

IV. BESCHREIBUNG EINZELHANDELSGEBÄUDE FLST. 366/7 BV 1 **(Türkischer Lebensmittel-Supermarkt)**

Allgemein

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1-geschossiges Flachdachgebäude

In dem Einzelhandelsgebäude befindet sich ein türkischer Lebensmittelmarkt (Supermarkt).

Aufgrund des zur Straße hin schrägen Grundstückverlaufs knickt das Gebäude 4 x um 90° nach innen weg und wird nach Süden zu immer schmaler.
(s. a. Lageplan und Grundriss)

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Einzelhandelsgebäude ca. **580 qm**

Nutzflächen

Verkaufsraum
(ohne Technik/Neben- und Lagerräume) ca. 367 qm

Büro/Sozialräume ca. 18 qm

Verkauf + Sozialräume
(ohne Lager + Technik) ca. 385 qm

Lagerräume (ohne Kühlräume) ca. 52 qm

Kühlräume ca. 50 qm

Fleischerräume ca. 12 qm

Lager/Kühlräume/Fleischer ca. 114 qm

Verkauf/Nebenräume/Lager/Kühlräume
(ohne Technik) ca. 499 qm

Technikräume (Heizen + Aggregate) ca. 11 qm

Gesamte Nutzfläche ca. 510 qm

Baujahr und Baugesuche	1985 Erstellung eines Marktgebäudes (Flst. 366/7) 1986 Leergutplatz-Umzäunung (auf Nachbarflurstück 366/8) 1995 6 Stellplätze (Flst. 56/3) 2014 Werbeanlage (Flst. 366/7)
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre.
Restnutzungsdauer	11 Jahre + 9 Jahre = 20 Jahre angenommene Restnutzungsdauer bei unterstellter Mindestsanierung.
Derzeitige Nutzung	Als türkischer Lebensmittelsupermarkt.
Bauzustand und sichtbare Bauschäden	Baujahrgemäßer abgenutzter und komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand. Schäden an der hohen Attikaumrandung, zahlreiche Schäden am alten Fliesenboden, Wildwuchs auf dem Flachdach, alte WC- und Sanitäranlagen, alte Lüftungsgebläse an der Decke, alte einfach verglaste Schau- fenster etc.

Baubeschreibung
(nach Baugesuch)

Außenwände

Massive Wandscheiben aus 30 cm Hochlochziegelmauerwerk mit aussteifenden Stahlbetonstützen.

Innenwände

Massive Wände.
24 cm Hochlochziegel und 10 cm Gipsdielen.

Dachkonstruktion

Flachdach als Holznagelbinderkonstruktion.
Dämmung im Bereich der abgehängten Decke vermutet.

Dachdeckung

Flachdach mit Isolierung und Kiespressung.
Wildwuchs auf dem Dach.

Fassade

Mineralischer Außenputz vermutet mit Farbanstrich (Rauputz hell).

Fenster

Einfach verglaste Schaufenster mit elektrischen Schiebetüren.

Sozialräume mit alten isolierverglasten Fenstern.

Teilweise Einbruchgitter vor den Fenstern.

Besondere Bauteile

Vordach über dem Eingang mit 2 Markisen.

Türen

Elektrische Glasschiebetüren als Eingangstür zum Laden, ansonsten Stahltüren im Laden, im Sozialbereich weiß lackierte Türen.

Technische Installationen	Außenanlagen	6 Stellplätze auf Flst. 56/3 BV 2 und schmale Bereiche ums Einzelhandelsgebäude BV 1 herum asphaltiert, ebenso der Vorplatz vor dem Eingang. Teilweise kleine ungepflegte Grünflächen am Gebäude, insbesondere im südlichen Bereich. Mitbenutzungsrecht am benachbarten See und Parkplatz auf Flst. 366/1 mit Unterhaltungslast.
	Heizung	Gemeinsame Heizzentrale auf dem separaten (hier auch anteilig zu bewertenden) Flst. 366/5 BV 3 zu 1. Energieart Gas mit 2 Heizkesseln. Nach Angabe der Hausverwaltung wurde die Heizung vor etlichen Jahren von Öl auf Gas umgestellt.
	Elektroinstallation	Größtenteils in Kabelkanälen auf Putz und vermutlich ausreichende Brennstellen vorhanden.
	Sanitärinstallation	Sozialräume und WC Metzger mit altersgemäßer Installation. Weitere Einzelheiten siehe Pläne und Beschreibung der Einheit.
	Sonstiges	Lüftungsanlage im Verkaufsraum über 4 Heizlüfter an der Decke. Vor dem Eingang 2 weitere Heizluftgebläse. Mieterseitige Alarmanlage nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleistet ist und alle technischen Einrichtungen vorhanden sind, die für den Betrieb eines Lebensmittel Ladens notwendig sind.

**PKW-Stellplätze
BV 1 und Flst. 366/1**

Östlich vor dem Gebäude auf dem separat zu bewertenden Flst. 56/3 BV 1 befindet sich ein Parkplatz direkt an der Straße mit 6 Stellplätzen, welche als Kundenparkplätze für den Lebensmittelladen dienen.

Hinter dem Gebäude im Südwesten befindet sich ein zusätzlicher separater Parkplatz mit ca. 15 Stellplätzen und einem Anlieferbereich auf Flst. 366/1 auf dem Tiefgaragendach.

Bzgl. dieses Parkplatzes besteht lt. **UR. v. 04.07.1968 Ziffer VI** ein Benützungsrecht für Flst. 366/7 (Einkaufsmarkt), und zwar vermutlich der Anlieferbereich hinter dem Laden in der Breite von 3 Stellplätzen und einige Pkw-Stellplätze.

Wie viele Pkw-Stellplätze von den 15 Stellplätzen dem Flst. 366/7 zugeordnet sind, ist rechtlich nicht eindeutig geklärt, da dem Verfasser diesbezüglich keine entsprechende Schriftstücke (Teilungserklärung, Sondernutzungsrechte, Grundbucheintragungen etc.) vorliegen, trotz Nachfrage beim Grundbuchamt.

Nach einem Lageplan vom 07.07.1970 sind die Stellplätze auf dem Parkplatz wie folgt mit Buchstaben gekennzeichnet.

7 Pkw-Stellplätze mit dem Buchstaben „C“

8 Pkw-Stellplätze mit dem Buchstaben „K“

3 Pkw-Stellplätze als „Zufahrt LKW“

Oben links auf dem Lageplan ist handschriftlich vermerkt, dass dem „Restgrundstück 366/7“ insgesamt 8 Stellplätze als „Benützungsrecht Parkplätze“ zugeordnet sind, das sind vermutlich die mit „K“ bezeichneten Pkw-Stellplätze.

Der Buchstabe C steht vermutlich für Block C, das ist das Mehrfamilienhaus Reutenbergweg 8.

Nach Rücksprache mit der **Hausverwaltung** ist dieser auch nicht bekannt, wer die Stellplätze nutzen darf. Auch ihr liegen keine schriftlichen Zuweisungen der Stellplätze vor.

Es wird vermutet, dass der Buchstabe „K“ für „Kundenstellplätze“ steht.

Als Kundenparkplätze für den Lebensmittelladen sind diese Plätze jedoch nicht ausgezeichnet.

Nach Rücksprache mit dem **Mieter** des Lebensmittelladens teilt dieser mit, dass die 8 mit „K“ bezeichneten Plätze ihm gehören und er diese mitgekauft habe einschließlich dem Anlieferbereich. Er habe diese Stellplätze z. T. anderen Bewohnern aus der Umgebung zur Nutzung überlassen, da diese Kunden bei ihm wären, von daher auch die Nummernschilder hinter den Stellplätzen.

In nachfolgender Wertermittlung wird nun von vorgenannter Konstellation ausgegangen, das für Flst. 366/7 das Benützungsrecht an den **8 Pkw-Stellplätzen** mit dem Buchstaben „K“ einschließlich dem **Anlieferbereich** vorliegt bzw. gegeben ist.

V. Beschreibung der gewerblichen Einheit BV 1

Lebensmittelmarkt

Lage der Einheit

Der Lebensmittelsupermarkt befindet sich einschließlich der Neben- und Kühlräume im gesamten Einzelhandelsgebäude auf Flst. 366/7.

Größe der Einheit

Der Lebensmittelmarkt hat nach überprüfter Berechnung des Baugesuchs folgende Größe:

Nutzfläche Verkauf	ca.	367 qm
Nutzfläche Sozialräume	ca.	18 qm

Nutzfläche ohne Technik, ohne Lager	ca.	385 qm
Nutzfläche Lager- und Kühlräume	ca.	114 qm
Nutzfläche Haustechnik	ca.	11 qm

Gesamte Nutzfläche	ca.	510 qm

Anzahl der Räume

Verkaufsbereich

- 1 Verkaufsraum (Laden) im nördlichen und mittleren Gebäudeteil mit stillgelegtem Metzgereibereich (ohne Theke)
- 1 kleiner höher gelegener Filialeiterraum (Plan Telefon)

Fleischerbereich

- 1 Metzgerei Vorbereitungsraum (Plan Fleischer-Vorbereitung) mit Außentür und Rohrbahn an der Decke
- 1 Fleisch-Kühlraum mit Rohrbahn an der Decke
- 1 WC-Raum neben der Vorbereitung

Sozialbereich

- 1 schmaler Nebenflur zu dem Sozialräumen
- 1 Personalraum mit alter Teeküche
- 1 schmales WC-Herren mit Handwaschbecken im Vorraum und altem wandhängenden WC
- 1 schmales WC-Damen mit Handwaschbecken im Vorraum und altem wandhängenden WC
- 1 Übergaberaum Fernheizung

Lager/Kühlraumbereich

- 1 Flur zum Lager
- 1 Tiefkühlraum
- 1 Molkereiprodukte-Kühlraum (Plan Mopro-KR)
- 1 größerer Lagerraum mit Frühanlieferung und 2-flügeliger Außentür nach Westen zum Parkplatz
- 1 Obst- und Gemüse Kühlraum
- 1 großer Kühlraum im Süden (Plan Lager)
- 1 Aggregate-Raum für Kompressoren der Kühlräume (nur von außen begehbar)

Vermietungssituation

Eigengenutzt, ein Mietvertrag existiert nicht.

Derzeit wird der gesamte Laden nur vom Betreiber geführt, weitere Mitarbeiter gibt es (wahrscheinlich) nicht.

Auch ist der Laden nur maximal zur Hälfte wenn nicht nur zu 1/3 der Fläche mit Waren bestückt, wird also gar nicht in seiner Größe ausgenutzt.

Sämtliche Kühlräume sind nicht in Betrieb, es fehlen auch zum großen Teil die Kompressoren (Kühlgeräte) in den Kühlräumen.

Auch die Lagerräume stehen größtenteils leer bzw. nur voller Gerümpel (zweckentfremdete Nutzung).

Insgesamt herrscht somit eine etwas verwaiste eigenartige Stimmung in dem gesamten Gebäude.

Kundschaft kam während der Besichtigungszeit nur vereinzelt.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßig, ohne Erweiterungsmöglichkeit.

Die Größe des Ladens (ca. 510 qm) genügt nur kleineren Lebensmittelläden für die örtliche Versorgung.

Belichtung

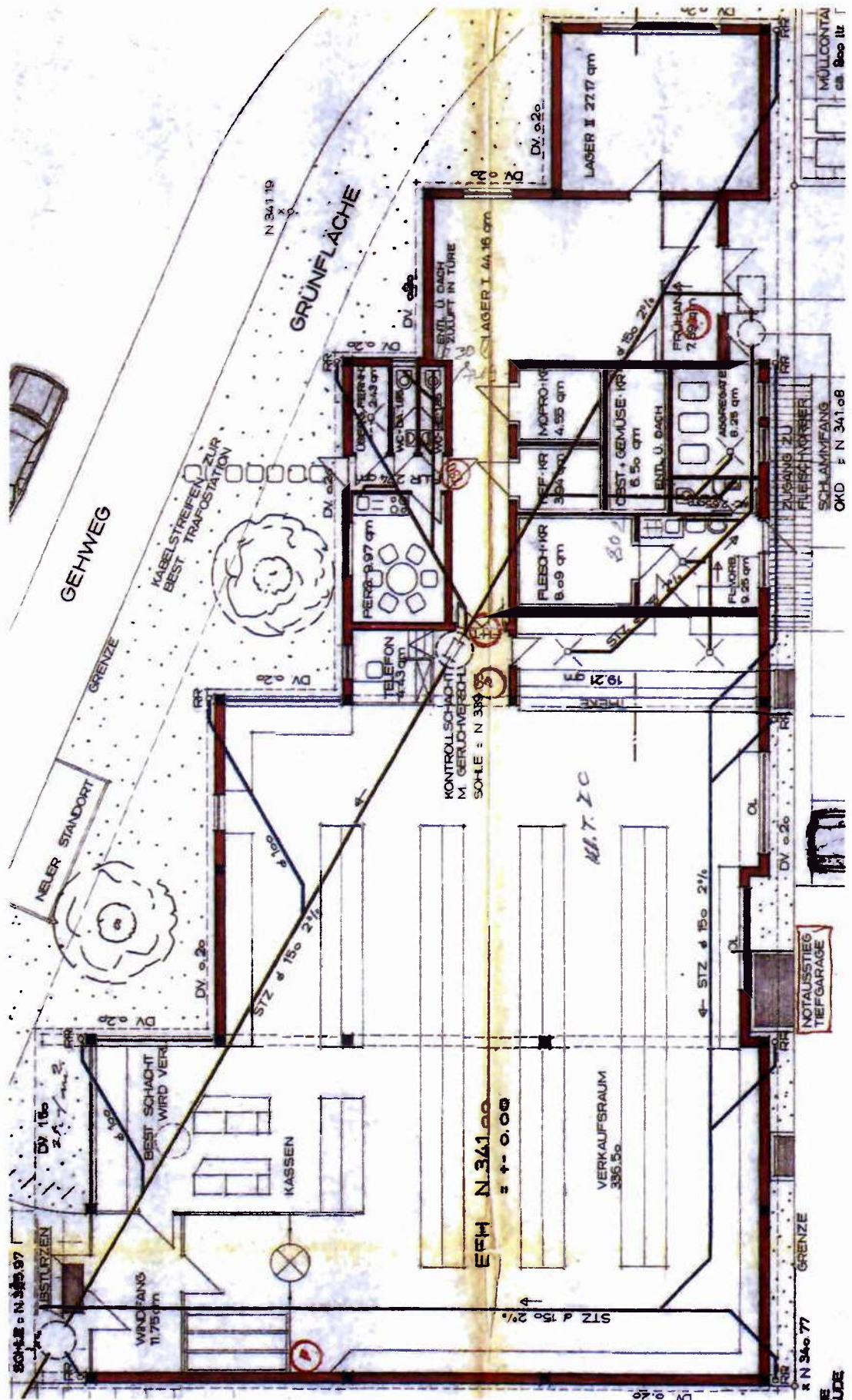
Belichtung der Sozialräume aus Osten.

Metzgerei Vorbereitung Belichtung aus Westen.

Der Verkaufsraum und die restlichen Räume benötigen üblicherweise künstliche Beleuchtung.

Ausstattungsstandard	Böden, komplett alte, zum Teil schadhafte Fliesen. Wände, überwiegend glatt verputzt und weiß gestrichen. Kühlräume und WC' s gefliest. Südlicher Kühlraum Fertig-Aluwände (vermutlich Sandwichplatten). Decken, abgehängte Mineralfaser-Kassettendecken mit sichtbaren Schienen und Einbauleuchten.
Gesamteindruck	Veraltet und abgenutzt.
Garage/Stellplatz	Nur 6 Außenstellplätze ebenerdig vor dem Laden auf dem separat zu bewertenden Flst. 56/3. Wahrscheinlich auch 8 Kundenparkplätze hinter dem Laden auf dem südlichen Dach der Tiefgarage auf Flst. 366/1 (Benutzungsrecht, s. a. Kapitel "Stellplätze" auf Seite 18). Allerdings wurden die meisten Stellplätze auf diesem Parkplatz n. Angabe des Eigentümers Bewohnern aus der Umgebung mietfrei zur Nutzung überlassen, da diese Kunden bei ihm im Laden seien. Lediglich für einen Stellplatz würde er eine monatliche Miete von € 30,00 verlangen.
Vermietbarkeit	Schwierig, da das Objekt nach bald 40 Jahren aufgrund der Konzeption, der Größe, der alten Ausstattung und Einrichtungen sowie der mangelnden bzw. ungeklärten Parkplatzsituation nahezu abgeschrieben ist und nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen genügt.
Verkäuflichkeit des Gesamtobjekts	Schwierig. Die Makrolage in Göppingen-Holzheim mit mittlerer Kaufkraft ist als mittelmäßig einzustufen. Die Mikrolage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt ist zwar noch positiv zu bewerten, es fehlt aber der große Parkplatz davor. Die Grundrisskonzeption Verkauf/Nebenräume ist stimmig, allerdings ist das Objekt nicht für größere Läden geeignet, auch fehlt wie erwähnt der üblich große Parkplatz vor dem Laden.

LADEN BV 1 GRUNDRISS ERDGESCHOSS



LADEN BV 1 AUSSCHNITT EG SOZIAL- + NEBENRÄUME

