

4.4 Sondereigentum an den Räumen im 1. Ober- und Kellergeschoss

4.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im 1. Ober- und Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichnet.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt nach vorliegendem Grundrissplan und diesseitiger Überprüfung per Handlaseraufmaß rd. 209,56 m ² .
Raumaufteilung:	Zugang aus der Passage unmittelbar in den Bewirtungsraum, Küche, Lagerraum, Zugang zum Treppenhaus, Personalraum mit WC-Raum sowie geschlechtsspezifisch getrennte Gästetoiletten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

4.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag oder Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	untergehängten Decken
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus der Errichtungszeit u.a. mit bodenstehenden WC-Becken nebst tiefhängenden Spülkästen sowie Handwaschbecken nebst Standard-Mischarmaturen
Küchenausstattung:	keine vorhanden

4.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

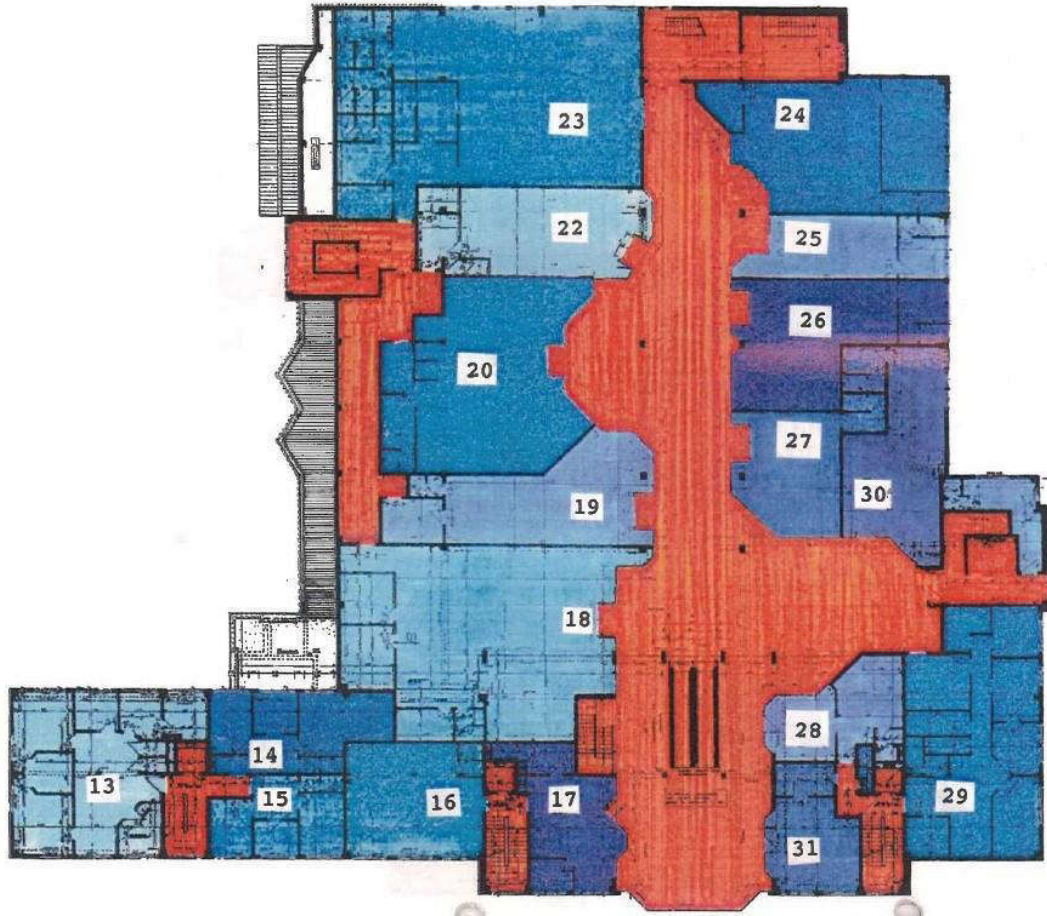
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden an der untergehängten Decke (Kondenswasser)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	dauerhafter Leerstand
Sonstige Besonderheiten:	Zum Teileigentum gehört ein Kellerraum, der jedoch nicht besichtigt werden konnte.
Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht jedoch partieller Unterhaltungstau sowie allgemeiner Modernisierungsbedarf.

4.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

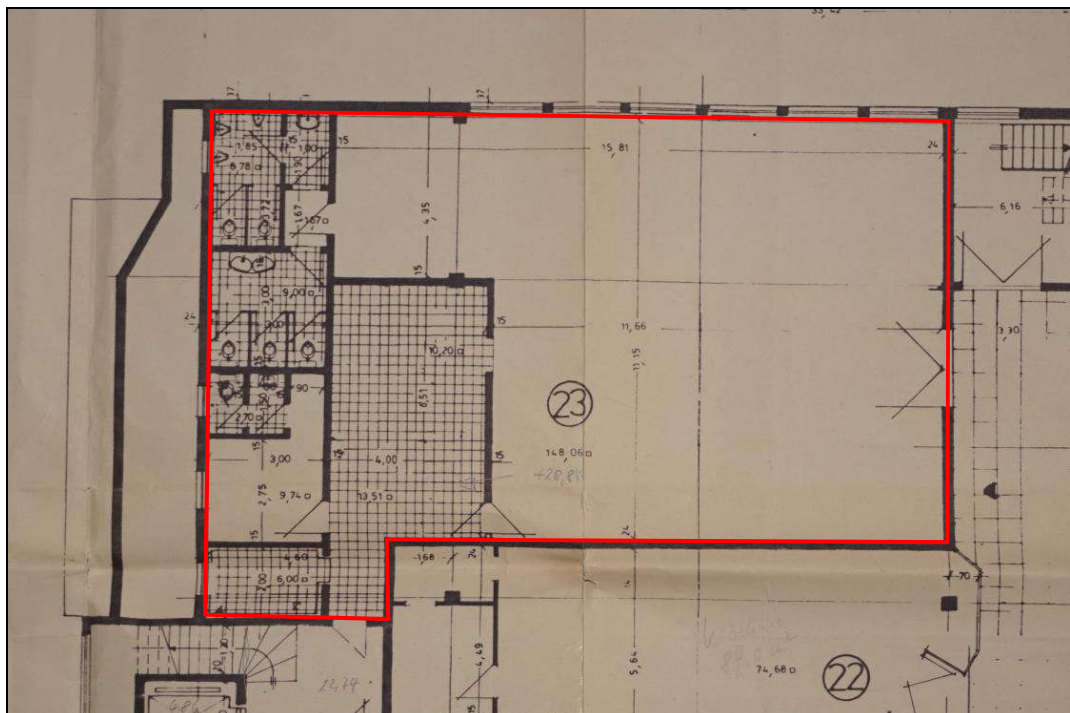
Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Teileigentum wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine mitgeteilt
Wesentliche Abweichungen:	Keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).
Abweichende Regelung:	Keine von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum.
Hausgeld:	Das zu zahlende Hausgeld beträgt 473,05 €/Monat.
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es wird von einer normal hohen Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) für das Gesamtobjekt ausgegangen. Die Instandhaltungsrücklage für das Teileigentum beträgt 50,95 €/Monat und wird durch die Zahlungen der Gemeinschaft kompensiert.
Beurteilung der Gesamtlage:	Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Obergeschoss mit Teileigentum Nr. 23 oben links:



Grundriss des Teileigentums Nr. 23:



Grundriss Kellergeschoss mit Kellerraum des Teileigentums

