



3.5 Sondereigentum an der Gaststätte im UG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Gaststätte im UG im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	die Nutzfläche beträgt gemäß dem Grundbuch (Teilungserklärung) rd. 161 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Gaststätte hat folgende Räume:</u> 1 Gastraum; WC-H; WC-D; Lager; Bierkühlraum; Abstellraum <u>Die Gaststätte ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Gastraum rd. 87,5 m² innenliegend• WC-D rd. 6,5 m² innenliegend• WC-H rd. 7,0 m² innenliegend• Lager rd. 6,0 m² innenliegend• Bierkühlraum rd. 6,5 m² innenliegend• Abstellraum rd. 43,5 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: Tageslicht nicht vorhanden

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte, halten wir uns an die Baubeschreibung der Teilungserklärung

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • im Gastraum: schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung; kein Oberbelag • in Kühlraum, Lager Sanitär, Küche, Abstellraum, Aufenthaltsraum: Fliesen oder Klinker
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, mit einem stoßfesten Anstrich
Deckenbekleidungen:	Decken glatt gespachtelt
Fenster:	nicht vorhanden
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u> über Außentreppe als Fluchttür: Stahltür mit Profilzylinderschließung</p> <p><u>Zimmertüren:</u> glatte Holztüren mit Umfassungszargen mit Hoppe Drückergarnituren, Aluminium</p>
sanitäre Installation:	<p>durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • für Gäste: insgesamt 3 Tiefspülklosetts, 3 Waschbecken, 3 Absauge-Urinal-Anlagen • für Personal: 1 Tiefspülklosett, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • in Teileigentum Nr. 4: mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) mit gleichzeitiger Be- und Entlüftung; Zur Be- und Entlüftung der Gaststätte im UG ist eine Lüftungsanlage eingebaut. Die Anlage ist so ausgelegt, dass je m² Nutzfläche stündlich 6 m³ Luftmenge ausgetauscht werden. Der Einschalt-rhythmus ist regelbar. • Dunstabzug über Herd bis übers Dach vorhanden • Bierkühlraum • 2 Gas-Umlaufwasserheizer im UG Abstellraum (laut Feuerstättenbescheid)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar, da nicht besichtigt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine; allerdings aufgrund der Lage im UG schwer zu vermieten



3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht feststellbar, da nicht besichtigt
besondere Bauteile:	Außentreppe (Fluchttreppe)
Baumängel/Bauschäden:	keine feststellbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	keine bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	es kann keine Beurteilung abgegeben werden

3.6 Nutzungsrechte mittels Baulast und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<ul style="list-style-type: none"> • An einem Tiefgaragen-Stellplatz und zwei Außenstellplätzen (mit Baulast abgesichert), im Aufteilungsplan mit Nr. 25, 26 und 34 bezeichnet; • Sondernutzungsrecht an Treppen vom EG ins UG, an der Westseite des Gebäudes
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): $RE = 43,00/1000$
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in Höhe von rd. 25.000,- € (Stand 31.12.2023). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 2.400,- € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

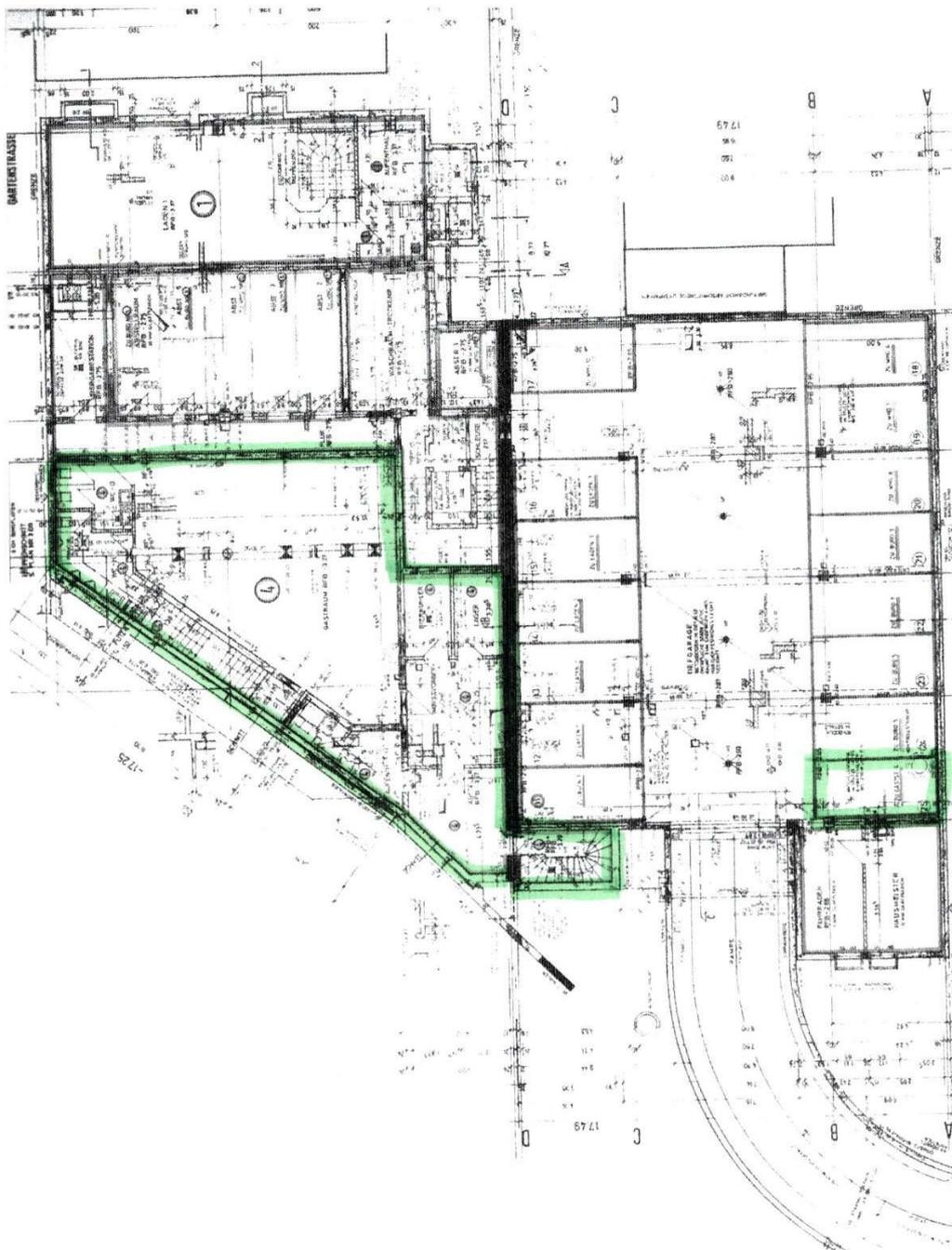


Bild 1: UG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

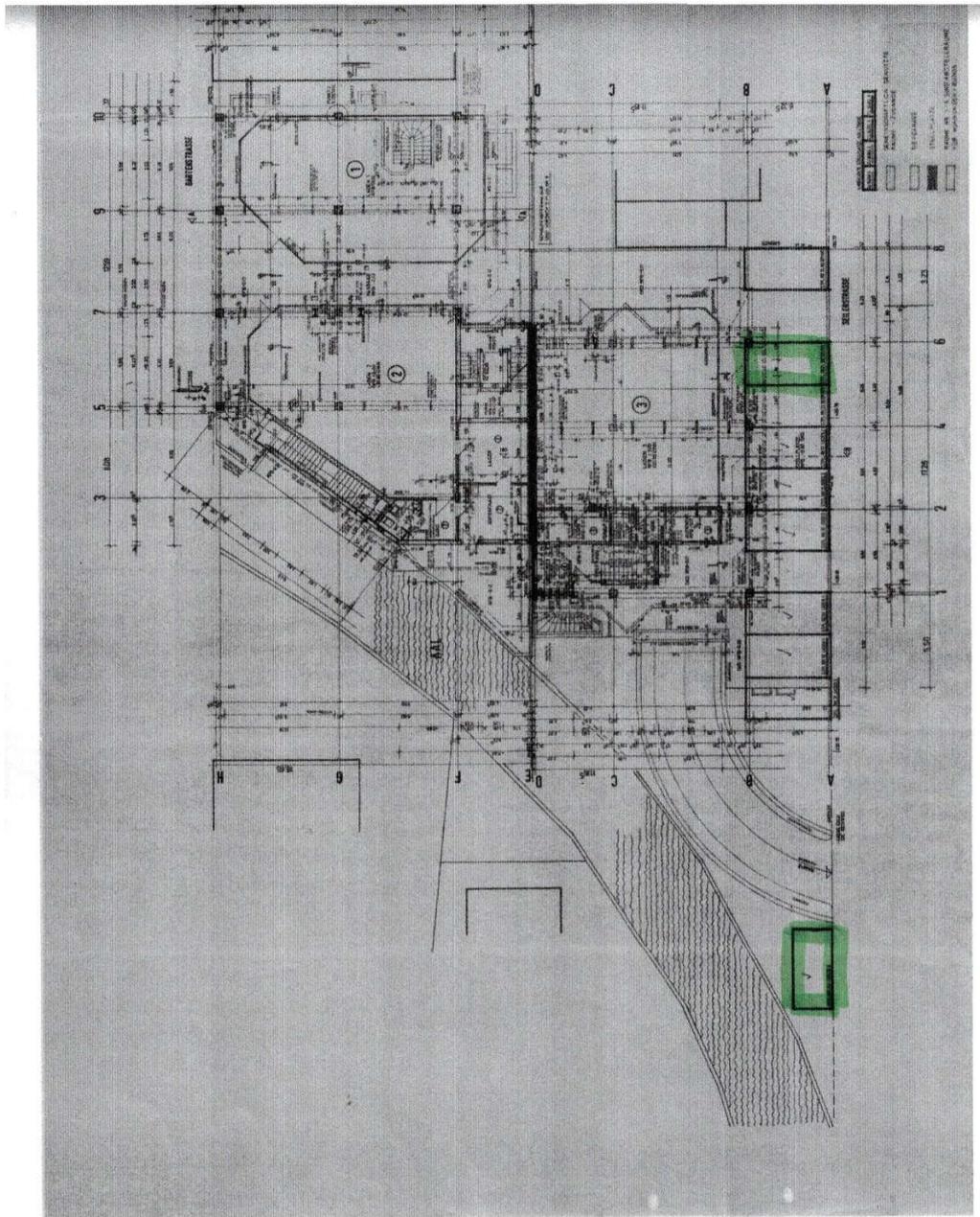


Bild 2: EG