

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen (Sondereigentum Nr. 8 im Erdgeschoss und Nebenräume im Untergeschoss sowie Gemeinschaftseigentum) wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben aus den vorliegenden Bauakten sowie gegebenenfalls mündliche Auskünfte aus dem Ortstermin. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/ Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/ Anlagen/ technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/ Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus.
Geschosse	Untergeschoss, drei Obergeschosse mit ausg. Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	1.
Wohneinheiten	7.
Stellplätze	0.
Baujahr	ca. 1900.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Streifen- und Einzelfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Walmdach mit Ziegel-Dachpfannen.
Wände	Außen: Massiv (Mauerwerk). Innen: Massiv (Mauerwerk).
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme).
Treppenhaus	Für Wohneinheiten vorhanden.

Elektroinstallationen	Baujahrestypisch.
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung.
Lüftung	Nicht vorhanden.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Aufgrund des Baujahres sowie der vorhandenen Heizungsanlage (Gas) wird von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Der Umstand des erhöhten Energieverbrauches wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	<p>Es lag keine Modernisierungs-/ Renovierungsaufstellung zur Bewertung vor. Gemäß dem Eindruck bei der Besichtigung befindet sich die Teileigentumseinheit in einem mäßigen Zustand. Ein rückseitiges WC sowie Bad befinden sich im Rohbau. Für die Fertigstellung werden pauschal 7.500 € in Abzug gebracht.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum weist einen leicht unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.</p>
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen sowie einem Innenhof ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Es konnte ein Instandhaltungsrückstau in Form eines Feuchtigkeitschaden in einem der Nebenräume festgestellt werden. Außerdem diverse Putz- und Farbabplatzungen. In den Nebenräumen fehlen Steckdosen sowie Sockelleisten und zwei Wandheizkörper sind nicht fachgerecht montiert. Ein Urinal im Untergeschoss ist defekt. Für die Beseitigung werden pauschal rd. 17.500 € in Abzug gebracht.
Beurteilung des baulichen Zustandes	Insgesamt weist das zu bewertende Sondereigentum Nr. 8 einen mäßigen Bauzustand auf.

4.2.2 Beschaffenheit des Sondereigentums Nr. 8 im EG und Nebenräume im UG

Art	Gewerbliche Teileigentumseinheit (Gastronomie).
Nutzfläche	siehe Kapitel 4.2.3.
Konzeption	<u>EG</u> : 4 Gasträume mit Tresen, 1 Flur, 1 Vorratsraum, 1 Personalraum, 1 WC, 1 Nebenzimmer, 1 Küche, 1 Lagerraum, 1 Terrasse (SNR) <u>UG</u> : 2 WCs (D/W) über Gewerbeeinheit erschlossen; zusätzlich mit sep. Zugang 1 Flur, 3 Kellerräume, 1 Heizungsraum.
Ausstattung	Bodenbelag: Fliesen, Laminat. Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster. Sanitär- anlagen: Insgesamt einfacher, funktionaler Standard (baujahrestypisch). Belüftung: Fensterlüftung. Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Über Wandheizkörper (tlw. defekt). Elektro- installationen: Baujahrestypisch; Schankanlage vorhanden (Funktionsfähigkeit nicht geprüft). Küche: Vorhanden.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Teileigentumseinheit als einfach und der Nutzung entsprechend beurteilt.

4.2.3 Nutzungsfläche

Definition

Die Nutzungsfläche (NUF) ist gemäß DIN 277 die Summe aller Grundflächen welcher einer Nutzung zuzuordnen ist (z.B. Wohnen, Büro, Einzelhandel, etc.). Die Technikfläche (TF) dient der technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Bauwerks. Die Verkehrsfläche (VF) dient dem Zugang zu den Räumen, dem Verkehr innerhalb des Bauwerks und dem Verlassen im Notfall. Die Summe aus Nutzungsfläche, Technikfläche und Verkehrsfläche ergibt die Netto-Raumfläche (NRF).

Berechnung

Es lag keine Nutzflächenberechnung vor. Die Nutzfläche des Sonder Eigentums Nr. 8 wurden anhand des Aufteilungsplans eigenermittelt. Diese kann demnach in der Realität geringfügig abweichen. Die ermittelten Flächen dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

Es wurde folgende Nutzfläche ermittelt:

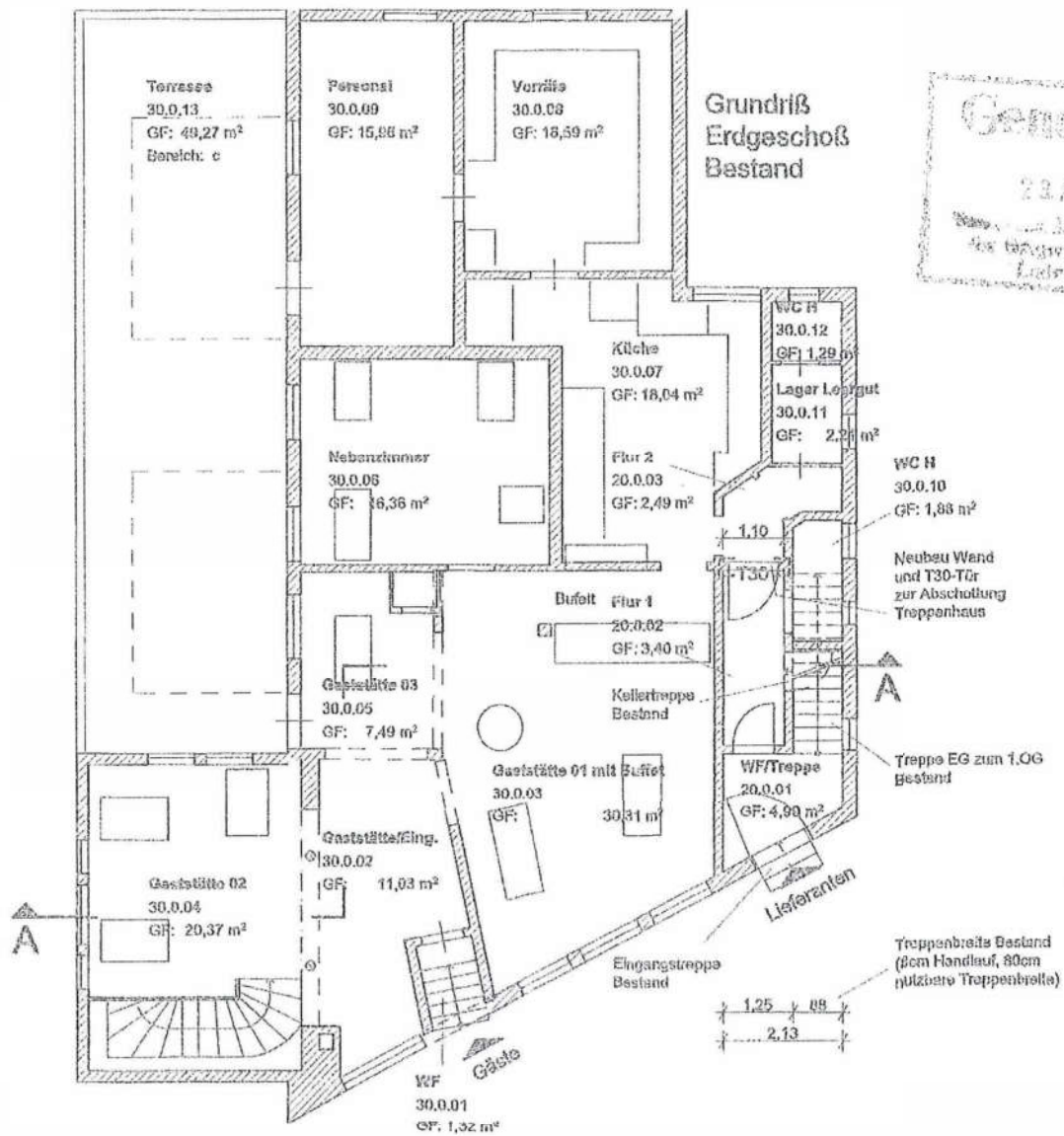
Teileigentum Nr. 8 im Erdgeschoss

Gastraum 1	30,31
Gastraum 2	7,49
Gastraum 3	11,03
Gastraum 4	20,37
Nebenzimmer	16,36
Flur	2,49
Küche	18,04
Personal	15,96
Vorratsraum	16,59
WC	1,29
Lagerraum	2,21
Terrasse (50 % Ansatz)	24,64
Gesamt EG	166,78
Sanitäreanlagen UG	16,96
inkl. WC im UG	183,74

Untergeschoss (Keller)

Kellerraum	19,71
Kellerraum	19,86
Kellerraum	38,46
Heizungsraum	16,61
Flur	8,52
Gesamt UG	103,16

Grundriss Teileigentum Nr. 8 Erdgeschoss (unbemaßt)



Grundriss Teileigentum Nr. 8 Untergeschoss (unbemaßt)

