

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der stichprobenartig durchgeführten Innen und Außenbesichtigung der baulichen Anlagen des Gemeinschaftseigentums sowie der durchgeführten Innenbesichtigung des Teileigentums Nr. 16.

Eine Baubeschreibung (BB) aus dem baulichen Ursprung liegt dem Sachverständigen in Auszügen aus der Bauakte vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, zum Beispiel Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Angaben, inwieweit bestimmte Ausstattungen in der Ladenfläche Nr. 16 durch den Mieter oder den Vermieter eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den anwesenden Mieter sowie den anwesenden Antragsteller mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für die entsprechenden Aussagen übernommen werden.

Anmerkung:

Im Rahmen der nachstehenden Baubeschreibung des Gemeinschaftseigentums wird explizit auf eine Beschreibung des Parkhauses sowie den Hauseingängen Muhliusstraße 36 und 38 verzichtet, da diese keinen wertrelevanten Einfluss auf die Ladenfläche Nr. 16 ausüben.

2.1.1. Gemeinschaftseigentum (Wohn- und Geschäftshaus Bergstraße 17, 17 a)

- Fundamente: Die Fundamente sind als Betonfundamente hergestellt.
- Tragwerk: Das Tragwerk ist als Stahlbetonskelett hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind vermutlich, aus einem Kalksandsteinmauerwerk mit einem Schwarzanstrich hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich als zweischaliges Mauerwerk bestehend aus Kalksandsteinmauerwerken mit einer Luftschicht hergestellt. Die Straßenfassaden sind mit Schichtstoffplatten verkleidet. Die rückwärtigen Fassaden sind nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen worden.

- Innenwände: Gemäß BB: Wohnungstrennwände 2 x ca. 10 cm (vermutlich aus Gasbeton) mit einer ca. 2 cm starken Schalenfuge, Wohnungstrennwände aus Kalksandstein, vermutlich ca. 24 cm stark, innerhalb der Wohnungen / Teileigentume ca. 10 cm starke Leichtwände.
- Deckenaufbau: Der untere Abschluss besteht vermutlich aus einer Betonsohle. Die Geschossdecken sind gemäß BB als Stahlbetonmassivdecken mit ca. 2,5 cm Dämmung und ca. 4 cm Estrichfußboden in allen Vollgeschossen hergestellt.
- Dachaufbau: Die Dachkonstruktion (Holzdachkonstruktion) besteht aus einem flachgeneigten Satteldach (Pfettendach) mit einer Dacheindeckung mit Bondachsteinen. Eine Besichtigung der Dachfläche erfolgte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.
- Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Treppen: Die Geschosstreppe des Treppenhauses vom Kellergeschoss bis in das vierte Obergeschoss ist als zweiläufige Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Edelstahlhandläufe sind wandseitig montiert.
- Aufzug: Ein neuwertiger Aufzug (Baujahr 2022) mit einer Traglast von 400 kg / 5 Personen ist im Treppenhaus vorhanden.
- Fenster: Die Fenster sind vermutlich überwiegend als isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster hergestellt. Das Baujahr der Fenster ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Augenscheinlich handelt es sich um ältere Fenster.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennwerte der Fenster sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

- Türen:** Die Hauseingangstür ist als eine einflügelige Aluminiumrahmentür mit Glasausschnitt hergestellt.
- Die Türen im Kellergeschoss sind als Metalltüren (T 30 Türen) hergestellt. Seitlich ist ein fest stehendes Eingangselement gleicher Ausführung vorhanden.
- Die Wohnungseingangstüren sind als Holztüren (Furnier) hergestellt und in Stahlzargen angeschlagen.
- Fußböden:** Die Fußbodenbeläge des Treppenhauses, der Tritt- und Setzstufen der Geschosstreppe und der Treppenpodeste sind mit einem Fliesenbodenbelag gefliest.
- Heizung:** Das Wohn- und Geschäftshaus ist an die städtische Fernwärmeversorgung angeschlossen.
- Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über den Fernwärmeanschluss. Ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von 750 Litern ist vorhanden.
- Elektroinstallation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in dem Wohn- und Geschäftshaus stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen vermutlich nur teilweise den heutigen Wohn- und Gewerbeanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus sind verputzt und gestrichen.
- Balkone:** Die Wohnungen und die Gewerbeeinheiten im Wohn- und Geschäftshaus sind nicht mit Balkonen ausgestattet.
- Sonstiges:**
- Eine Klingelanlage nebst Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion ist vorhanden.
 - Die Briefkastenanlage befindet sich im Eingangsbereich des Geschosstreppenhauses im Erdgeschoss.

Gesamteindruck: Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem weniger gepflegten und modernisierten Ausstattungszustand. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung des Teileigentums Nr. 16)

Eine Innenbesichtigung der Ladenfläche Nr.16 nebst den Nebenräumen im Erd- und Keller-geschoss ist vollständig erfolgt.

Trennwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.

Treppen: Die ladeninterne Geschosstreppe vom Erdgeschoss bis in das Keller-geschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Ein Metallgeländer mit einem gummierten Handlauf ist montiert.

Fenster: Die Ladenfront ist mit älteren, einscheibenverglasten Holzrahmen-fenstern ausgestattet.

Türen: Die Ladeneingangstür ist als Metalltür mit einem großen Glasaus-schnitt hergestellt. Die Innentüren sind überwiegend als (Furnier-) Holztüren hergestellt. Die Türblätter sind in Stahlzargen angeschlagen.

Fußböden: Die Fußböden im Gastraum (Ladenfläche) ist überwiegend mit einem Laminatbodenbelag in Holzoptik hergestellt. Teilweise ist der Fuß-boden als Rohbetonboden hergestellt bzw. mit Spaltklinkersteinen gefliest. In der Küche ist der Fußboden mit rutschfesten, grauen Fliesen gefliest. Die Tritt- und Setzstufen der ladeninternen Geschos-streppe sind mit Bruchfliesen gefliest. Die Sanitärräume im Keller-geschoss sind mit Fliesen gefliest. Die Räume im Kellergeschoss sind mit unterschiedlichen, eher einfachen Bodenbelägen ausgestattet.

Heizung: Die Räume in der Ladenfläche Nr. 16 sind mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatventilen ausgestattet.

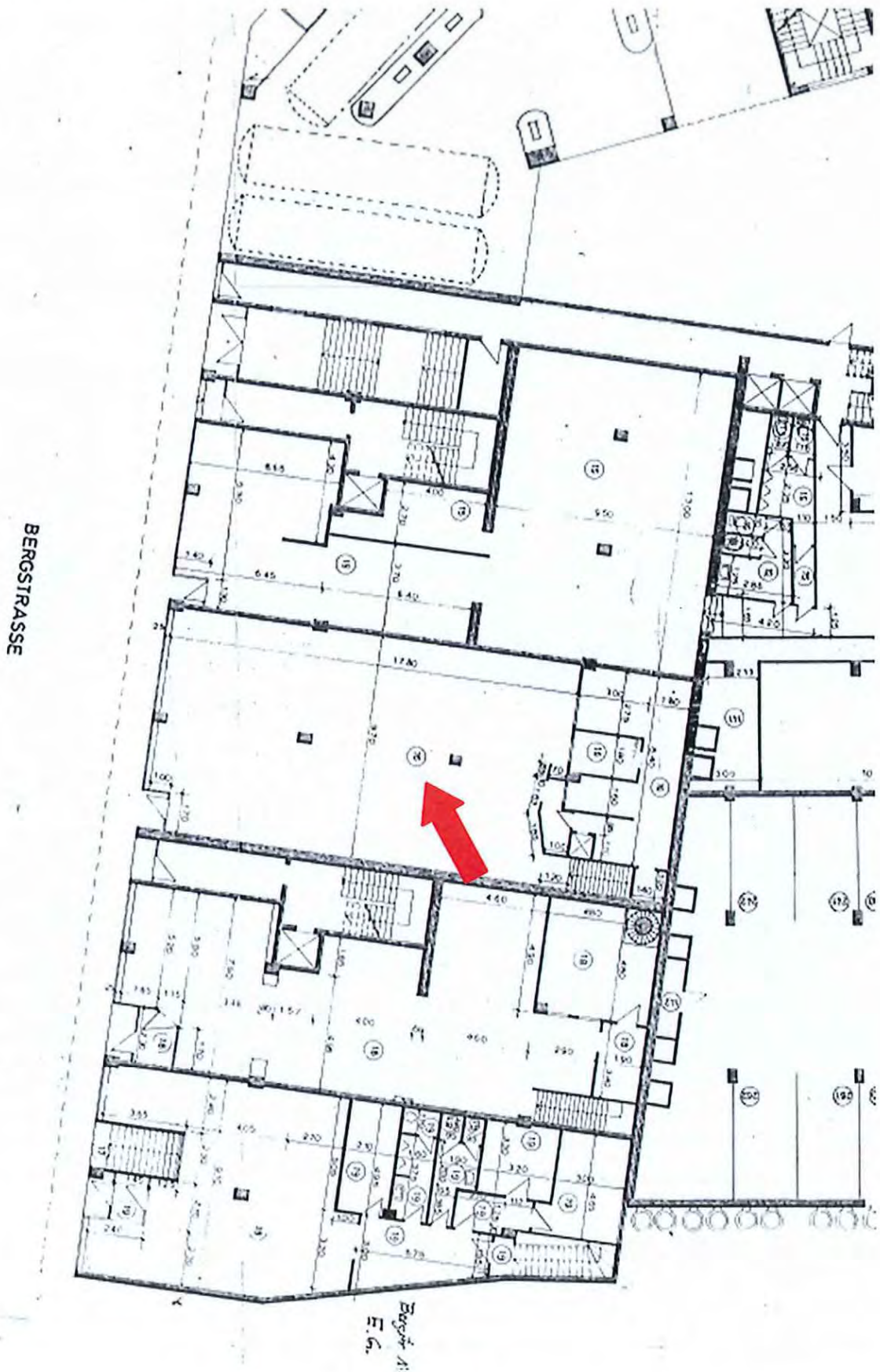
- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) in der Ladenfläche Nr. 16 stammen überwiegend aus einer älteren Modernisierung und entsprechen vermutlich nur teilweise den heutigen Gewerbeanforderungen bzw. den gültigen VDE Richtlinien. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.
- Küchenausstattung:** Die Küche ist mieterseitig mit einer Edelstahl-Gastronomieküche ausgestattet. Diese Küchenausstattung ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Sanitär-
ausstattung:** Die Sanitärräume im Kellergeschoss sind mit mehreren Stand-WCs, Urinalen im Herren-WC und Waschbecken ausgestattet. Weiße Elemente und einfache Armaturen sind montiert. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,60 m mit weißen Fliesen gefliest.
- Ein einfaches, eher provisorisches Mitarbeiter-WC mit einem Stand-WC und einem Waschbecken ist im Kellergeschoss vorhanden.
- Dekoration:** Die Wand- und Deckenflächen sind überwiegend verputzt und gestrichen.
- Abstellraum:** Die Abstellräume befinden sich innerhalb der Abgeschlossenheit des Teileigentums Nr. 16 im Kellergeschoss.
- Gesamteindruck:** Die Ladenfläche Nr. 16 verfügt über eine normale Ausstattung im Erdgeschoss. Die Ausstattung der Räume im Kellergeschoss ist überwiegend als einfach zu charakterisieren. Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich.

2.2. Außenanlagen

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, die Ladenfläche Nr. 16, befindet, ist direkt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße Bergstraße und südöstlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße Muhliusstraße errichtet, so dass kein Vorgarten vorhanden ist.

Der rückwärtige Grundstücksbereich (Innenhof) zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Parkhaus ist vollständig mit einer Asphaltdecke versiegelt, sodass keine Begrünung gegeben ist. Die Erschließung des Innenhofes sowie des Parkhauses erfolgt über zwei Gebäudedurchfahrten im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen Bergstraße und Muhliusstraße.

Grundrisskizze - Erdgeschoss



Sondereigentum (Teileigentums Nr. 195)

Eine Innenbesichtigung der Kfz-Stellplatzfläche in der 1. Kellergeschossebene ist erfolgt.

- Innenwände: Siehe Gemeinschaftseigentum.
- Fußboden: Die Stellplatzfläche des Stellplatzes Nr. 195 im Parkhaus ist mit einem Betonestrich hergestellt.
- Elektro-
installation: Der Kfz-Stellplatz verfügt über keine Steckdose oder Wallbox. In wie weit z. B. die Installation einer Wallbox möglich ist wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.
- Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen sind teilweise gestrichen bzw. als Rohbetonflächen hergestellt.
- Gesamteindruck: Der Kfz-Stellplatz Nr. 195 ist ein einfacher Kfz-Stellplatz, der in Größe und Höhe jedoch auch für moderne, größere Autos geeignet ist. Eine Lademöglichkeit für ein Elektroauto ist nicht gegeben.

Außenanlagen

Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Parkhaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, die Kfz-Stellplatzfläche Nr. 195, befindet, ist direkt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße Bergstraße und südöstlichen Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße Muhliusstraße errichtet, so dass kein Vorgarten vorhanden ist.

Der rückwärtige Grundstücksbereich (Innenhof) zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus und dem Parkhaus ist vollständig mit einer Asphaltdecke versiegelt, sodass keine Begrünung gegeben ist. Die Erschließung des Innenhofes sowie des Parkhauses erfolgt über zwei Gebäudedurchfahrten im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraßen Bergstraße und Muhliusstraße.