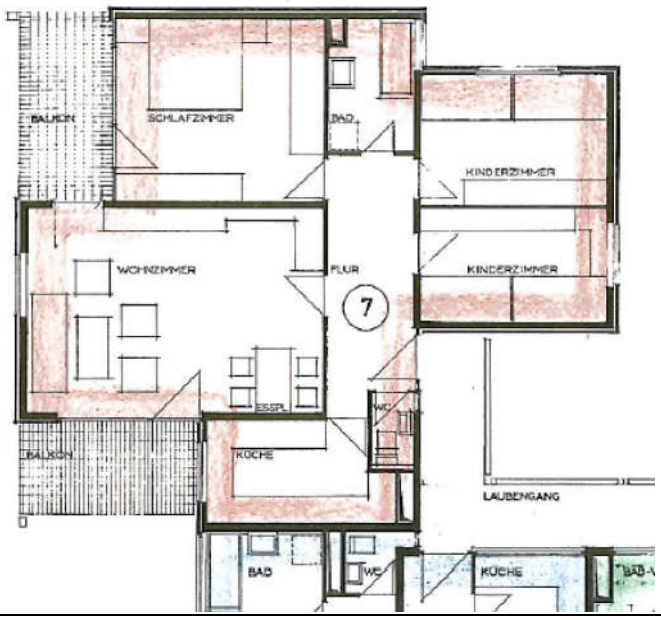
5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Darstellung der Bebauung Baujahr ca. 1971	Das Wohngebäude Staufeneckstraße 44 ist ein 7–8-geschossiger Wohnkomplex mit 55 Wohneinheiten. Der Wohnkomplex verfügt über ein Treppenhaus und einen Aufzug. Die einzelnen Wohnungen sind über offene Laubengänge erschlossen. Diese orientieren sich im Wesentlichen nach Norden. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind 7 Wohnungen an das Treppenhaus über die Laubengänge angeschlossen. Es bestehen hier eine Einzimmerwohnung, zwei Zweizimmerwohnungen, zwei Dreizimmerwohnungen und zwei Vierzimmerwohnungen. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage, die von außen begeh- und befahrbar ist. Ein direkter Zugang zum Untergeschoss besteht nicht. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume der einzelnen Wohnungen sowie Fahrradräume, Waschküche und Heizraum. Zur Wohnung im Erdgeschoss ATP Nr.7 gehören ein Eingangsflur, ein separates WC, eine Küche, ein Bad, vier Zimmer sowie zwei Balkone, der nach Süden liegende Balkon mit Fensterverglasung.

	
Modernisierungs-maßnahmen	Die Gasheizung stammt laut Energieausweis aus 2017. Nach Darstellung der Hausverwaltung ein Blockheizkraftwerk. Eventuelle Modernisierungen innerhalb der Wohnung sind nicht bekannt. Die Wertermittlung geht zunächst von einen grundsätzlich einfach instand gehaltenem Zustand aus.
5.2 Baubeschreibung Gebäude	
Rohbaukonstruktion	Teilweise den Planunterlagen entnommen.
Fundamente	Beton.
Außenwände	Beton und Mauerwerk.
Innenwände	Beton und Mauerwerk.
Decken	Stahlbetondecken.
Dachkonstruktionen	Flachdach mit Kiesschüttung.
Besondere Bauteile	Balkone.
Ausbau Gebäude	
Fassade	Betonfertigteilplatten.
Hauseingang	Alu-Glaselement aus dem Baujahr mit eingebauter Klingel- und Gegensprechanlage, Briefkästen im inneren Eingangsbereich.
Fenster	Holzfenster aus dem Baujahr mit Doppelverglasung, teilweise ersetzt durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Bereich des Treppenhauses und im Untergeschoss.
Treppenhaus	Betontreppenläufe mit Betonwerksteinbelägen und Stahlgeländer gestrichen.
Untergeschoss	Wände und Decken gestrichen, Böden Glattstrich.

Ausbau Wohnung Nr. 7	**Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden. Somit ist der Ausbau der Wohnung nicht bekannt**.
Technische Ausrüstung	
Elektroversorgung	Soweit im Bereich des Gemeinschaftseigentums ersichtlich, besteht eine Standardausrüstung aus dem Baujahr mit üblicher Anzahl und gleichmäßiger Verteilung von Lichtschaltern und Steckdosen.
Heizung/ WW	Gaszentralheizung, Blockheizkraftwerk.
Besondere Betriebseinrichtungen	Aufzug und Gegensprechanlage.
Zubehör	Keines.
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	Das Gebäude ist in einem teilweise unterdurchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Die Fassade weist teilweise Verschmutzungen und Algenbefall auf. Die Betonbrüstungen der Laubengänge müssen saniert werden. Dies wurde inzwischen durch die Eigentümergemeinschaft beschlossen. Eine Sonderumlage besteht nach dem Protokoll der Eigentümergemeinschaft nicht. Die Böden in den Untergeschossfluren sind stark abgenutzt und müssen neu gestrichen werden. Im Treppenhaus sind verschiedene Ausbesserungsarbeiten an den verputzten Wänden vorzunehmen. Weitere geplante Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die eine Sonderumlage erwarten lassen, sind nicht bekannt. Kleinere Bauschäden/ Baumängel sowie geringer Instandhaltungsrückstau sind durch den Ansatz der Alterswertminderung bzw. im Rahmen von Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für allgemeine Reparaturen **innerhalb** der Wohnung werden pauschal 10.000 € veranschlagt.
5.4 Gebäudekonzeption, Wirtschaftlichkeit und Entwicklungsmöglichkeit	Das Grundstück Flst. 234 ist durch das bestehende Gebäude im Wesentlichen abschließend bebaut. Erweiterungen sind als Anbauten/ Wintergärten denkbar. Für bauliche Maßnahmen sind zunächst eine planungs- und bauordnungsrechtliche Abklärung, gegebenenfalls durch eine Bauvoranfrage/ Bauantrag, erforderlich. Die Ausstattung der Wohnung ist nicht bekannt. Der Grundriss der Wohnung ist funktionell. Die Grundrissanordnung als Flur-/ Dielenwohnung ist typisch für eine Planung aus den 1970er Jahren. Alle Räume sind natürlich belichtet und belüftet. Die Verkäuflichkeit ist grundsätzlich gegeben, die Vermietbarkeit ist mit der derzeitigen Marktlage gut.