

Angaben inwieweit bestimmte Ausstattungen in der Nutzfläche durch den Mieter oder die Vermieterin eingebracht worden sind, wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Der Sachverständige hat die diesbezüglichen Eigentumsverhältnisse nicht geprüft. Es kann daher keine Gewährleistung für die entsprechenden Aussagen übernommen werden.

### **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 Geschosdecken 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 Betondachsteinen. 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.
- 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. Im Erdgeschoss sind einscheibenverglaste Holzrahmenfenster eingebaut.
- 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 Eingangelement 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.

---

Elektro- installation:	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:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Eine Klingelanlage nebst Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion ist vorhanden.</li><li>- Die Briefkastenanlage befindet sich im Eingangsbereich des Geschosstreppenhauses im Erdgeschoss.</li></ul>
Gesamteindruck:	Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem weniger gepflegten und nicht modernisierten Ausstattungszustand. Erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen sind erforderlich, siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung des Teileigentums Nr. 11)**

Eine Innenbesichtigung der gewerblichen Nutzfläche Nr.11 ist nicht erfolgt.

Trennwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Treppen:	Die interne Geschosstreppe vom Erdgeschoss bis in das Kellergeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Metallgeländer sind wandseitig montiert.
Fenster:	Die gewerbliche Nutzfläche befindet sich im Kellergeschoss und verfügt über keine Fenster.
Türen:	Die Eingangstür im Erdgeschoss ist als zweiflügelige Holztür hergestellt.

---

Fußböden:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Heizung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Elektro- installation:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Küchenausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Sanitär- ausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Dekoration:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Abstellraum:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.
Gesamteindruck:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11 konnte nicht besichtigt werden.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, die gewerbliche Nutzfläche Nr. 11, 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.

**2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung des Teileigentums Nr. 13)**

Eine Innenbesichtigung der gewerblichen Nutzfläche Nr.13 ist nicht erfolgt.

Trennwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Treppen:	Die interne Geschosstreppe vom Erdgeschoss bis in das Kellergeschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Metallgeländer sind wandseitig montiert.
Fenster:	Die gewerbliche Nutzfläche befindet sich im Kellergeschoss und verfügt über keine Fenster.
Türen:	Die Eingangstür im Erdgeschoss ist als zweiflügelige Holztür hergestellt.
Fußböden:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Heizung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Elektro- installation:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Küchenausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Sanitär- ausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Dekoration:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Abstellraum:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.
Gesamteindruck:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13 konnte nicht besichtigt werden.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, die gewerbliche Nutzfläche Nr. 13, befindetet, 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.

### **2.1.2. Sondereigentum (Ausstattung des Teileigentums Nr. 14)**

Eine Innenbesichtigung der gewerblichen Nutzfläche Nr.14 ist nicht erfolgt.

Trennwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Innenwände:	Siehe Gemeinschaftseigentum.
Treppen:	Die interne Geschosstreppe vom Erdgeschoss bis in das Keller- geschoss ist als Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen hergestellt. Metallgeländer sind wandseitig montiert.
Fenster:	Die gewerbliche Nutzfläche befindet sich im Kellergeschoss und ver- fügt über keine Fenster.
Türen:	Die Eingangstür im Erdgeschoss ist als zweiflüglige Holztür hergestellt.
Fußböden:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Heizung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Elektro- installation:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Küchenausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Sanitär- ausstattung:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Dekoration:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Abstellraum:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.
Gesamteindruck:	Die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14 konnte nicht besichtigt werden.

## **2.2. Außenanlagen**

Das Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich das Bewertungsobjekt, die gewerbliche Nutzfläche Nr. 14, 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.

