

Beschreibung der baulichen Anlagen

- Bebauung: Vollunterkellertes, zweigeschossiges Geschäftshaus, belegen
Bahnhofstraße 50, 24582 Bordesholm, aufgeteilt in 2 Teileigentums-
Einheiten.
- Baujahr: Gemäß Bauakte ca. im Jahr 1980 im baulichen Ursprung errichtet.
- Stockwerke: Geschäftshaus:
Vollkellergeschoss
Erdgeschoss
1. Obergeschoss

Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung des Geschäftshauses mit den Teileigentumseinheiten Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt aufgrund der überwiegend durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Eine Baubeschreibung (BB) aus den baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen aus der Bauakte auszugsweise vor. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Aussagen, inwieweit eine bestimmte Ausstattung in den Gewerbeflächen durch die Mieter oder die Vermieterin eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen teilweise durch die anwesenden Mieter mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für diese Aussagen übernommen werden.

- Fundament: Einzel- und Streifenfundamente gemäß Statik (BB).
- Kelleraußenwände: Die Kelleraußenwände sind gemäß BB als ca. 36,50 cm starkes
Kalksandsteinmauerwerk mit einem Isolieranstrich hergestellt.

- Außenwände:** Die Außenwände sind gemäß BB als ca. 36,50 cm starkes Kalksandsteinmauerwerk mit einem Isolieranstrich hergestellt. Die Fassade ist mit einem rotbraunen Vormauerziegel errichtet. Im 1. Obergeschoss ist die Fassade mit Faserzementplatten (Asbest) bekleidet.
- Innenwände:** Die tragenden Innenwände sind gemäß Baubeschreibung als ca. 24 cm starke Kalksandsteinwände errichtet. Die nicht tragenden Innenwände sind als ca. 11,50 cm starke Kalksandsteinwände hergestellt, bzw. sind bei Umbauarbeiten als Leichtbauwände (Gipskartonwände) errichtet worden.
- Decken:** Der untere Abschluss ist als Betonsohle hergestellt. Die Decken sind als ca. 18 cm starke Stahlbetondecken hergestellt.
- Dach:** Die Dachkonstruktion ist gemäß BB als massiv errichtetes Flachdach (Kaltdach) hergestellt. Die Dacheindeckung ist mit Bitumendachbahnen (3 Lagen) hergestellt. Die Attika auf der Nordseite des Gebäudes ist in Sichtbeton hergestellt. Die Attika auf der Südseite des Gebäudes ist mit Faserzementplatten (Asbest) verkleidet. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte nicht.
- Die Dachentwässerung erfolgt innenliegend.
- Treppen:** Die Geschosstreppe im Gebäudeeingangsbereich ist als eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Stahlhandlauf ist wandseitig montiert. Die Kellergeschosstreppe (Erschließung der Gewerbefläche im Kellergeschoss) ist ebenfalls als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Stahlgeländer ist montiert.
- Der ca. 3 m tieferliegende, rückwärtige Grundstücksbereich ist über eine Außentreppe mit Blockstufen aus Waschbeton erschlossen. Beidseitig ist ein Metallhandlauf montiert.
- Aufzug:** Ein Aufzug ist in dem Treppenhaus nicht vorhanden.
- Fenster:** Das Geschäftshaus ist mit älteren isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Das Baujahr der Fenster ist teilweise mit dem Jahr 1986 angegeben. Vermutlich stammen weitere Fenster aus dem baulichen Ursprungsjahr 1980.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster oder andere energetische Kennwerte sind nicht bekannt.

Türen:

Die Gebäudeeingangstür (Erschließung der beiden Gewerbeflächen im 1. Obergeschoss) ist als einflügelige Aluminiumrahmentür mit Glasausschnitten hergestellt.

Die Gebäudeeingangstür zum Kellergeschoss ist als einflügelige Aluminiumrahmentür mit Glasausschnitten hergestellt. Beidseitig der Tür sind Aluminiumrahmen-Festfelder mit Glasausschnitten vorhanden.

Die Nebeneingangstür zum Kellergeschoss (Gebäuderückseite) ist als eine Stahltür hergestellt. Ein elektrisch betriebener Außenrolladen ist montiert.

Der Ladeneingang zur Gewerbefläche im Erdgeschoss ist mit einem großen Ganzglastelement ausgestattet.

Die Eingangstür der Ladenfläche im 1. Obergeschoss links ist als Holzrahmentür mit Glasausschnitten und einem Oberlicht hergestellt. Linksseitig ist ein Holzrahmen-Festfeld mit Glasausschnitten montiert.

Die Eingangstür der Ladenfläche im 1. Obergeschoss rechts ist als Holztür mit einem Glasausschnitt hergestellt. Das Türblatt ist in einer Stahlzarge angeschlagen.

Die Innentüren sind überwiegend als Holztüren (Furnier) hergestellt. Die Türblätter sind in Holz- oder Stahlzargen angeschlagen. Teilweise verfügen die Türen über Glasausschnitte.

Heizung:

Das Gebäude wird angabegemäß über eine ca. 25 Jahre alte Gaszentralheizungsanlage mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral in den Gewerbeflächen über Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher. Eine Besichtigung der Heizungsanlage erfolgte nicht.

Die Räume sind überwiegend mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.

- Fußböden:** Die Eingangsbereiche, auf den Tritt- und Setzstufen sowie auf den Treppenpodesten in den Treppenhäusern (vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss und vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss) ist ein Fliesenbodenbelag gefliest. Die Trittstufen der Geschosstreppe zum 1. Obergeschoss sind zusätzlich mit einem PVC-Bodenbelag versehen.
- Die Fußböden in den Räumen in den Gewerbeflächen weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Es sind PVC-, Laminat- und Fliesenbodenbeläge vorhanden. Die Fußböden in den Sanitärräumen und in den Küchen sind mit Fliesen gefliest.
- Küchenausstattung:** Eigentümerseitige Küchenausstattungen sind keine vorhanden. Die mieterseitigen Küchen sind somit nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.
- Sanitäre-Ausstattung:** Die besichtigten Gewerbeflächen sind überwiegend mit älteren, zweckmäßigen Sanitärräumen ausgestattet. Es sind Stand-WCs und Waschbecken eingebaut. Einfache Armaturen sind vorhanden. Die Wandflächen sind in unterschiedlichen Höhen hell gefliest.
- Die Ladenfläche im Erdgeschoss verfügt über eine moderne Sanitär-ausstattung. Es sind wandhängende WCs, Waschbecken und ein Urinal vorhanden. Standardarmaturen sind installiert. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,30 m mit weißen Fliesen gefliest. Sämtliche Einbauten erfolgten vom Mieter und sind somit nicht Gegenstand der Wertermittlung.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen in den Treppenhäusern sind verputzt und gestrichen. Die Wand- und Deckenflächen in den besichtigten Gewerbeflächen sind ebenfalls überwiegend verputzt und gestrichen bzw. sind mit einer Raufaser- oder Glasfasertapete tapeziert und gestrichen. In der Gewerbefläche im 1. Obergeschoss links ist eine abgehängte Kunststoff-Wabendecke montiert.

- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (z.B. Belastbarkeit der Leitungen, Anzahl der Steckdosen) stammen überwiegend aus dem baulichen Ursprung (1980) bzw. aus einer älteren Modernisierung und entsprechen nicht mehr vollständig den heutigen Gewerbeanforderungen sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Eine Funktionsprüfung ist nicht vorgenommen worden.
- Balkon:** Die Gewerbefläche im 1. Obergeschoss rechts verfügt über einen Balkon. Der Balkon wurde gemäß Bauakte im Jahr 1994 überdacht und verschlossen und somit voll in die Gewerbefläche integriert.
- Kellerräume:** Über die Kellerräume kann der Sachverständige keine Aussage treffen, da der Zugang zu den Kellergeschossflächen nicht ermöglicht wurde.
- Gesamteindruck:** Die Gewerbeflächen verfügen über alterstypische Grundrisse. Eingeschränkt sind die Grundrisse an eine etwaige Folgenutzung anpassbar (Veränderung von Leichtbauwänden innerhalb der Flächen). Die beiden Gewerbeflächen im 1. Obergeschoss und die Gewerbefläche im Kellergeschoss verfügen über keine Barrierefreiheit, da diese nur über die Geschosstreppen erschlossen sind. Die besichtigten Gewerbeflächen präsentieren sich bis auf die Fläche im Erdgeschoss in einem nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungszustand. Instandsetzungsmaßnahmen sind am Geschäftshaus und den Gewerbeflächen erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

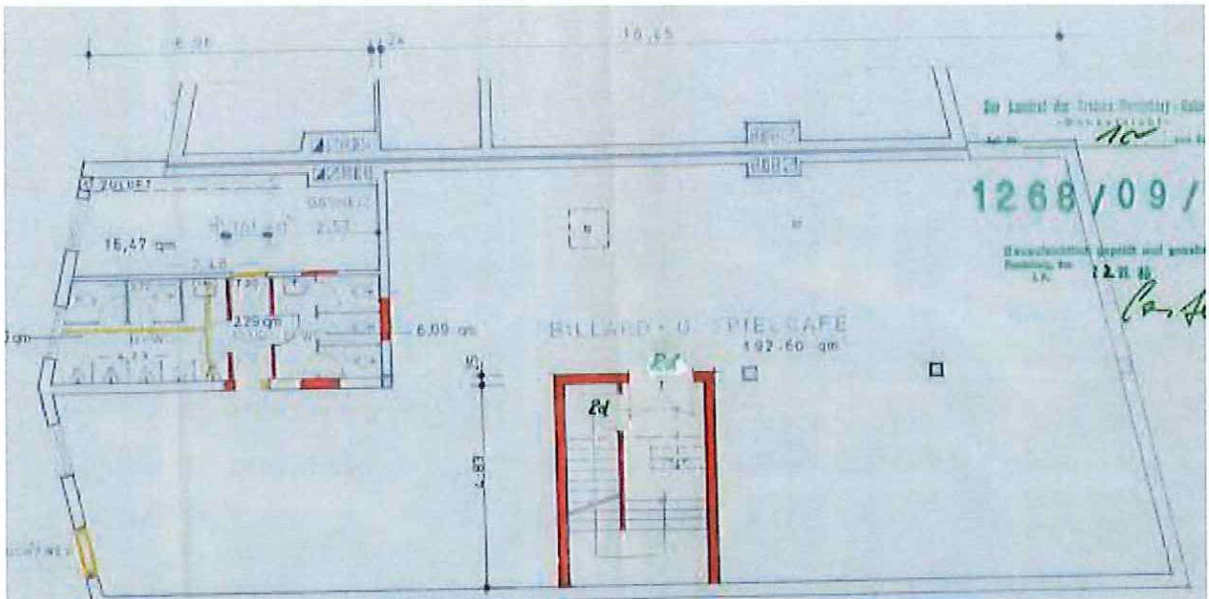
Außenanlagen

Das Geschäftshaus ist ca. 5 m von der nördlichen Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Bahnhofstraße belegen, so dass eine kleine Nutzfläche am Gebäude vorhanden ist. Die Nutzfläche ist mit grauen Betonpflastersteinen befestigt.

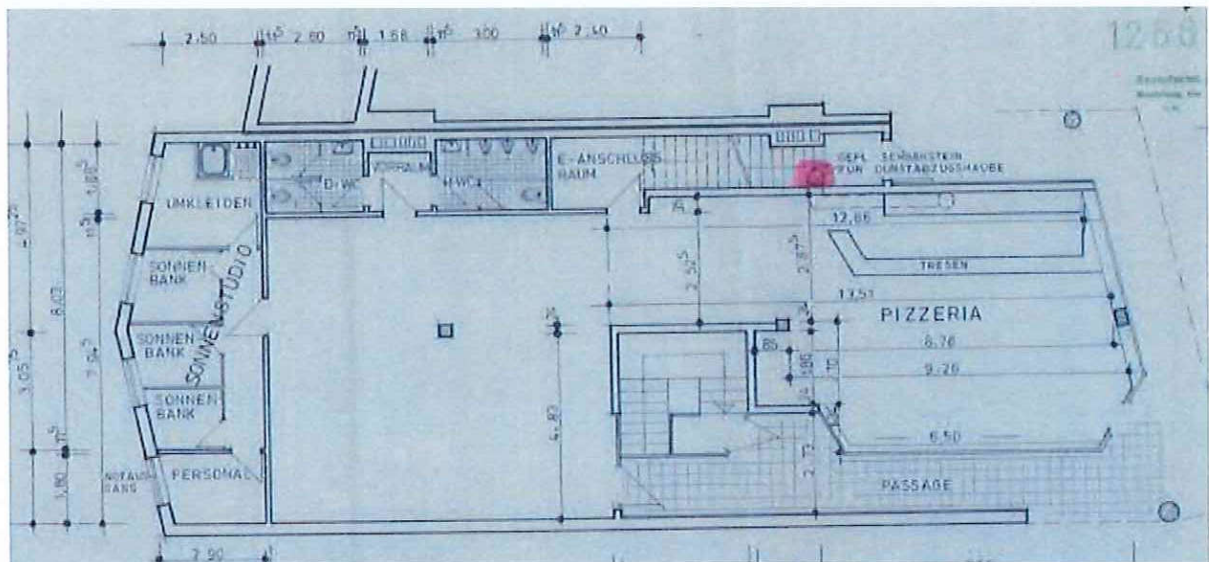
Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Bäumen, Büschen und Sträuchern begrünt. Eine kleine Fläche ist mit Betonplatten befestigt und dient als Abstellplatz für die Müllbehälter.

Grundrisszeichnungen

Kellergeschoss (Billard- und Spielsalon)



Erdgeschoss (Bäckerei)



1. Obergeschoss (Restaurant, Leerstand)

