

Das hier zu bewertende **Flurstück 90** hat eine **Größe** von **400 m²**.

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 18 m, die Tiefe im Norden ca. 35 m und im Süden ca. 25 m.

Das Flurstück ist nahezu vollständig bebaut.

Beschreibung des Gebäudes

Teilunterkellertes, zweigeschossiges Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoß.



Vorderansicht ca. von Westen (Straße)



rückwärtige Ansicht ca. von Osten

Baujahr: ca. 1913

Massives Gebäude mit hölzernem Satteldach und Traufgiebel, Zementfaser-/ bzw. Betondachstein-Dacheindeckung, Dachflächenfenster, hölzerner Dachüberstand, Rinnen- und Fallrohre, rückwärtiger Flachdachanbau mit Bitumenpappenabdichtung, Fassade hell gestrichener Putzbau, teilweise mit abgesetzten Ornamenten im Bereich der Fenster, abgesetzter Sockelbereich, im Erdgeschoß große Schaufensterfronten aus Kunststoff, sonst meist isolierverglaste Kunststoffenster, teilweise mit Oberlichtern, großes Glasvordach oberhalb der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß, kleine Dachterrasse zur Straße im Dachgeschoß, Gegensprechanlage, Eingangsbereich zu den oberen Geschossen und zum Kellergeschoß überdacht (im rechten Bereich), hier Briefkästen, Ölzentralheizung (älteren Datums) und 5 x 1.500 Liter Kunststoff-Öltanks im KG, Warmwasserbereitung meist über einzelne Durchlauferhitzer, in den Geschäftsräumen im linken Bereich Beheizung über Klimageräte.

Die Aufteilung des Hauses ergibt sich entsprechend der beigefügten Grundrißzeichnungen.

4.3. Außenanlagen

Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Außenanlagen sind nicht vorhanden.

5. Beurteilung

Die Gewerbeeinheiten im EG wie auch im 1. OG (bis auf eine Einheit von ca. 14 m²) sowie die Flächen im Dachgeschoß und Lagerräume im KG sind vermietet.

Eine Mieterliste mit Flächenangaben sowie Nettokaltmieten wurden mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

5.1. Lagerflächen im Kellergeschoß

Die Lagerflächen im Kellergeschoß sind in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.1.1. Größe

Mit einer Nutzfläche von ca. 65 m² handelt es sich um Lagerflächen durchaus üblicher Größe.

5.1.2. Grundrißgestaltung

Die Kellerräume sind nicht zusammenhängend.

Die Lagerflächen befinden sich laut Grundrißbeiblatt im Mietvertrag in zwei Kellerräumen, weiterhin sind Abstellflächen unterhalb und neben dem Treppenhaus vorhanden. Der laut Mietvertrag ebenfalls dazugehörige rückwärtige Kellerraum rechts neben den Öltanks konnte von innen bei der Besichtigung nicht gefunden werden.

5.1.3. Belichtung

Es handelt sich hier um Kellerabstellräume. Eine Belichtung ist nicht notwendig.

5.1.4. Ausstattung

Es handelt sich hier um einfache Kellerabstellräume.



5.2. Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß

Die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß sind in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.2.1. Größe

Mit einer Nutzfläche von ca. 90,86 m² für die linke Gewerbeeinheit handelt es sich um eine Gewerbefläche/Ladeneinheit etwas kleinerer Größe. Der Verkaufsraum ist ausreichend groß. Der dahinterliegende Raum ermöglicht eine kleine Lagerfläche. Im rückwärtigen Bereich befindet sich der Personalraum, der ebenfalls ausreichend groß ist. Ein kleines WC üblicher Größe ist vorhanden.

Mit einer Nutzfläche von ca. 186,27 m² für die rechte Gewerbeeinheit handelt es sich um eine Gewerbefläche/Ladeneinheit durchaus üblicher Größe. Der Verkaufsraum mit seinen beiden seitlich offen gehaltenen Nebenräumen ist ausreichend groß. Der dahinterliegende Raum und eine kleinere Fläche hinter den abgeteilten seitlichen Nebenräumen ermöglichen eine kleine Lagerfläche. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ebenfalls der Personalraum, der ebenfalls ausreichend groß ist. Ein kleines WC üblicher Größe ist auch hier vorhanden.

5.2.2. Grundrißgestaltung

Die Grundrisse der beiden Gewerbeeinheiten sind zweckmäßig geschnitten.

In der linken Gewerbe-/Ladeneinheit betritt man im vorderen Bereich den Verkaufsraum, im rückwärtigen Bereich sind dann vom Verkaufsraum aus der kleine dahinterliegende Raum und von dort aus das WC und der rückwärtige Personalraum zu erreichen. Der Grundriß der Gewerbeeinheit ist durch Leichtbauwände strukturiert und könnte bei einer anderen gewünschten Aufteilung flexibel umgestaltet werden.

Auch in der rechten Gewerbe-/Ladeneinheit betritt man den Verkaufsraum. Im seitlichen Bereich sind durch Leichtbauwände zwei offene Räume gestaltet. Im rückwärtigen Bereich befindet sich auch hier ein Lagerraum, von dem man das WC und den rückwärtigen Personalraum erreicht. Der Personalraum weist einen rückwärtigen Ausgang auf. Auch diese Gewerbeeinheit ist durch Leichtbauwände aufgeteilt, die flexibel umgestaltet werden könnten.

Laut Auskunft des Antragsgegners sind die Ausbauten der Ladenlokale von den jeweiligen Mietern selbst erstellt worden. Daher wurden hier anfangs niedrigere Mieten angesetzt.

5.2.3. Belichtung

Die Belichtung der Verkaufsräume ist gut ausreichend. Es sind große Schaufensterfronten vorhanden. Die rückwärtigen Nebenräume wie auch die WC-Anlagen sind jeweils innenliegend. Es sind teilweise Oberlichter vorhanden. Der rückwärtige Personalraum der rechten Gewerbeeinheit weist ein Fenster auf.

5.2.4. Ausstattung

Die Ausstattung ist jeweils als gut angemessen zu beurteilen. Hierbei ist zu beachten, daß die Ausstattungen durch die Mieter ausgeführt wurden. Beide Gewerbeeinheiten verfügen über abgehängte Decken. Es sind jeweils durchschnittliche WC-Anlagen mit jeweils einem WC und einem Waschbecken vorhanden.

5.3. Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoß

Die Gewerbeeinheit im 1. Obergeschoß ist in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:



5.3.1. Größe

Mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 107,49 m² handelt es sich um eine Nutzfläche durchaus üblicher Größe für Büroräume. Die Gewerbeeinheit ist zurzeit in drei Nutzungseinheiten aufgeteilt, die jeweils über eigene Büroflächen verfügen und sich allgemeine Räume wie Küche, Lager, WC-Anlagen und Besprechungsraum teilen.

5.3.2. Grundrißgestaltung

Der Grundriß ist zweckmäßig geschnitten. Die 1. Büroeinheit links verfügt über zwei Räume, wobei es sich bei einem Raum um ein Durchgangszimmer handelt. Über einen zentralen Flur werden ansonsten alle Räume erreicht.

5.3.3. Belichtung

Die Belichtung der Räume erscheint ausreichend. Lediglich im hintersten Raum rechts scheint die Belichtung nicht ganz ausreichend zu sein.

5.3.4. Ausstattung

Die Ausstattung ist als gut zu beurteilen. Es sind zwei separate WCs guten Durchschnitts vorhanden, ebenso eine kleine Küchenzeile.

5.4. Lagerflächen im Dachgeschoß

Die Lagerflächen im Dachgeschoß sind in ihrer Größe, Aufteilung, Belichtung und Ausstattung wie folgt zu beurteilen:

5.4.1. Größe

Mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 80 m² handelt es sich um eine Nutzfläche durchaus üblicher Größe.

5.4.2. Grundrißgestaltung

Der Grundriß entspricht einem ursprünglichen Wohnraumgrundriß. Über ein Eingangszimmer ist ein größeres Zimmer und von hier aus Abstellräume, eine ehemalige Küche sowie ein WC erreichbar.

5.4.3. Belichtung

Die Belichtung der Räume erscheint für Wohnraum nicht ausreichend zu sein. Da es sich hier zurzeit jedoch um Lagerfläche handelt, ist die Belichtung ausreichend.

5.4.4. Ausstattung

Ursprünglich handelte es sich hier vermutlich um Wohnraum. Es sind ein WC und ein Waschbecken vorhanden. Die Ausstattung ist als sehr einfach zu bezeichnen. Momentan sind die Flächen als einfache Lagerflächen vermietet.

5.5. Baulicher Zustand/Schäden und Mängel

Es war zum Besichtigungszeitpunkt folgender Schaden/Mangel erkennbar.

- An den Wänden sind teilweise Setzrisse erkennbar.

Die Setzrisse weisen höchstwahrscheinlich auf ein Arbeiten der Materialien hin und sind vermutlich bereits seit vielen Jahren vorhanden. Ob sich diese Risse auf die Standsicherheit des Gebäudes auswirken, wäre ggf. durch einen Schadensgutachter abzuklären.

