

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 Dämmlage,
- 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, rechts.

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	s/w
- Schlafzimmer	n/o
- Küche	n/o
- Bad	n/o

Ausstattung und Zustand:

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut
(2) gut	(b) brauchbar
(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich

Anmerkung: Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat (2c)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag (2b- c)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen, Fliesenspiegel an der Objektwand (2c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2c)

Flur:

Bodenbeläge:	Laminat (2c)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Bad:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	umlaufend ca. 1,60 m hoch gefliest, darüber Raufasertapete, gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b)

Fensterbänke: innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b)
außen: Alublech (2b)

Türen: Wohnungstür: Füllungstür, furniert, einfacher Beschlag (2b)
Innentüren: Füllungstüren und Zargen lackiert, einfache Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: normale Ausstattung (2b)

Sanitäre Installation: Waschtisch, Acryl-Badewanne, wandhängendes WC, vorgebauter eingefliester Systemkasten, einfache Armaturen (2b – c)

Heizung:

- zentraler Heizkessel (Öl) im Gebäude (2b)
- Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesseinrichtung (2b)

Warmwasserversorgung: über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen: Wechselsprechanlage mit Türöffner

Küchenausstattung: mietereigen

Bauschäden/Baumängel, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum

Grundrissgestaltung: zweckmäßiger Grundriss

Bauschäden und Baumängel: Die Wohnung weist erheblichen Unterhaltungsstau auf.

Laminat, tlw. Fliesenbelag und Tapeten der Wände sind erneuerungsbedürftig.

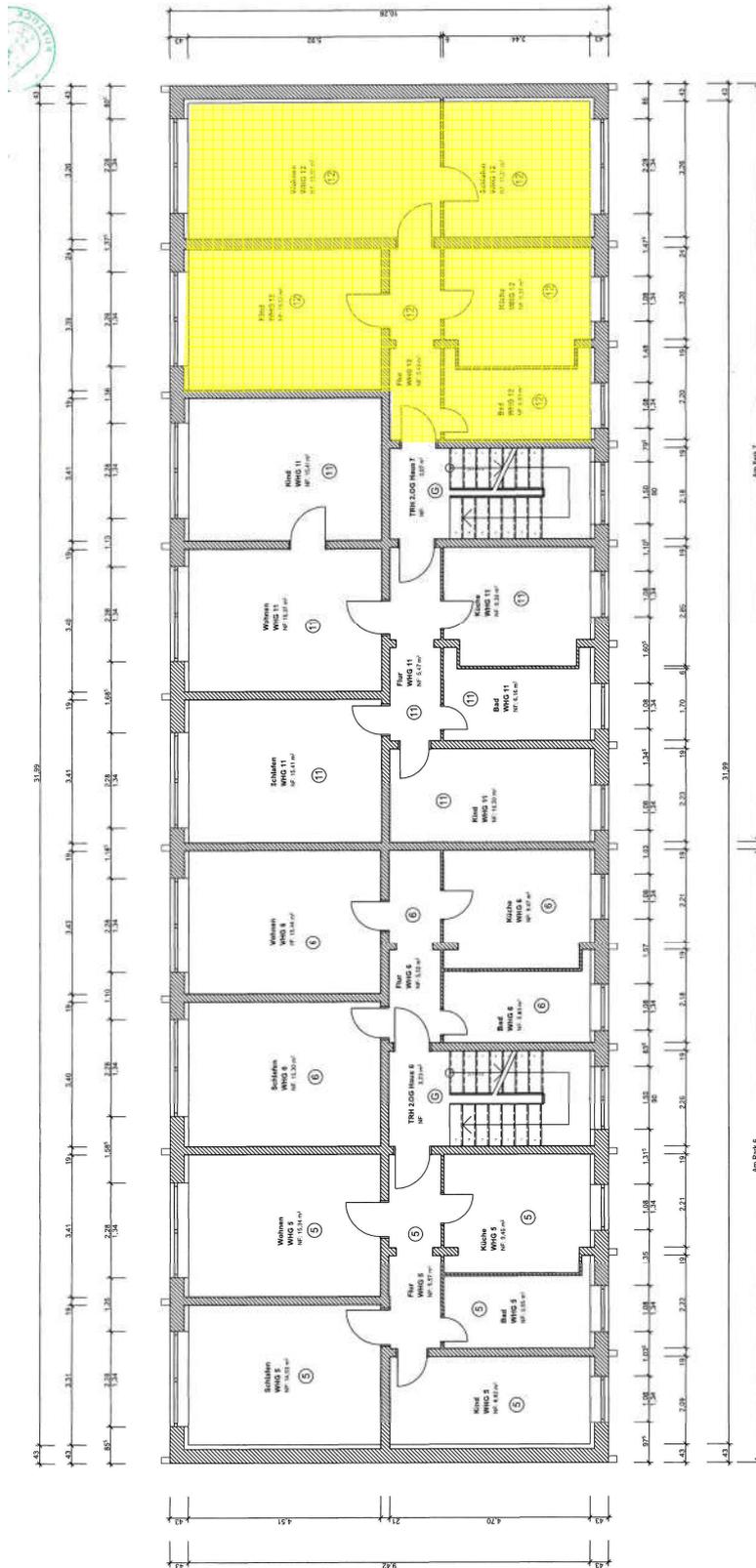
Im Bad lässt sich das Fenster nicht richtig öffnen, da es am Systemkasten des WC's anschlägt.

Das WC hat sich am Systemkasten gelöst.

Für die Behebung der Bauschäden und Baumängel werden pauschal 15,0 % 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 29-06-24/01893 18195 Gnewitz, Am Park 6	Maßstab: ohne
Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus Grundriss – 2. Obergeschoss	Bearbeiter: be

