

### 3.4 Gebäudebeschreibung – Mehrfamilienwohnhaus

---

**Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i.V.m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.**

#### Allgemeines

Gebäudetyp	<p>Mehrfamilienwohnhaus, Doppelwohnhaus Ensemble bestehend aus dem Gebäude Hohenheimer Straße 46 und 48.</p> <p>Südwestlich an das Gebäude Hohenheimer Straße 48 angebaut. Das Gebäude wird seitlich durch die Hofeinfahrt erschlossen. Unterkellerung als Souterrain ausgebildet, d.h. das Erdgeschoss befindet sich auf dem Hochparterre und liegt ca. eine halbe Geschosshöhe über dem Grundstücksniveau. Das Gebäude besitzt vier Geschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und zwei Untergeschosse.</p> <p>Im Hofbereich befindet sich ein einstöckiges Lagerhaus mit vorgelagerter Hofüberdachung.</p>
Nutzung	<p><b>A)</b> Eine gewerbliche Nutzung <b>B)</b> Wohnwirtschaftliche Nutzung mit 5 Wohneinheiten</p>
Baujahr	<p>Baugenehmigung 1882 Da keine Baufertigstellungsanzeige vorliegt, wird das Baujahr auf das Jahr der Baugenehmigung + 2 Jahre festgesetzt. Das Baujahr und die Fertigstellung sind somit auf das Jahr 1884 festgesetzt.</p>
Gebäudezustand	<p>Allgemeiner baulicher Zustand baujahresbezogen normal. Baujahr alterstypisch, zeigt sich jedoch in Teilen ein deutlich sich abzeichnender Instandhaltungsstau am Mehrfamilienhaus, dem Lagergebäude, der Hofüberdachung und den Außenanlagen.</p> <p>Folgende Punkte sind bei der Ortsbegehung besonders auffällig erschienen ohne Anspruch auf Vollständigkeit:</p> <p>Ein kürzlich entstandener Wasserschaden in einer WC-Einheit mit sich abzeichnenden Spuren an der seitlichen Außenwand im Hofbereich wurde behoben. In zwei Wohneinheiten müssen Teile der Arbeiten in den WC-Bereichen noch abgeschlossen werden. Die Fenster des Wohngebäudes benötigen in Teilen einen Erneuerungsanstrich. In den Kellerräumen, im 1. Untergeschoss zum Hofbereich orientiert, zeigen sich Feuchtbildungen in Teilen im Innenbereich zur Außenwand und Rissbildungen an der Decke im Fenstersturzbereich zum Erdgeschoss. Im Tiefkeller sind ebenfalls Feuchtbildungen an den Mauern in Teilen zum Erdreich erkennbar. Bei der Ursache ist nicht erkennbar, ob diese systembedingt ist und der damaligen Bauweise der Kellergeschosse geschuldet ist oder infolge des Wasserschadens entstanden ist. Ebenso kann die Dringlichkeit etwaiger Sanierungsmaßnahmen nicht beurteilt werden.</p>

Modernisierungen

Das Bewertungsobjekt hat über einen längeren Betrachtungszeitraum Sanierungen, Renovierungen und Modernisierungen erfahren.  
**Die Angaben beruhen auf einer Auflistung eines der Eigentümer, der mit der Verwaltung des Gebäudes betraut ist.**

Sanierung Fassade und Dacherneuerung, Ziegel und Blecharbeiten in Kupfer, ca. 1994

Teilweise Sanierung der Hofbeläge, Einbau von zwei Birco-Rinnen im Hof zur Entwässerung, ca. 1997/1998

Erneuerung der Elektro-Steigleitungen vom Keller bis ins DG, neue Zählerplätze im UG für die einzelnen Wohnungen, ca. 1998

Malerarbeiten im Treppenhaus, ca. 2001 / 2002

Sanierung der Veranden (Balkone hofseitig), Schlosserarbeiten und Malerarbeiten, ca. 2003 / 2004

Malerarbeiten an den Veranden (Balkonen hofseitig), ca. 2020

Einbau neuer Fenster zu unterschiedlichen Zeitpunkten zwischen Anfang der 1980er Jahre und ca. 2004

Hoftor erneuert, ca. 2016 / 2017

Alle Gas-Kombithermen im Haus ausgewechselt und erneuert, ca. 2017

Gutachten für Standsicherheit der Fichte im Garten, 2020

EG: Teilrenovierung der Wohnung rechts, ca. 1998

1. OG: Teilweise Renovierung der Wohnung, ca. 1998  
Erneuerung Bodenbelag im Flur, ca. 2016.  
Auswechslung Duschwanne, ca. 2016.

2. OG: Renovierung der Wohnung, ca. 1985/1986.  
Einbau einer flachen Duschwanne mit niedrigem Einstieg im Bad, ca. 2011/2012.

3. OG: Einbau einer Gasetagenheizung ca. 1992,  
Renovierung Bad und WC, ca. 2009  
Ausbau Linoleum-Bodenbelag und ersetzt durch Parkett, ca. 2009

DG: Renovierung der gesamten Wohnung, 2004

Teilweise Sanierung bzw. Erneuerung  
Abwasserleitung im Hofbereich, 2022

Einbau von zwei Edelstahl-Schornsteine für die Gasheizungen im Gebäude, 2013

**Folgende Instandhaltungen stehen noch laut Angabe eines der Eigentümer an:**

Sanierung der Abwasserleitung im Hofbereich,  
Wasserschaden im Keller  
Malerarbeiten der Fenster im ganzen Gebäude

**Konzeption**

Grundrissgestaltung

**2. Untergeschoss:** Tiefkeller (Gewölbekeller)

Keller- und Lagerräume  
Treppenabgang dem zentralen Treppenhaus angegliedert

**1. Untergeschoss:** Souterrain

Lager- und Werkstatträume, Sozial- und Waschräume  
Treppenabgang dem zentralen Treppenhaus angegliedert

**Erdgeschoss:** Hochparterre

2 Büroräume der Gewerbeeinheit  
3-Zimmer Wohneinheit  
Zentrales Treppenhaus  
Hauszugang zum Mehrfamilienwohnhaus

**1. Obergeschoss:**

5-Zimmer Wohneinheit mit Balkon  
Zentrales Treppenhaus

**2. Obergeschoss:**

5-Zimmer Wohneinheit mit Balkon  
Zentrales Treppenhaus

**3. Obergeschoss:**

5-Zimmer Wohneinheit mit Balkon  
Zentrales Treppenhaus

**Dachgeschoss:**

4-Zimmer Wohneinheit mit Zugang zum nicht ausgebauten  
Bühnenraum innerhalb der Wohnung.  
Zentrales Treppenhaus

Eine Abstellkammer vom Treppenhaus aus zugänglich

Gemeinschaftliche Nutzung

Hauseingang, Eingangsbereich, Treppenhaus, Flurbereiche im  
Kellergeschoss, Hofzufahrt und Hofplatz im Außenbereich

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen  
in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten  
Vorgaben ermittelt.

Gebäudeteil Mehrfamilienhaus rund 1032 m<sup>2</sup>

Größe Mieteinheiten

keine Angaben

**Balkon/Terrassen**

Die Balkone, in den Plänen als **Eiserne Veranda** bezeichnet, sind  
zum Innenhof in nordwestlicher Richtung orientiert. Die Konstruktion  
der Balkone besteht in Gänze aus einer Stahlkonstruktion.

## Außenanlagen

Wege/Leitungen Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, die Zuwegungen befestigt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus nimmt den vorderen Teil des Grundstücks in Anspruch. Der Zugang zum Gebäude befindet sich seitlich in der Hofeinfahrt.

Im hinteren Teil des Grundstücks befindet sich der Hofbereich, der wiederum Teil eines größeren Innenbereiches einer Blockrandbebauung ist. Im Hofbereich befindet sich das gewerblich genutzte Lagerhaus mit vorgelagerter Hofüberdachung und eine höher gelegene Grünfläche mit Ziergarten, Stützmauern und einem Gartenhaus.

Stellplätze Eine definierte Anzahl an Stellplätzen kann baurechtlich nicht benannt werden.

Von den örtlich-räumlichen Gegebenheiten kann von 1 bis 2 Stellplätzen ausgegangen werden.

Der Gewerbeeinheit ist eine Stellfläche und eine Garage (Lagergebäude) zugeordnet.

Energieausweis Es ist kein Energieausweis vorhanden

## Rohbau

Konstruktionsart Umfassungswände massiv, seitlich und rückseitig Klinkermauerwerk  
Im Sockelbereich Werkstein  
Zur Hohenheimer Straße zusätzlich Werkstein mit Verzierungen

Umfassungsmauern Keller: Ziegel-, Werk- und Bruchsteinmauerwerk

Dachform/-Deckg./-Ausb. Walmdach, Zimmermann-Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, Dachgauben, Dachflächenfenster, Wärmedämmung im Bereich der Dachgeschosswohnung

Geschosdecken augenscheinlich Holzbalkendecke

Fassade Lochfassade, massiv

Treppen (Fluch-Treppenhaus) Vom Niveau des Hauseingangs zum  
1. Untergeschossen, keine Angabe  
1. Untergeschoss zum 2. Untergeschoss, massive Stufen  
Vom Niveau des Hauseingangs bis ins Dachgeschoss,  
Holztreppe mit Kunststoffbelag, gedrechseltes Holzgeländer

Hauseingang Türelemente in Holzbauweise mit Holzkassetten und  
Glasausfachungen  
Seitlich angeordnete Haussprech- und Briefkastenanlage  
Geringe Überdachung durch Werksstein-Zierelement  
Der Zugang zum Gebäude liegt zwei Stufen über dem Niveau der Hofeinfahrt.  
Die Wohneinheiten des Erdgeschosses befinden sich im Hochparterre.  
Die Wohneinheiten sind nicht barrierefrei erreichbar.

Hofeinfahrt Metall-Flügeltor

Aufzug Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt keine Aufzugsanlage für die verschiedenen Geschoßebenen.

Garage/Tiefgarage keine Angaben

Wärmeschutz keine Angaben

**Technische Gebäudeausrüstung**

Elektro Elektroleitungen in den Wohneinheiten überwiegend unter Putz, Modernisierung der Elektrosteigleitungen

Heizung, WW-Versorgung Das Mehrfamilienwohnhaus besitzt keine zentrale Heizung und WW-Versorgung. Die Wohneinheiten besitzen jeweils Einzelheizungen. Die Wohnungen sind jeweils mit einer dezentral gasbefeuerter Warmwasserheizung ausgestattet. In den Wohnungen sind unterschiedliche Heizkörpertypen vorhanden. Rippenheizkörper, vereinzelt Elektro-Heizlüfter, Flachheizkörper

Sanitäre Installationen Keine Angaben

Versorgungsleitungen Keine Angaben

Besonderheiten

Wertminderung ./.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden Feuchtbildung in den Untergeschossen

Instandsetzungsbedarf Gebäude alterstypischer Zustand, Baujahr alterstypisch, zeigt sich jedoch in Teilen ein deutlich sich abzeichnender Instandhaltungsstau am Mehrfamilienhaus.  
Außenanlagen, hofseitiger Außenraum in alterstypischem Zustand.

Restarbeiten Wasserschaden behoben, Restarbeiten in den WC-Bereichen.

**Beschränkungen**

Vertragliche Bindungen Keine Angaben

**Sondernutzungsrechte**

Keine Angaben

**Besonderheiten:**

Lagerhaus mit vorgelagerter Hofüberdachung im Hofbereich, siehe nächster Punkt

### **3.5 Gebäudebeschreibung – Lagerhaus mit vorgelagerter Überdachung**

---

**Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i.V.m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.**

Gebäudetyp	Lagergebäude mit vorgelagerter Hofüberdachung aus Metall-Wellblech und Drahtglas
Nutzung	<b>A)</b> Teil der gewerblichen Nutzung
Baujahr	Baugenehmigung 1928 Da keine Baufertigstellungsanzeige vorliegt, wird das Baujahr auf das Jahr der Baugenehmigung + 1 Jahre festgesetzt. Das Baujahr und die Fertigstellung sind somit auf das Jahr 1929 festgesetzt.
Gebäudezustand	Allgemeiner baulicher Zustand baujahresbezogen normal. Baujahr alterstypisch, zeigt sich jedoch in Teilen ein deutlich sich abzeichnender Instandhaltungsstau am Lagergebäude und der Hofüberdachung.
Modernisierungen	keine Angaben
<b>Konzeption</b>	
Grundrissgestaltung	Lagerraum, lang gezogener Raum ohne Unterteilung mit Tageslicht
Gemeinschaftliche Nutzung	Zufahrt des Hofes, Hofplatz im Außenbereich vor der vorgelagerten Hofüberdachung
Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben ermittelt.  Gebäudeteil Lagerhaus 37 m <sup>2</sup> (GrundIS)
Größe Mieteinheiten	Nicht anwendbar
<b>Balkon/Terrassen</b>	Nicht anwendbar
<b>Außenanlagen</b>	
Wege/Leitungen	Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, die Zuwegungen befestigt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden.  Das Mehrfamilienhaus nimmt den vorderen Teil des Grundstücks in Anspruch. Im hinteren Hofbereich befindet sich das gewerblich genutzte Lagerhaus mit vorgelagerter Hofüberdachung. Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Lagergebäude befindet sich seitlich in der Hofeinfahrt.

Stellplätze Eine definierte Anzahl an Stellplätzen kann baurechtlich nicht benannt werden.  
Von den örtlich-räumlichen Gegebenheiten kann von 1 bis 2 Stellplätzen ausgegangen werden.  
Der Gewerbeeinheit ist eine Stellfläche und eine Garage (Lagergebäude) zugeordnet.

Energieausweis keine Angaben

### **Rohbau**

Konstruktionsart Umfassungswände massiv, Klinkermauerwerk

Boden Beton Glattstrich mit Riffelprofilierung

Wände verputzt

Dachform/-Deckg./-Ausb. Flachdach mit Metallblecheindeckung auf Holzkonstruktion  
Vorgelagerter Schuppen Metall-Wellplatten und Drahtglas auf Metallkonstruktion

Fassade Lochfassade, rechts gelegen zum Grundstück, massiv, verputzt  
Wand in stützender Funktion, links gelegen zur erhöhten Gartenfläche, massiv,

Fenster Holzfenster mit Sprossen, Einfachverglasung, Drahtglas

Treppen keine vorhanden

Eingang Doppelflügeliges Türelement in Holzbauweise mit Holz-, Blech- und Glasausfachungen

Wärmeschutz keine Angaben

### **Technische Gebäudeausrüstung**

Elektro Elektroanschlüsse

Heizung, WW-Versorgung keine Angaben

Sanitäre Installationen Keine Angaben

Versorgungsleitungen Keine Angaben

Besonderheiten

Wertminderung ./.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden Keine Angaben

Instandsetzungsbedarf Gebäude alterstypischer Zustand, Baujahr alterstypisch, zeigt sich jedoch in Teilen ein deutlich sich abzeichnender Instandhaltungsstau am Lagergebäude.

Restarbeiten Keine

**Beschränkungen**

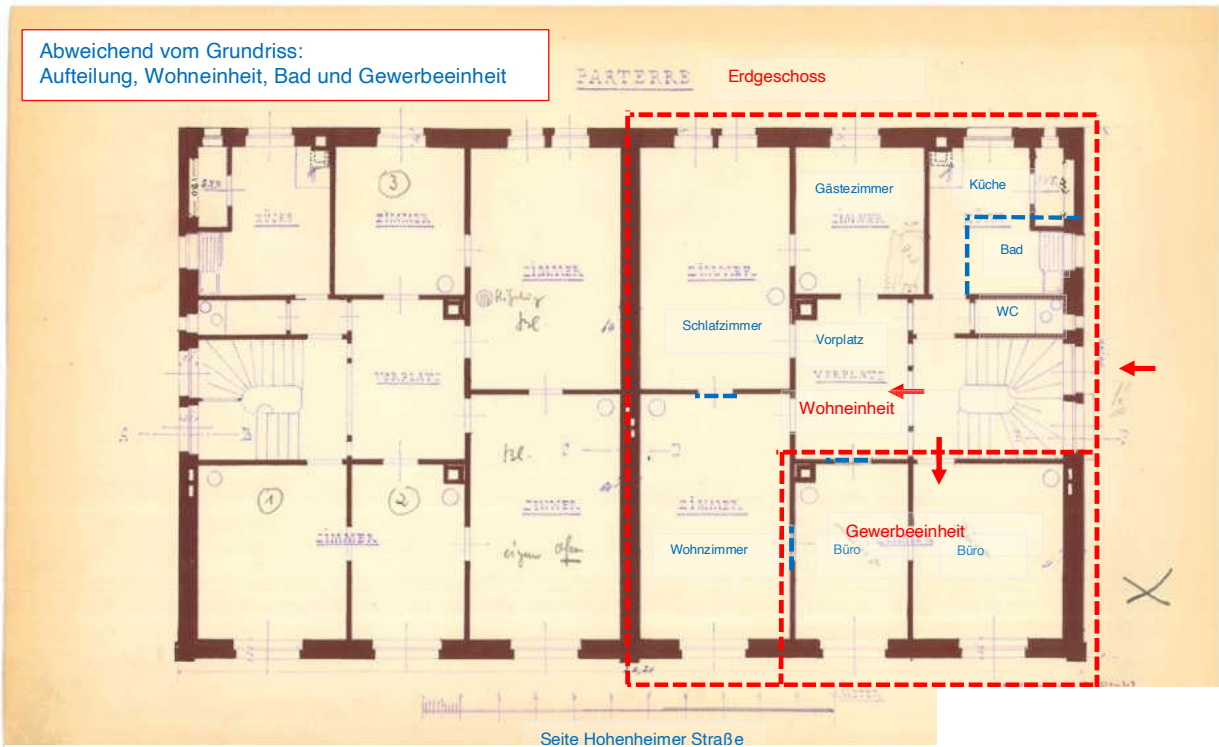
Vertragliche Bindungen                      Keine Angaben

**Sondernutzungsrechte**

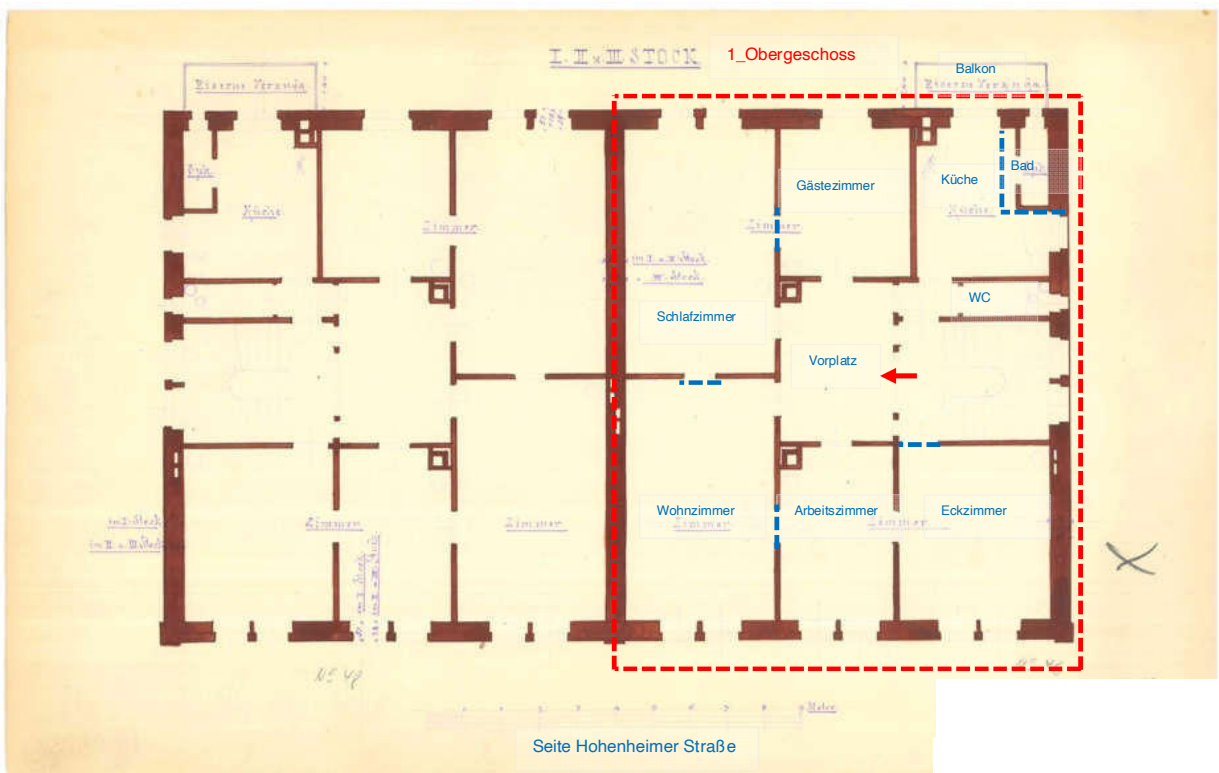
Keine Angaben

**Besonderheiten:**

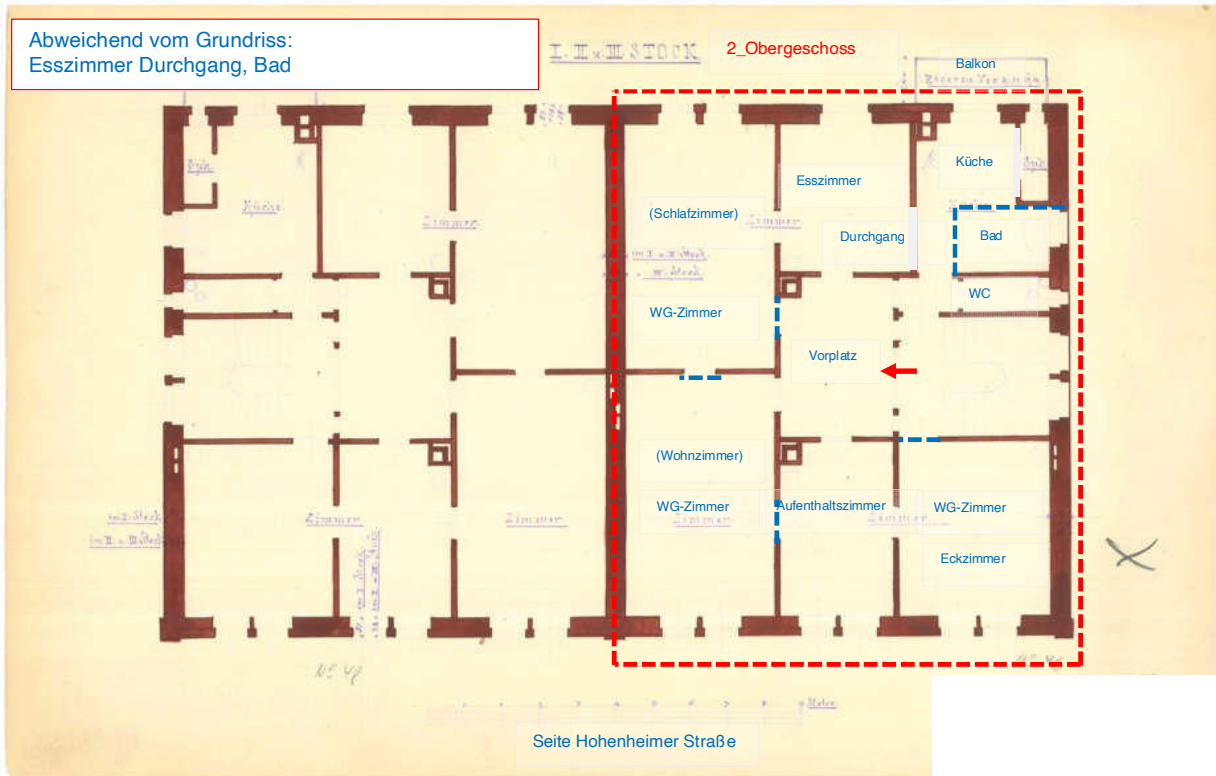
Keine Angaben



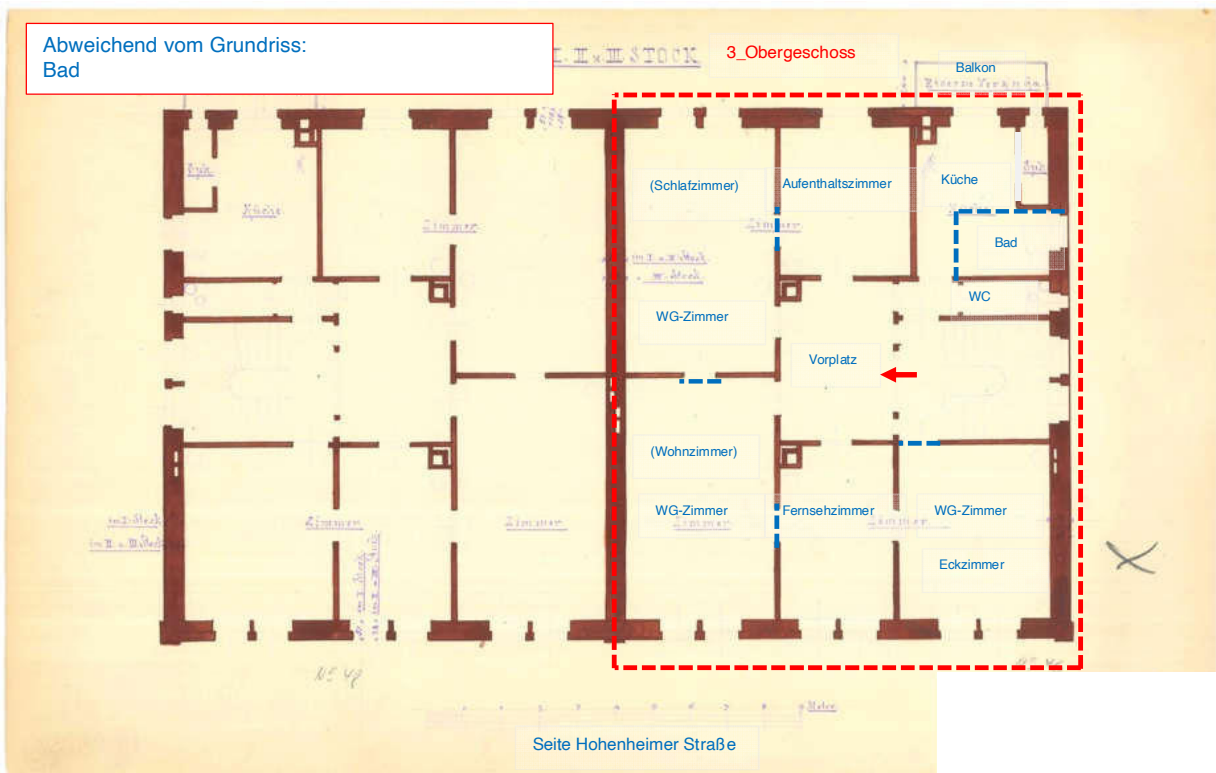
Anlage IV: Blatt 1, Erdgeschoss – Aufteilung Wohneinheit und Gewerbeinheit



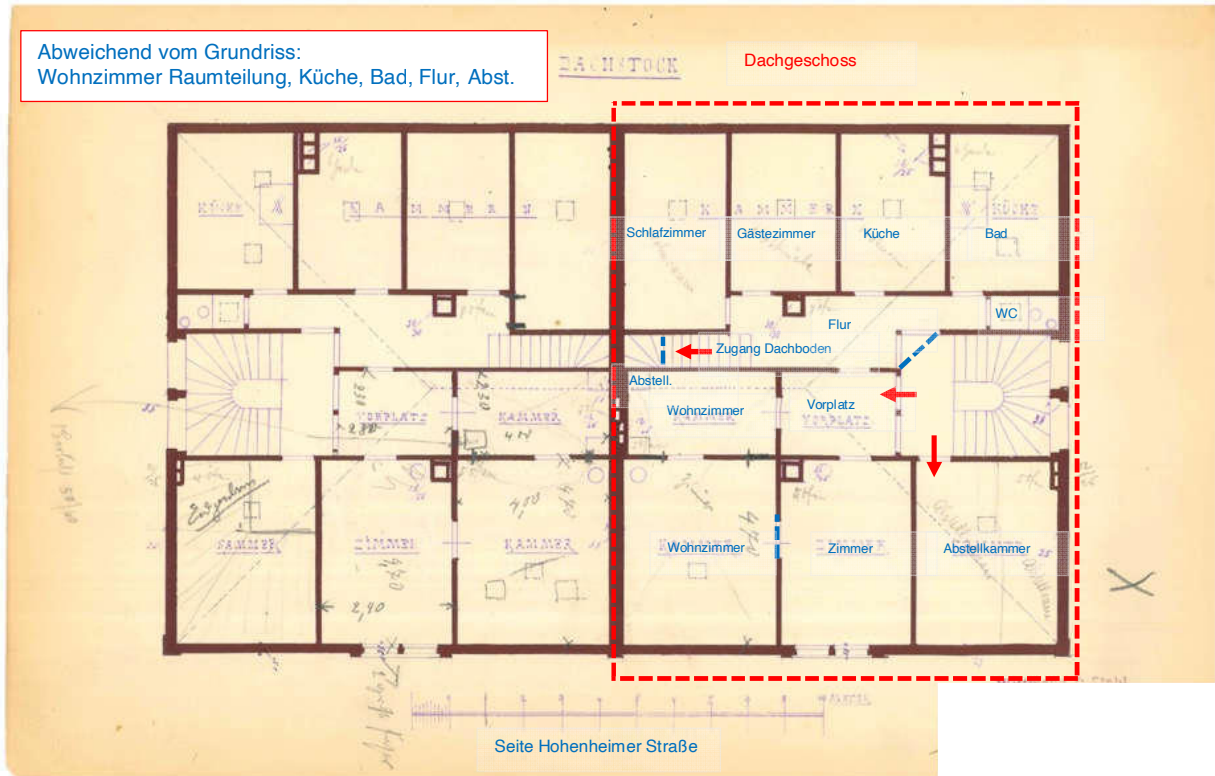
Anlage IV: Blatt 2, 1. Obergeschoss – Wohneinheit



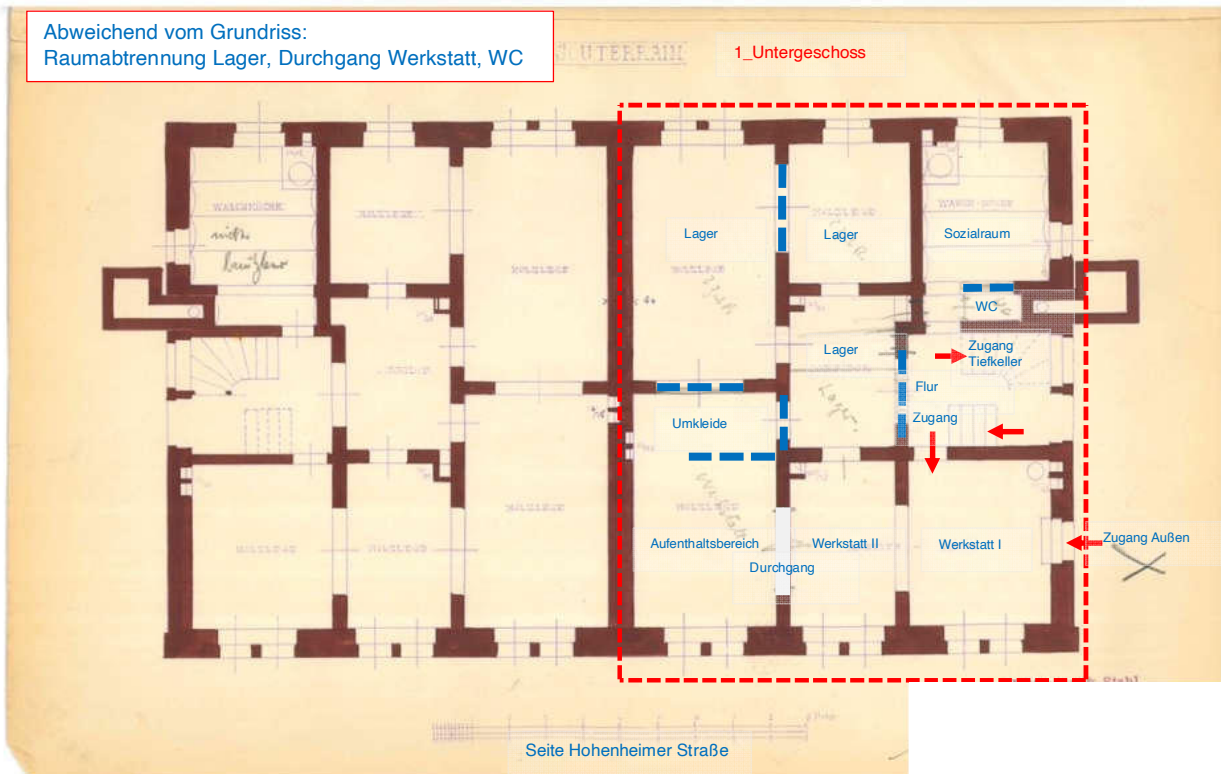
Anlage IV: Blatt 3, 2. Obergeschoss – Wohneinheit



Anlage IV: Blatt 4, 3. Obergeschoss – Wohneinheit



Anlage IV: Blatt 5, Dachgeschoss – Wohneinheit



Anlage IV: Blatt 6, 1. Untergeschoss – Werkstatt