca. 2017
 - Keine WEG-Verwaltung
 - Kein Hausgeld
 - Keine Instandhaltungsrücklage



Zimmer	Ca. Fläche in m ²
Wohnen/Kochen/Essen	27,43
Schlafen	15,18
Zimmer	8,38
Flur (inkl. Abstellnische)	8,22
Du/WC	6,00
AR (mit Wohnzimmer verschmolzen)	0,00
Balkon (1/4 Ansatz)	1,40
Gesamt	66,61

Ansatz laut Teilung: 66,61 m²

- Innenhöhe ca. 2,45 m; Balkon nach West
- Belichtung: gut; Grundriss: zweckmäßig

Rohbaubsubstanz

- **Typ: Massivhaus**
- Fundament: Bodenplatte, frostfrei gegründet (Streifenfundament)
- Außenwände: 17,5 cm Ksl-Mauerwerk + 16 cm Vollwärmeschutz
- Innenwände: massiv
- Decke über EG: Stahlbetondecke
- Dachgeschoss:
 - Satteldachkonstruktion, Dachneigung 45 grd., ausgebaut
 - Holzpfeftendach mit Tonziegeleindeckung
- Treppe: gewendelte Massivtreppe vom EG bis DG

Ausbaubsubstanz

- **Fenster (EG):** Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, Warmwasser zentral
 - Fußbodenheizung im gesamtem Haus
- **Elektro:** nach VDE-Norm, mittlere bis gute Ausstattung
- **Innentüren:** mit Futter und Bekleidung
- **Fußböden:** Fliesen

Sanitär-DG

- Hochwertig, bodenebene Dusche mit Echtglasabtrennung
- Wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterschränk
- Wände und Boden fließt (Großformatfliesen)

Verkehrswert: 351.000 € (inkl. Inventar)