3.6 Beschreibung des Teileigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. 1

(Nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Erdgeschoss)

Allgemein

Art	Gewerbeeinheit (Ladengeschäft) mit Sondernutzugsrecht an einem Kellerabstellraum, Waschküche und Trockenraum im 1. Untergeschoß, Trockenraum im Dachgeschoss
Lage	Bebelstraße 80 im Erdgeschoss
Gewerbefläche	Die Gewerbefläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Rund 103,53 m². (ohne Kellerabstellräume) Gemäß DIN 283 ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Zuschnitt	Die Gewerbeeinheit Nr. 1 hat einen zentralen Raum der über den Ladeneingang der Bebelstraße zugänglich ist. Die Ladeneinheit besitzt eine Nebenräumlichkeit, genutzt als Büro und Küche, ein Gäste-WC und Räumlichkeiten für die Umkleide. Die Gewerbeeinheit verfügt über einen eigenen Abgang in das 2. Untergeschoss mit zwei Abstellräumen.

Ausbau/Ausstattung

Fenster	Zur Bebelstraße ist eine durchgängige Schaufensterfront in metallbauweise aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes vorhanden. In den rückwärtigen Bereichen der Gewerbeeinheit sind neue Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung eingebaut.
Belüftung, Belichtung	Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Ein Querlüftung ist gegeben. Aus dem Erdgeschoß bieten sich straßenseitig Aussicht auf die Bebelstraße und von den innenhoforientierten Räumen und auf den Innenhof der Blockrandbebauung.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Rollladen, (überwiegend bei den rückwärtigen Fenstern)
Türen	Gewerbeeingangstür, Metall-Glas-Schiebetüre
Innentüren	Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert, Türen wurden überwiegend im Rahmen einer Sanierung bzw. Renovierung erneuert.
Bad/Sanitär	Sanitärausstattung kürzlich modernisiert.
Sanitäre Einrichtungen	Gäste WC: Tageslicht WC, außenliegender Spülkasten, Waschtisch, Wände halbhoch gefliest.
Nebenraum Küche + Büro	Küchenspültisch einfachster Standard, (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz). WW-Erzeugung Durchlauferhitzer Boden, Laminat Holzoptik Oberlicht in Trennwand zur Belichtung der Umkleide
Flur + Umkleide	Waschtisch, Einbauten (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz). Oberlicht in Trennwand zur Belichtung der Umkleide
Bodenbeläge	Gewerbeeinheit Laminat Holzoptik Flur + Umkleide Laminat Holzoptik Fliesen in WC-Sanitärraum
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt oder tapeziert und gestrichen. In Teilbereichen mit freilegendem Sichtmauerwerk, optisch aufgewertet
Möblierung	Keine Angaben
Balkone	keine Vorhanden
Keller- / Abstellraum	Abstellraum Nr. 1 im 2. Untergeschoß Gewerbliche Regale aus Holz, Betonboden elektrisches Licht vorhanden.

Modernisierung	Gewerbeeinheit modernisiert, im rückwärtigen Bereich mit Fenster 2-fach Isolierverglasung, Bodenbeläge, Wände, neue Türen mit Türbeschlägen, Elektro-Schalterelemente, Sanitäreinrichtungen, Heizkörper.
Bauschaden	Im eigenen Treppenabgang zum Untergeschoss der Gewerbeeinheit sind Feuchte- und Schimmelbildung erkennbar. Das bzw. die Untergeschosse bauen auf dem Untergeschoß des Vorgängergebäudes, das im 2. Weltkrieg zerstört wurde auf. Der damaligen Bauweise geschuldet und somit systemisch, zeigen sich Feuchtebildung an den Wänden. Ob dies einen Mangel oder Bauschaden darstellt, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung nach VDE, die Elektrik wurde laut Angabe der Eigentümer im Rahmen der Modernisierung erneuert. Schalterelemente in den Räumen erneuert. Leitungen unter Putz.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasbefeuerte Heizung neu, Einbaudatum 2022, Warmwasserbereitung elektrische Durchlauferhitzer. Die Heizkörper sind im Rahmen der Modernisierung erneuert.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	./.

Sondernutzungsrechte

A)	Abstellraum Nr. 1 im 2. Untergeschoß

3.7 Beschreibung des Teileigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. 2

(Nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Praxis umgenutzt zu Wohnzwecken 1.Obergeschoss)

Allgemein

Art	Abgeschlossene 4 Zimmer-Wohnung mit Sondernutzugsrecht an einem Kellerabstellraum im 2. Untergeschoss. ACHTUNG. Die Wohnung ist im Grundbuch als nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Praxis) ausgewiesen. Es liegt eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung vor. Die Räumlichkeiten werden zu Wohnzwecken genutzt.
Lage	Bebelstraße 80 im I. Obergeschoss
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Rund 98,46 m². (ohne Kellerabstellräume) Gemäß DIN 283 ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt.

	Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Zuschnitt	Die Wohnung Nr. 2 hat einen zentralen Flur dem der Wohnungseingang zugeordnet ist. Über den innenliegenden Flur ist die Küche, das Gäste-WC, das Bad, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer zugänglich. Der Balkon ist von der Küche aus zugänglich und zum Innenhof orientiert.

Ausbau/Ausstattung

Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung mit Schalschutzeigenschaften in den Zimmern zur Bebelstraße orientiert, Einbau ca. 2005. Im Bad und WC, Fenster älteren Datums.
Belüftung, Belichtung	Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Ein Querlüftung ist gegeben. Aus dem I. Geschoss bieten sich aus den straßenseitigen orientierten Zimmern Aussicht auf die Bebelstraße und von den innenhoforientierten Zimmern und auf dem Balkon Aussicht in den Innenhof der städtischen Blockrandbebauung. Die Balkone orientieren sich in nördliche Richtung.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Rollladen, überwiegend
Türen	Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzzarge
Innentüren	Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert, Holztür mit Glaseinsatz vom Flur in die Küche. Türen wurden überwiegend im Rahmen einer Wohnungsrenovierung erneuert.
Bad/Sanitär	Sanitärausstattung z.T. modernisiert, laut Angaben Eigentümer in 90iger Jahren.
Sanitäre Einrichtungen	Gäste WC: Tageslicht WC, außenliegender Spülkasten, Waschtisch mit elektrischem Durchlauferhitzer, Wände nicht gefliest, Fenster aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes. Bad: Tageslichtbad mit Badewanne jedoch ohne Dusche, Waschtisch, Gasthereme, ¾ raumhoch gefliest
Küche	Küche einfacher Standard, WW-Erzeugung Durchlauferhitzer, Boden neu gefliest Einbauküche einfacher Standard mit mehreren Elektrogeräten (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz).

Bodenbeläge	Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltszimmer Laminat Holzoptik Flur Laminat Holzoptik Fliesen in Küche und Sanitärräumen
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt oder tapeziert mit Raufasertapete und gestrichen.
Möblierung	Keine Angaben
Balkone	Balkone saniert mit Entwässerungsrinne vor Balkontür Bodenbelag Fliesenbelag Geländer aus Betonfertigelement und Stahlgeländeraufsatz Balkon loggienartig eingerückt und vom darüberliegenden Balkon überdeckt.
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Abstellraum Nr. 2 im 2. Untergeschoß mit leichten Holz-Latten-Wänden, Holzlattentür, Betonboden, elektrisches Licht vorhanden.
Modernisierung	In Teilbereichen modernisiert mit Fenster 2-fach Isolierverglasung und Schallschutzeigenschaften, Wände, Bodenbeläge, neue Türen mit Türbeschlägen, Sanitäreinrichtungen und Balkone.
Bauschaden	Im Badezimmer, leichte Putzschäden durch Kondensat.

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung nach VDE, Schalterelemente in den Zimmern erneuert. Leitungen unter Putz.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasbefeuerte Heizung neu, Einbaudatum 2022, Warmwasserbereitung dezentrale Gastermen, vereinzelt elektrische Durchlauferhitzer. Die Heizkörper sind älteren Datum aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	./.

Sondernutzungsrechte

A)	Abstellraum Nr. 2 im 2. Untergeschoß

3.8 Beschreibung des Wohneigentums gemäß Aufteilungsplan Nr. 3

(Zu Wohnzwecken dienenden Räumen 1.Obergeschoss)

Allgemein

Art	Abgeschlossene 1 Zimmer-Wohnung mit Sondernutzugsrecht an einem Kellerabstellraum im 2. Untergeschoss.
Lage	Bebelstraße 80 im I. Obergeschoss
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Flächenaufstellung der Teilungserklärung entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft. Rund 25,47 m². (ohne Kellerabstellräume) Bei den Innenraumflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.
Zuschnitt	Die Wohnung Nr. 3 hat einen zentralen Flur dem der Wohnungseingang zugeordnet ist. Über den innenliegenden Flur ist die Küche, das Bad, Wohn-Schlafzimmer zugänglich. Der Balkon ist vom Wohn-Schlafzimmer aus zugänglich und zur Straße orientiert.

Ausbau/Ausstattung

Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung mit Schalschutzeigenschaften in den Zimmern zur Bebelstraße orientiert, Einbau ca. 2005. In der Küche Fenster älteren Datums.
Belüftung, Belichtung	Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Ein Querlüftung ist gegeben. Aus dem I. Geschoss bietet sich aus dem straßenseitig orientierten Zimmer und auf dem Balkon Aussicht auf die Bebelstraße und von der innenhoforientierten Küche Aussicht in den Innenhof der städtischen Blockrandbebauung. Der Balkone orientiert sich in südliche Richtung.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Rollladen, überwiegend
Türen	Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzzarge
Innentüren	Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff-furniert, Türen und Türbeschläge wurden überwiegend im Rahmen einer Wohnungsrenovierung erneuert.

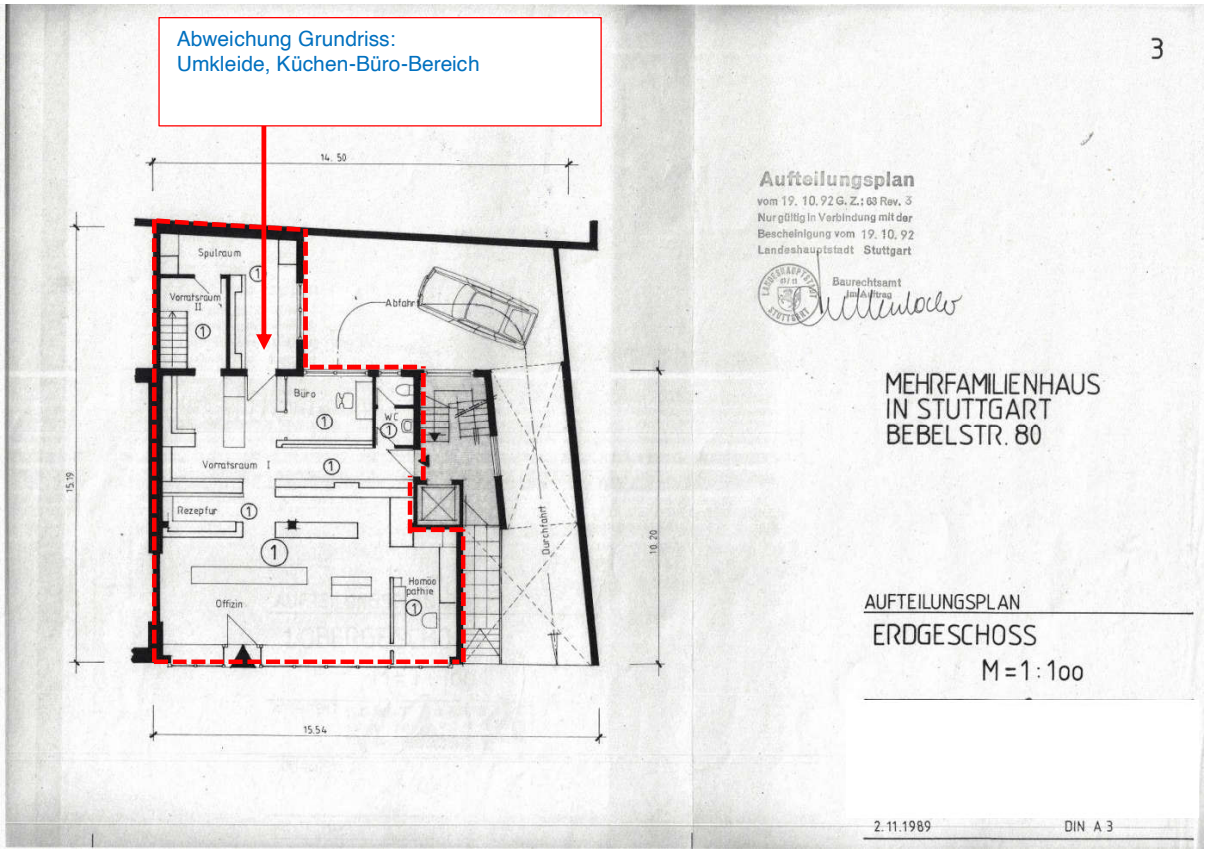
Bad/Sanitär	Sanitärausstattung modernisiert.
Sanitäre Einrichtungen	Bad: Innenliegendes Bad ohne Tageslicht mit Badewanne jedoch ohne Dusche, Entlüftung über zentralen Lüftungsschacht. Waschtisch, in Teilen ¾ raumhoch und in Teilen raumhoch gefliest.
Küche	Küche einfacher Standard, (in dieser Wertermittlung ohne besonderen Wertansatz) WW-Erzeugung Gastherme neueren Einbaudatums Boden neue Laminat Holzoptik Fenster aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes.
Bodenbeläge	Wohn-Schlafzimmer Laminat Holzoptik Flur Laminat Holzoptik Fliesen Bad
Wand- und Deckenbeläge	Wände und Decken überwiegend verputzt oder tapeziert mit Raufasertapete und gestrichen.
Möblierung	Keine Angaben
Balkone	Balkone saniert mit Entwässerungsrinne vor Balkontür Bodenbelag Fliesenbelag Geländer aus Betonfertigelement und Stahlgeländeraufsatz Balkon loggienartig eingerückt und vom darüberliegenden Balkon überdeckt.
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	Abstellraum Nr. 3 im 2. Untergeschoß mit leichten Holz-Latten-Wänden, Holzlattentür, Betonboden elektrisches Licht vorhanden.
Modernisierung	In Teilbereichen modernisiert mit Fenster 2-fach Isolierverglasung und Schallschutzeigenschaften, Wände, Bodenbeläge, neue Türen mit Türbeschlägen, Sanitäreinrichtungen und Balkone.
Bauschaden	k.A.

Technische Gebäudeausrüstung

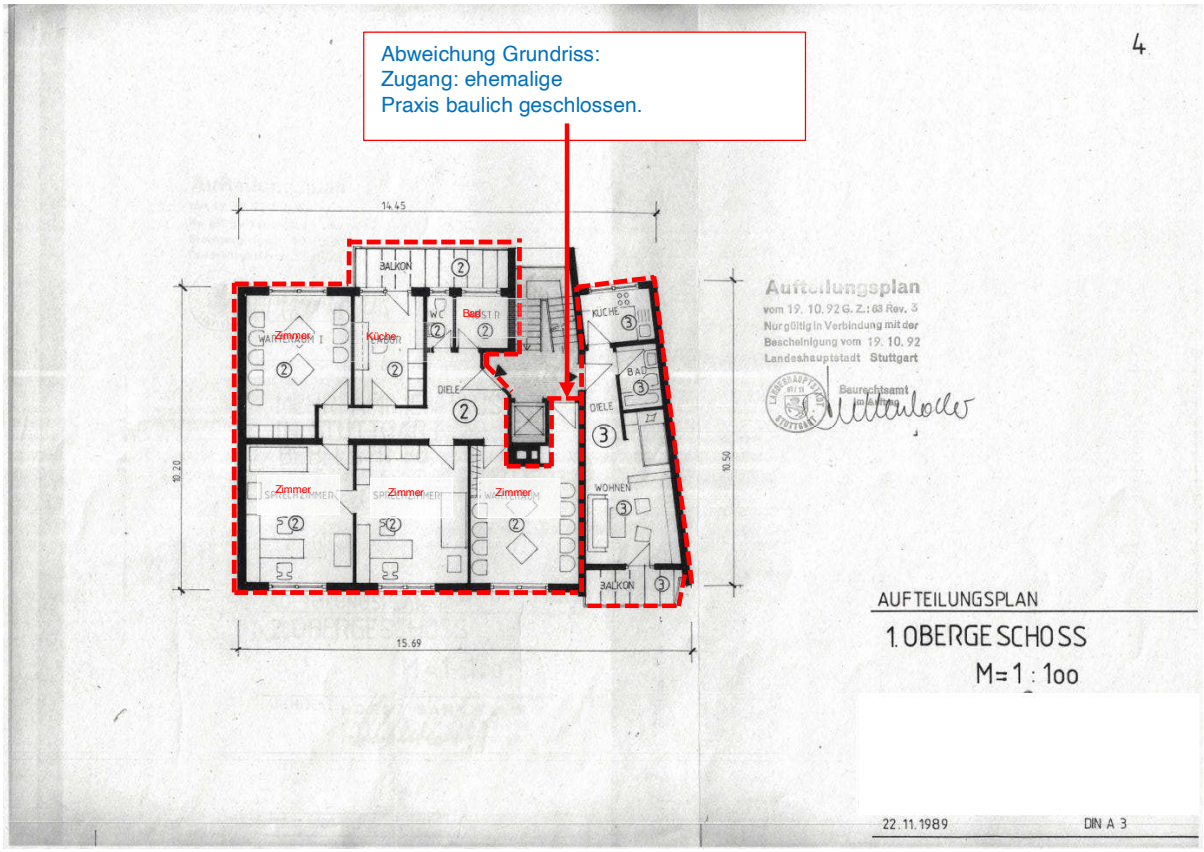
Elektro	Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung nach VDE, Schalterelemente in den Zimmern erneuert. Leitungen unter Putz.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasbefeuerte Heizung neu, Einbaudatum 2022, Warmwasserbereitung dezentrale Gastermen, vereinzelt elektrische Durchlauferhitzer. Die Heizkörper sind älteren Datum aus dem Gestehungszeitpunkt des Gebäudes.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	./.

Sondernutzungsrechte

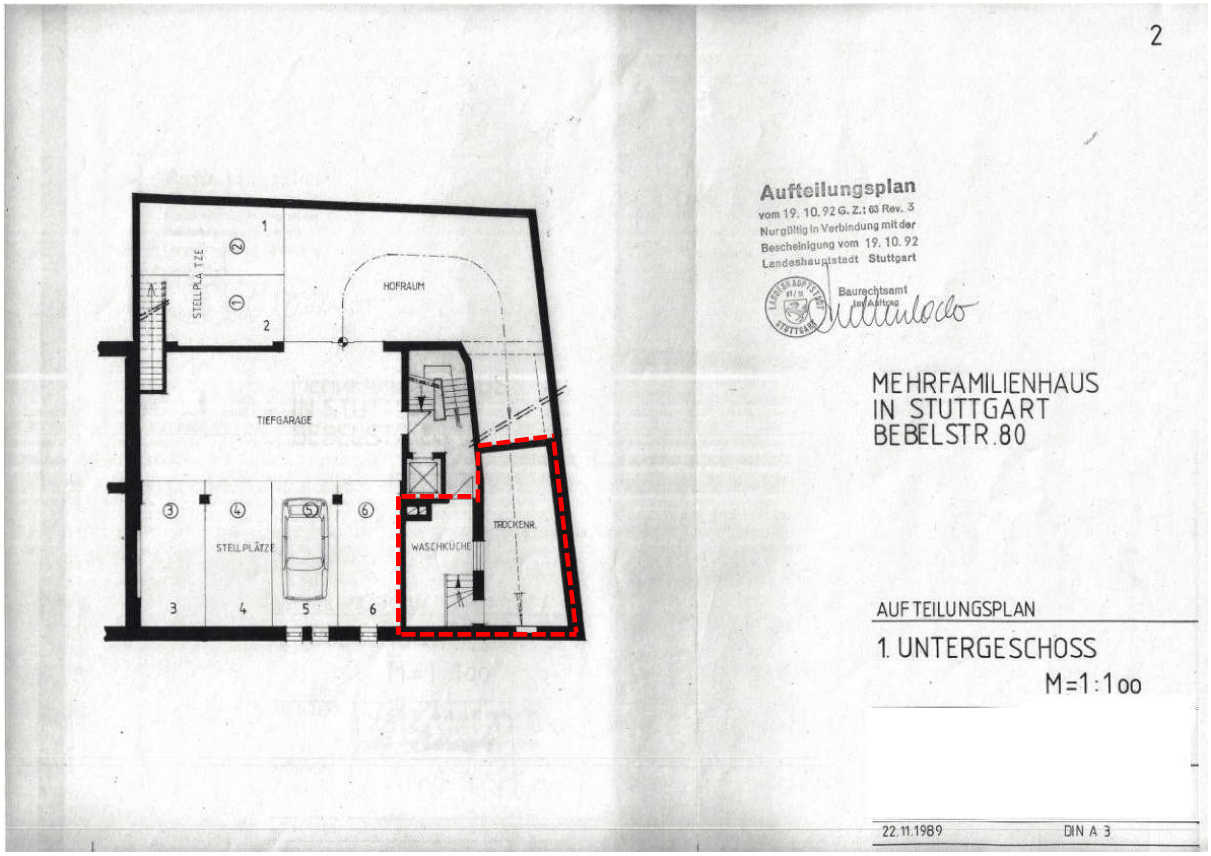
B)	Abstellraum Nr. 3 im 2. Untergeschoß



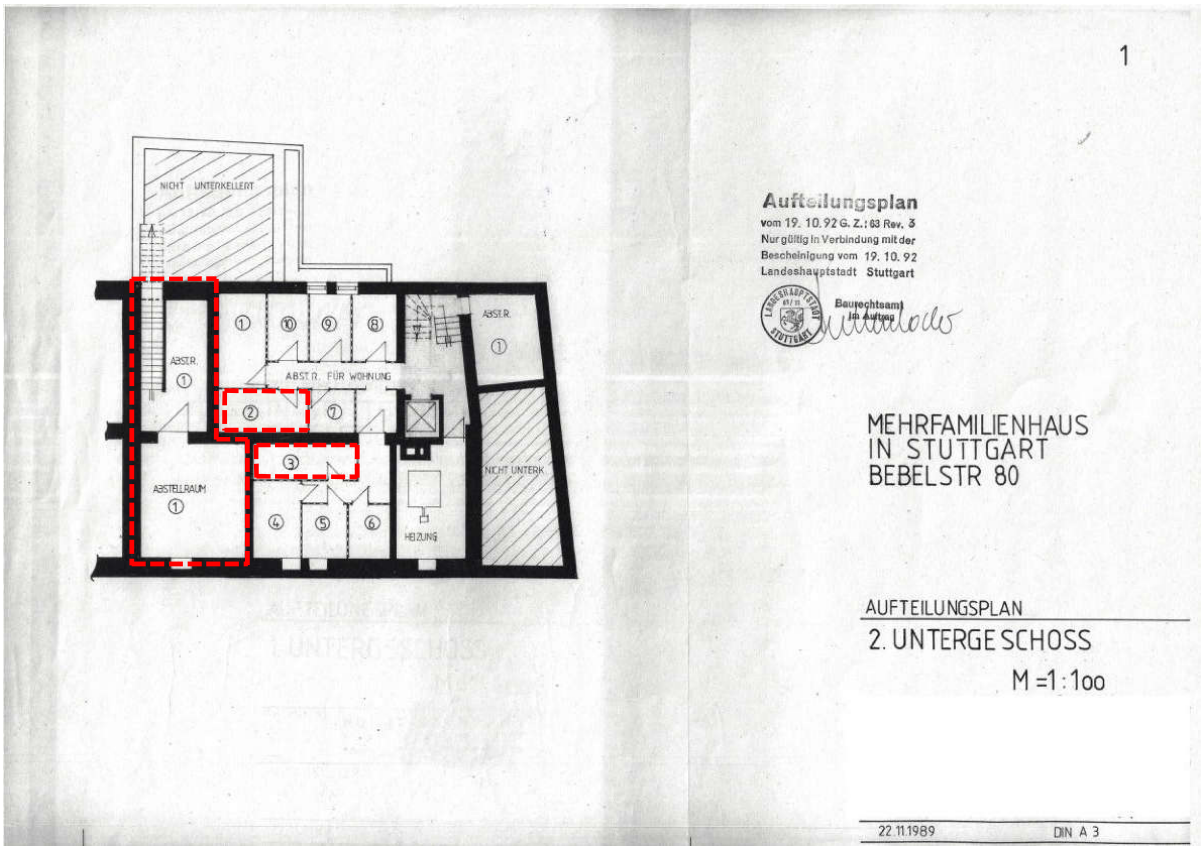
Anlage IV: Blatt 1, Erdgeschoss – Teileigentum Nr. 1 – Gewerbeeinheit - Aufteilungsplan



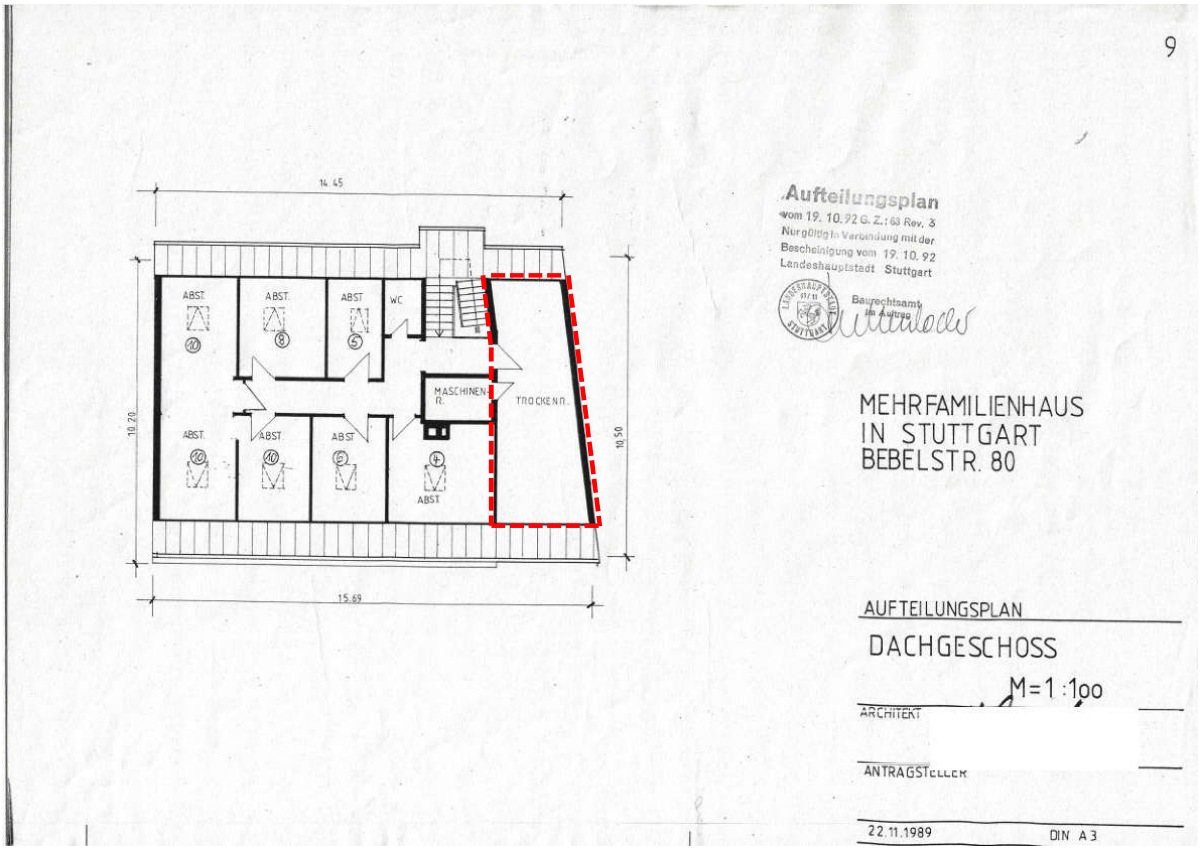
Anlage IV: Blatt 2, 1.Obergeschoß – Wohneinheiten (ehemalige Praxis) Nr. 2 und 3 -Aufteilungsplan



Anlage IV: Blatt 3, 1.Untergeschoß – Gemeinschafträume - Aufteilungsplan



Anlage IV: Blatt 4, 2.Untergeschoß – Sondernutzungsrecht Abstellräume Nr. 1, 2, 3 – Aufteilungsplan



Anlage IV: Blatt 5, Dachgeschoß – Sondernutzungsrecht Trockenraum – Aufteilungsplan