

## Beschreibung des Sondereigentums

### Vorbemerkungen

Sondereigentum sind die in § 2 dieser Teilungsurkunde bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung der Gebäude verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) der Fußbodenbelag einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- e) die Wasser- und Heizungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
- f) die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
- g) die inneren Wand-, Decken- und/oder Dachverkleidungen im Dachgeschoss, ohne Dämmelage,
- h) bei Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag.

Sollte die Sondereigentumsfähigkeit vorstehender Bestandteile nicht gegeben sein, wird dem jeweiligen Eigentümer hieran ein umfassendes Sondernutzungsrecht eingeräumt, für dessen Instandhaltung § 7 Abs. 1 gilt.

### Beschreibung der Räume, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage des Wohnungseigentums im Gebäude/Orientierung: Das Wohnungseigentum befindet sich im 2. Obergeschoss, links.

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	i
- Wohnzimmer	s/w
- Kinderzimmer	n/o
- Kinderzimmer	s/w
- Schlafzimmer	s/w
- Küche	n/o
- Bad	n/o

## Ausstattung und Zustand:

Die Beschreibung der inneren Ausstattung orientiert an der besichtigten sonst baugleichen 3-Raum-Wohnung (Wohnung Nr. 12). Eine Zustandsbeschreibung wird aufgrund der nur äußeren Inaugenscheinnahme nicht vorgenommen.

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen

#### Küche:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen, Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen

#### Flur:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen

#### Bad:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen
Wandbekleidungen:	umlaufend ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen

### Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge
Fensterbänke:	innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial außen: Alublech
Türen:	Wohnungstür: Füllungstür, furniert, einfacher Beschlag Innentüren: Füllungstüren und Zargen lackiert, einfache Beschläge

### Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Sanitäre Installation:	Waschtisch, Acryl-Badewanne, wandhängendes WC, vorgebauter eingefliester Systemkasten, einfache Armaturen
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>zentraler Heizkessel (Öl) im Gebäude</li><li>Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesseinrichtung</li></ul>
Warmwasserversorgung:	über Heizung

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen: Wechselsprechanlage mit Türöffner

Küchenausstattung: keine

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 10,0 % des Gebäudezeitwertes (Anteil des Miteigentumsanteils) in Ansatz gebracht.

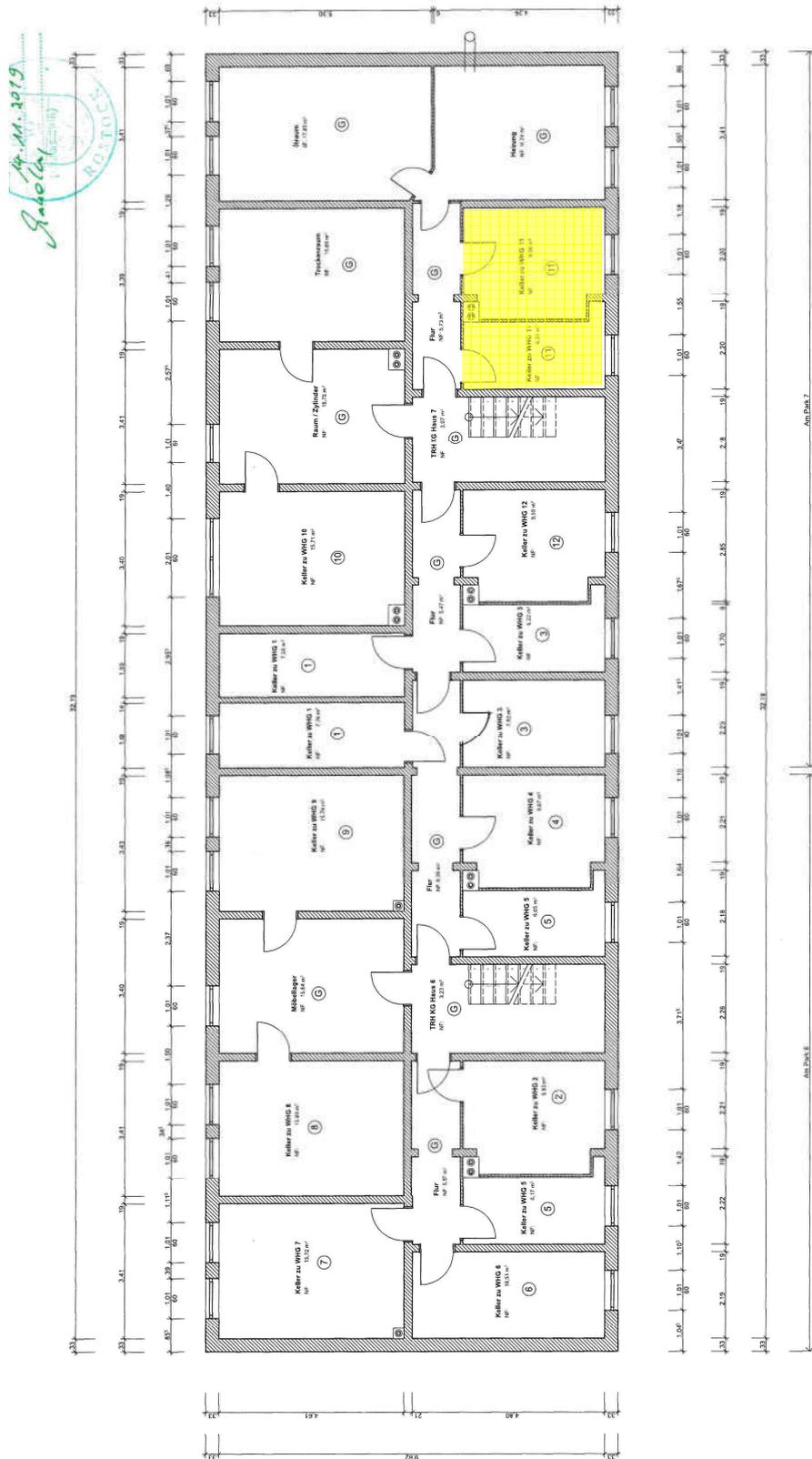
Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

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 28-06-24/01892 18195 Gnewitz, Am Park 6	Maßstab: ohne
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus Grundriss – 2. Obergeschoss	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 28-06-24/01892	Maßstab: ohne
18195 Gnewitz, Am Park 6 Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus	Bearbeiter: be
Grundriss - Kellergeschoss	