

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1. Vorbemerkungen

Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume, und zwar auch dann, wenn sie in vorstehendem Abschnitt II nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollte.

Sondereigentum sind insbesondere:

- a) der Innenanstrich der Wohnungsabschlusstüren,
- b) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- c) die Versorgungsleitungen für Strom und Gas vom Zähler an,
- d) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
- e) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steige- und Fallleitungen.

Sofern die vorstehend aufgeführten Einrichtungen und Bestandteile nicht sondereigentumsfähig sein sollten, wird hiermit dem jeweiligen Eigentümer das alleinige Sondernutzungsrecht zugeordnet. Jegliche Kosten, insbesondere Instandhaltung- und Instandhaltungskosten für vorbenannte Gegenstände/Einrichtungen hat allein der jeweilige Sondereigentümer zu tragen.

4.2. Beschreibung der Räume, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude/Orientierung: Das Wohnungseigentum befindet sich im Souterrain und Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses.

Anzahl u. tatsächliche Nutzung sowie Orientierung der zum Wohnungseigentum gehörenden Räume:

Raumbezeichnung nach der Nutzung zum Ortstermin	verwendete Abkürzungen: Sout. = Souterrain, EG = Erdgeschoss (s = südseitig, i = innenliegend, o = ostseitig, w = westseitig, n = nördlich)
- Flur	EG/i
- Wohnzimmer	EG/s/W
- Schlafzimmer, Ankleide, Bad 1	Sout./s/w
- Küche/Essdiele	EG/n/w
- Bad 2	EG/n/o
- Gästezimmer	EG/w

Ausstattung und Zustand:

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen. Zudem wurden die von den Mietern zur Verfügung gestellten Fotos herangezogen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen: keine bekannt

Küchenausstattung: Lt. der von der Mieterin übergebenen Fotos befindet sich im Bewertungsobjekt eine hochwertige Einbauküche. Der Zeitwert der Einbauküche wird mit ca. 4.500,00€ geschätzt.

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss, über zwei Etagen
Bauschäden und Baumängel:	Die Wohnung konnte nur äußerlich in Augenschein genommen werden. Der Zustand der Wohnung ist nicht bekannt. Für die Behebung möglicherweise vorhandener Schäden werden pauschal 5,0 % des Gebäudezeitwertes (Anteil des Miteigentumsanteils) in Ansatz gebracht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine

5 Mieten

Das Wohnungseigentum war zum Ortstermin vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 1.200,00 €, die Nebenkosten belaufen sich auf 300,00 € monatlich.

Lt. Mietvertrag wurde eine Fläche von 144 m² (entspricht 8,33 €/m²) vermietet. Bei Anwendung der WoFIV beträgt die Wohnfläche nur 125 m² (entspricht 9,60 €/m²). In der Wertermittlung wird auf die Wohnfläche nach WoFIV abgestellt.

Die nachhaltig erzielbare Grundmiete für das Wohnungseigentum (Netto-Kaltmiete) wird wie folgt geschätzt:

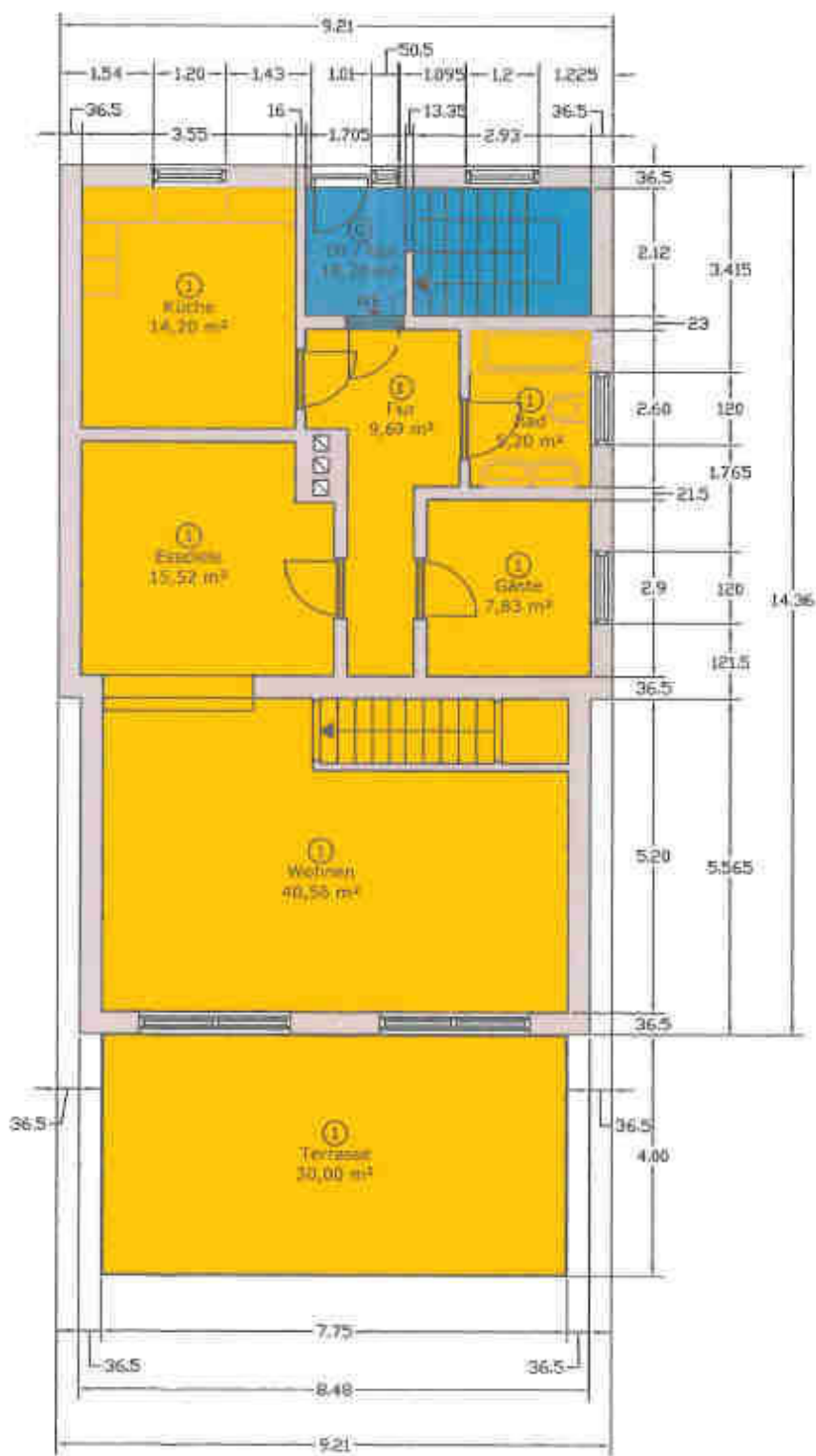
$$8,00 \text{ €/m}^2 \times \text{Gesamtwohnfläche: } 125 \text{ m}^2 = 1.000,00 \text{ € monatlich.}$$



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 26-06-25/01946
18273 Güstrow, Heinrich-Borwin-Straße 10
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
(Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Grundriss der Wohnung - Souterrain

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:
Verkehrswertermittlung 26-06-25/01946
18273 Güstrow, Heinrich-Borwin-Straße 10
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
(Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung)
Grundriss der Wohnung - Erdgeschoss

Maßstab:
ohne
Bearbeiter:
be