

Beschreibung des Sondereigentums

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 Falleitung,
- e) die Heizkörper der Zentralheizung sowie die Vor- und Rücklaufleitungen von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steige- und Falleitungen.

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 traa.

Beschreibung der Räume, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude/Orientierung: Das Wohnungseigentum befindet sich im Erdgeschoss des Nebengebäudes (nördlicher Teil).

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

Raumbezeichnung nach der Nutzung zum Ortstermin	verwendete Abkürzungen: (s = südseitig, i = innenliegend, o = ostseitig, w = westseitig, n = nördlich)
- Flur	o
- Wohnzimmer	o
- Schlafzimmer	o
- Küche	n/o
- Bad	n/o

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.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/2-3, 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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
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

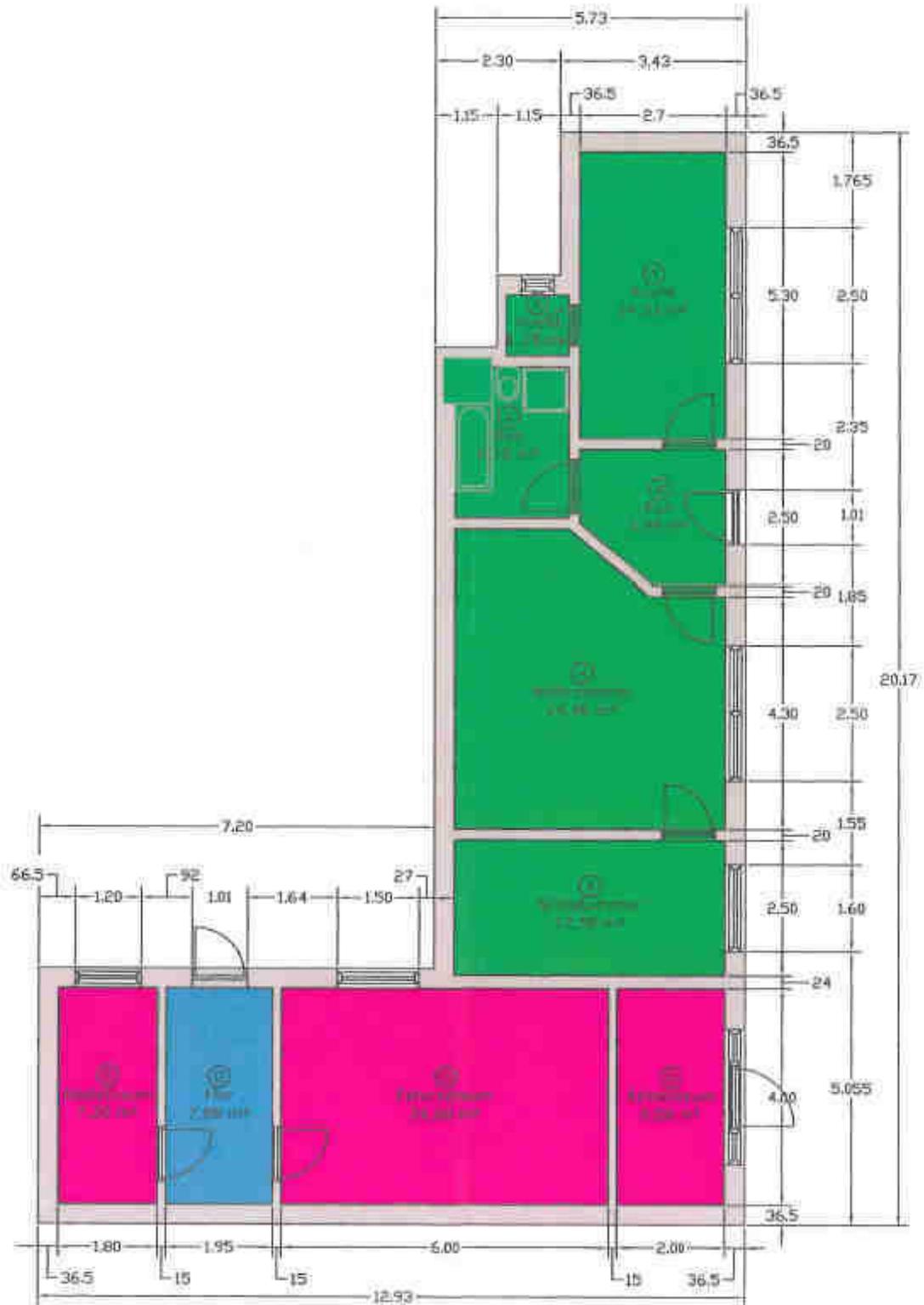
Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen: keine bekannt

Küchenausstattung: Lt. Mietvertrag (01.01.2000) wurde eine Einbauküche mit vermietet. Da sie nicht begutachtet werden konnte, wird sie in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung:	zweckmäßiger Grundriss
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



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 32-07-24/ 01896	Maßstab: ohne
18273 Güstrow, Heinrich-Borwin-Straße 10	
Wohnungseigentum im Nebengebäude eines Mehrfamilienwohnhauses (Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung)	Bearbeiter: be
Grundriss der Wohnung und gemeinschaftliche Flächen	