



Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums

Das Wohnhaus macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten Eindruck. In der Annahme des Sachverständigen wurde das Gebäude 1995/96 vermutlich überwiegend saniert und dabei auch modernisiert. Danach wurde wahrscheinlich nur der Heizungskessel erneuert.

Am Tag der Ortsbesichtigung macht das Objekt einen in den letzten Jahren vernachlässigten Eindruck. Es scheint, als wären nur die notwendigsten Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden. Eine pflegende und werterhaltende Bewirtschaftung ist augenscheinlich ausgeblieben. So zeigen sich insbesondere im erdberührenden Sockelbereich, an den Gesimsen und dem Balkon diverse Putzabplatzungen. Die nördliche Fassade ist stark verschmutzt. Demgemäß sind die Fassaden insgesamt sanierungswürdig. Die hölzernen Bauteile benötigen Pflegemaßnahmen oder sogar schon eine Erneuerung. Die Hauseingangstüren benötigen eine Aufarbeitung. Die haustechnischen Anlagen und Installationen sind nach den Auskünften im Ortstermin funktionstüchtig, stammen jedoch vermutlich aus dem Jahr 1995/96.

Insgesamt ist dem Bewertungsobjekt ein erheblicher Unterhaltungsstau am gemeinschaftlichen Eigentum zu unterstellen. Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung ist die gebildete Instandhaltungsrücklage nur sehr gering und reicht bei weitem nicht aus, um den benötigten Investitionsbedarf zu decken.

Beschreibung des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2

Wohn- und Schlafräume:

- Bodenbeläge: *Überwiegend einfaches Laminat mit Abnutzungen.*
Wandbekleidungen: *Tapete gestrichen oder Tapete mit Motiven.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*

Bad:

- Bodenbeläge: *Fliesen in mittlerem Standard.*
Wandbekleidungen: *Fliesen in mittlerem Standard, ca. halb- oder wandhoch, ggfs. darüber Tapete.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*
Sanitäre Installation: *Aufstelldusche mit hohem Eintritt, Hänge-WC mit Register, Waschbecken – einfacher bis mittlerer Standard.*

Küche:

- Bodenbeläge: *Laminat oder Fliesen in einfachem bis mittlerem Standard.*
Wandbekleidungen: *Tapete gestrichen oder mit Motiven, Fliesenspiegel im Nassbereich.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*
Einbauküche: *Einbauküche in einfachem bis mittlerem Standard. (Die Küche ist evtl. Mieter-eigentum. Des Weiteren ist sie als Mobiliar zu betrachten und daher kein Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts.)*

Flur:

- Bodenbeläge: *Laminat in einfachem Standard.*
Wandbekleidungen: *Tapete.*
Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*

Fenster und Türen

- Fenster: *Zweiflüglige Holzfenster mit Oberlichten und Isolierverglasung, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard. Hofseitig ohne Oberlichte.*
Innentüren: *Leichte Innentüren aus Holzwerkstoffen, mit furnierten, glatten Türblättern, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.*



Heizung:

Heizung und Warmwasserversorgung: *In der Wohnung Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen, Heizleitungen auf Putz. Vermutlich zentrale Warmwasserbereitung im Keller.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile¹: Eigentumsbestandteil des Sondereigentums am Balkon – Innenseiten und Bodenbelag, jedoch nicht der Unterbau und der Außenputz.

Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine.*

Zustand des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 konnte nicht von innen besichtigt werden. Auch von außen war keine Einsichtnahme möglich. Aus diesem Grund kann sich die Zustandsbeschreibung nur auf Annahmen des Sachverständigen stützen. Dieser geht davon aus, dass seit 1996 keine durchgreifenden Erneuerungs- oder Modernisierungsmaßnahmen mehr stattgefunden haben. Dementsprechend wird der Innenausbau der Wohnung als noch funktionstüchtig, aber tlw. veraltet, modernisierungswürdig und mit Abnutzungsspuren versehen erwartet. Der Renovierungsgrad der Wohnung wird mieterveranlasst, als durchschnittlich eingeschätzt. Insgesamt ist auch dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2. ein wesentlicher Unterhaltungstau zu attestierten.**

Beschreibung des Teileigentums Nr. 6

In diese Bewertungseinheit war ein eingeschränkter Einblick durch die Fenster möglich.

Büroräume:

Bodenbeläge: Laminat mittlerer Standard.

Wandbekleidungen: Raufasertapete gestrichen.

Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*

WC:

Bodenbeläge: Kleinformatige Fliesen in einfachem Standard.

Wandbekleidungen: Kleinformatige Fliesen in einfachem Standard, ca. halbhoch, darüber Reibeputz.

Deckenbekleidungen: *Tapete gestrichen.*

Sanitäre Installation: *Vermutlich Hänge-WC mit Register, Waschbecken – einfacher bis mittlerer Standard.*

Fenster und Türen

Fenster: Einflügelige Holzfenster mit Isolierverglasung, *Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.* An der Außenwand vergittert.

Innentüren: Leichte Innentüren aus Holzwerkstoffen, mit weißen, glatten Türblättern, Beschläge und Garnituren in mittlerem Standard.

Heizung:

Heizung und Warmwasserversorgung: In der Gewerbeeinheit Plattenheizkörper mit Thermostatköpfen, Heizleitungen unter Putz. *Vermutlich zentrale Warmwasserbereitung im Keller.*

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile: Keine.

Besondere Einrichtungen: *Vermutlich keine.*

¹ Im Sachwertverfahren werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Wohnfläche (Bezugsgröße) ermittelt. Da der Balkon auf die Wohnfläche angerechnet wird ist er bereits ausreichend berücksichtigt und benötigt, um Doppelberücksichtigungen zu vermeiden, keinen weiteren Wertansatz als besonderes Bauteil. Dennoch wird er hier informativ unter den besonderen Bauteilen aufgeführt.



Zustand des Teileigentums Nr. 6

Die zu bewertende Gewerbeeinheit Nr. 6 ist, soweit einsehbar, in einem überwiegend mängelfreien und durchaus gepflegten Zustand. Sie ist ohne wesentlichen Investitionsaufwand und ohne zustandsbedingte Wartezeiten nutzbar.

Insgesamt ist dem **Teileigentum Nr. 6 kein, das Maß einer regelmäßigen Bewirtschaftung und Instandhaltung übersteigender Unterhaltungsstau zu attestierten.**

Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Wege- und Stellplatzbefestigungen (5 Stellplätze¹) aus Betonverbundpflaster,
- die Einfriedungen,
- der Mülltonnenstellplatz und dessen Verkleidung,
- sowie die wenigen Rasenanlagen, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen als durchschnittlich und der Pflegezustand als gepflegt zu beurteilen.

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

In Auswertung der Teilungserklärung und ihrer Nachträge /U7/ wurde lediglich für das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht vereinbart. Es bezieht sich auf den Balkon² und wurde nicht weiter spezifiziert.

Nach den vorliegenden Informationen des Sachverständigen wurden für die übrigen Miteigentumsanteile keine weiteren Sondernutzungsrechte vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum sind nicht bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt liegen nicht vor.

Vom Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten bzw. Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum sind nicht vereinbart.

Die Höhe des zu monatlich zu entrichtenden Hausgeldes konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

¹ Nutzungsvergabe der Stellplätze soll lt. UR.-Nr. 0495/1997-F in der Hausordnung geregelt sein und ist nur einstimmig änderbar.

² In den Teilungserklärungen als Terrasse und im Teilungsplan sowie dem Grundbuch Blatt 10018 von Güstrow als Balkon bezeichnet.



Anlage 4 Grundrisskizze aus der Teilungserklärung – Sondereigentum Nr. 2 - Erdgeschoss

