

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Objektbezeichnung: Wohnhaus Kelterplatz 3

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

2-geschossiges Zwei-/ Dreifamilienhaus, voll unterkellert mit separaten 3 Zi.- Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss sowie einer 1-2 Zi.- Wohnung ausgebautem Dachgeschoss.
Gemäß Bauantrag mit Genehmigung vom 29.10.1939 handelt es sich den Wiederausbau eines abgebrannten Wohnhauses.

Bauweise einseitig angebaut

Baujahr 1940

Modernisierungsjahr

ca. 1963 - Anbau West im UG, EG und OG (Bereiche Bad(WC)

ca. 1997 - Einbau Zentralheizung

ca. 2009 - Ausbau Dachgeschoss mit Erneuerung der Dachdeckung

ca. 2009 - Einbau Kunststoff-Fenster

ca. 2009 - Erneuerung der Elektroinstallation

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem baujahrentsprechenden, modernisierungsbedürftigen Allgemeinzustand

Konstruktionsart Mauerwerksbau

Unterhaltungstau es besteht Instandhaltungstau

Bauschäden und Baumängel Treppenbelag der Hauseingangstreppe ist brüchig und abgelöst,
Oberfläche des Sandsteinsockels ist brüchig,

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eingangstreppe (überaltert mit Ablösung des Stufenbelags)
Eingangstür	Kunststoff-Türelement mit Glasausschnitt
Umfassungswände	25 - 30 cm Mauerwerk
Innenwände	11,5 - 24 cm Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Holzbalkendecke
Obergeschossdecken	Holzbalkendecke
Geschosstreppen	Wangentreppe aus Holz
Geschosstreppengeländer	Holzeländer
Heizung	Warmwasserzentralheizung, Heizungserzeuger Fabr. Viessmann, Baujahr 1997, betrieben durch Heizöl
Heizung (Details)	3 Heizöltanks (1.500L) aus GFK im UG des Anbaus von 1962, (keine Anzeichen auf Leckagen ersichtlich)
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Besondere Einrichtungen	Waschküche im Keller

5.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert, Gewölbekeller
Kellertüren	Holzbrettertüren
Kellerwände	ca. 32 cm Bruchstein-Mauerwerk (Sandstein)
Kellergeschossdecke	Gewölbedecke aus Bruchstein, Trägerdecke aus Beton
Kellerinnentreppe	Betonblockstufen

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ist augenscheinlich ausgebaut, das Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden
Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	Einfache Holztreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titanzinkblech
Dachdämmung	vermutlich Zwischensparrendämmung

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich
Sockel	aus Sandstein

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Anbau im Untergeschoss mit begehbarem Flachdach, genutzt als Terrasse
Außenanlagen	Einfriedung, Bepflanzungen Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss Versorgungsanlagen Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen Zufahrt, Zuwegung

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor
Energieversorgungssysteme werden genutzt für	Heizung und Warmwasser
Lüftungskonzept	Fensterlüftung

5.1.8. Mieteinheiten

5.1.8.1. Einheit: Wohneinheit im EG

Fläche (WF/NF)	79,88 m ²
----------------	----------------------

5.1.8.1.1. Ausstattung:

Raumnutzung / Grundriss

3 Zi.-Wohnung im Erdgeschoss mit Küche, Wohnen, Schlafen, Büro, Dusche/WC, Flur und Terrasse.

Die Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Wohnflächenberechnung und der Grundrisspläne des Bauantrags von 1962 ermittelt und bei der Ortsbesichtigung plausibilisiert.

In der Örtlichkeit waren keine wesentlichen Abweichungen gegenüber dem vorliegenden Grundrissplan ersichtlich.

Fenster	Kunststoff-Fenster Baujahr ca. 2009
Verglasung	Wärmeschutzverglasung
Ausstattung	Dreh- / Kippbeschläge
Rollläden	Klappläden aus Holz, an der Westseite Rollläden aus Kunststoff mit Gurtantrieb
Eingangstür	Holztür mit Glasausschnitt
Innentüren	Holztüren lackiert
Terrassentüren	Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
Innenansichten	Raufaser gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung Sprechanlage Telefonanschluss Türöffner Rauchwarnmelder nicht vorhanden

Heizung	Versorgung über die Zentralheizung, Stahlradiatoren und Gußheizkörper mit Thermostatregelung
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel	Renovierungsbedarf, Schimmelbildung
Mieter / Mietvertrag	bis ca. 2024 bewohnt durch die Familie der Miteigentümer , bei der Ortsbesichtigung leerstehend

5.1.8.1.2. Raumbezeichnung: Wohnen

Fläche	16,87 m ²
Fußboden	Parkett
Innenansichten	Raufaser und Verputz
Bauschäden und Baumängel	Renovierungsbedarf, Schimmelbildung an der nördlichen und westlichen Außenwand

5.1.8.1.3. Raumbezeichnung: Schlafen

Fläche	17,15 m ²
Fußboden	Parkett (Fischgrätverlegung)
Innenansichten	Raufaser gestrichen
Bauschäden und Baumängel	Renovierungsbedarf

5.1.8.1.4. Raumbezeichnung: Büro

Fläche	12,30 m ²
Fußboden	Parkett
Bauschäden und Baumängel	Renovierungsbedarf

5.1.8.1.5. Raumbezeichnung: Flur

Fläche 8,28 m²

Fußboden Bodenfliesen

5.1.8.1.6. Raumbezeichnung: Terrasse (1/4)

Fläche 7,73 m²

Fußboden Betonplatten

Bauschäden und Baumängel Instandhaltungsrückstand am Bodenbelag

5.1.8.1.7. Raumbezeichnung: Küche

Fläche 12,49 m²

Fußboden Steinzeugplatten

Küchenausstattung Einfache Ausstattung,
Spüle, Ober- / Unterschränke
Elektroherd mit Ceranfeld
nicht Bestandteil der Wertermittlung

Warmwasserversorgung / Entlüftung Be- u. Entlüftung über Fenster,
Warmwasser zentral über die Heizung

Bauschäden und Baumängel Schimmelbildung an der Außenwand
insgesamt Renovierungsbedarf

5.1.8.1.8. Raumbezeichnung: Dusche/WC

Fläche 5,06 m²

Fußboden Fliesen

Bad - Innenansichten Fliesen raumhoch

Bad - Installation einfache, nicht mehr zeitgemäße Ausstattung

Allgemeinbeurteilung überaltert und sanierungsbedürftig,
Lage ist außerhalb der Wohnung mit Zugang über das
Treppenhaus

Bad - Ausstattung Dusche
Waschbecken
WC

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	5

Modernisierungsgrad

2 / kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 24 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1970

5.2. Objektbezeichnung: Anbau Garagen u. Nutzflächen

5.2.1. Allgemeines

Nutzungsart

Garage und Abstellfläche

Art des Gebäudes

Eingeschossiger, nicht unterkellierter Anbau an das Gebäude Nr. 3 und Nr. 3/1.

Das Flachdach wurde als Terrasse ausgebildet.

Die Nutzung wurde Bauantrag vom Sept. 1962 mit Garagen und Abstellraum bezeichnet.

Aktuelle Nutzung als Abstellräume und Heizöltank Raum.

Bauweise

mehrseitig angebaut

Baujahr

1963

Allgemeinbeurteilung

das Objekt ist in einem wirtschaftlich sehr eingeschränkt nutzbaren Allgemeinzustand

Unterhaltungstau

es besteht erheblicher Unterhaltungstau

Bauschäden und Baumängel

Betonschäden an der Unterseite der Kragplatte der Flachdachdecke mit abgelöster Betondeckung und freiliegender Stahlbewehrung

5.2.2. Ausstattung

Umfassungswände	24 cm - Mauerwerk
Innenwände	24 cm Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Stahlbetonmassivdecke
Fußböden	Betonboden
Heizung (Details)	Heizöl-Tankraum mit 3 x 1500 L für die Versorgung von Gebäude Nr. 3

5.2.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	nicht unterkellert, Streifenfundamente aus Beton
---------------------------------	---

5.2.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform	Flachdach
Dachkonstruktion	Stahlbetonmassivdecke
Dacheindeckung	vermutlich Bitumenbahnen und Betonplatten, genutzt als Terrasse

5.2.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Rauputz mit Anstrich
Außenverkleidung (Details)	Balkonbrüstung mit Verkleidung aus Faserzementplatten

5.2.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	Entwässerungsanlagen Zufahrt
--------------	---------------------------------

Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.3. Objektbezeichnung: Wohnhaus Kelterplatz 3/1

5.3.1. Allgemeines

Nutzungsart zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Wohnhaus, unterkellert, mit Wohnungen im Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich 2 Pkw-Garagen, Abstellräume sowie Heizungsraum und Heizöltankraum. Weiterhin ist ein Gewölbekeller vorhanden.

Das Gebäude wurde gemäß Bauantrag aus dem Jahr 1965 als Umbau/Ausbau der bestehenden Scheuer mit dem Einbau einer 3 Zi.- Wohnung im Obergeschoss erstellt.

Im Jahr 1970 erfolgte der genehmigte Ausbau des Dachgeschosses zu einer 3 Zi.- Wohnung. Die im Bauantrag vom Febr. 1970 dargestellten südlich und nördlich geplanten Dachgauben wurden nicht hergestellt.

Alternativ wurden in der Örtlichkeit Dachflächenfenster eingebaut.

Bauweise einseitig angebaut

Baujahr 1965

Modernisierungsjahr

ca. 1970 - Ausbau Dachgeschoss

ca. 1997 - Einbau Zentral-Heizungskessel mit Heizöltanks im EG

ca. 2009 - Einbau Kunststoff-Fenster

ca. 2009 - Modernisierung des Innenausbaus im OG und DG

ca. 2009 - Modernisierung Bad/WC im OG und DG

ca. 2009 - Erneuerung Elektroinstallation

ca. 2003 - Erneuerung Heizöltanks

ca. 2010 - Wärmedämmung der Außenwände

ca. 2010 - Warmwasser-Solarelemente auf Dachfläche

Allgemeinbeurteilung das Objekt ist in einem ordentlichen und modernisierten Allgemeinzustand

Konstruktionsart Massivbau,
Mauerwerksbau

Unterhaltungstau Putz- und Farbablösungen im Kellerabgang und im Gewölbekeller,
Putzriss am seitlichen Wandanschluss der Hauseingangstreppe,
Dampfbremssfolie zwischen Dachdeckung und Dachsparren ist abgelöst und defekt

Bauschäden und Baumängel Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar

5.3.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon, Terrasse, Eingangstreppe
Eingangstür	Kunststoff-Türelement - mit Glasausschnitt
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk
Innenwände	11,5 - 24 cm Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Stahlbetonmassivdecke
Obergeschossdecken	Stahlbetonmassivdecke
Geschosstreppen	Stahlkonstruktion - Stufen aus Betonwerkstein
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer
Heizung	Warmwasserzentralheizung Heizungserzeuger Fabr. Viessmann, Baujahr ca. 1997, betrieben durch Heizöl
Heizung (Details)	Heizöltanks, Baujahr 2003, mit 3 x 1.000 L aus Stahl (doppelwandig) im EG
Warmwasserversorgung	über die Zentralheizung, Solarkollektoren auf der Dachfläche

5.3.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Gewölbekeller, Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände	24 cm Mauerwerk im EG, Gewölbekeller aus Bruchsteinblöcken
Kellergeschossdecke	Gewölbedecke aus Bruchstein, Betondecke
Kellerfußboden	Betonboden
Kellerinnentreppe	Einfache Betontreppe

5.3.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Holzbalkendecke
Dachgeschosstreppe	über Treppenhaus
Dachraumausbau	nicht ausgebaut, Dachboden
Treppe zum Dachraum	Holz-Einschubtreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion Die Dachkonstruktion war bei der Besichtigung trocken. Keine sichtbaren Anzeichen auf Schädlingsbefall
Dacheindeckung	Falzziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Titan-Zinkblech
Dachdämmung	ist im einsehbaren Dachraum nicht eingebaut

5.3.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	10 cm Wärmedämmverbundsystem mit Verputz
------------------	--

Giebel

Laut Auskunft der Miteigentümer wurde an der Giebelseite ebenfalls 10 cm Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

Aufgrund der Grenzbebauung des Gebäudes ist hier eine Überbauung des unbebauten Nachbarflurstücks Nr. 91/1 gegeben.

Mit den Grundstückeigentümern besteht diesbezüglich eine Vereinbarung über die Duldung des Überbaus mit der Einschränkung, dass im Falle einer Bebauung dieses Grundstücksbereichs die Wärmedämmung rückzubauen wäre.

Kamin	Formsteine, Kaminkopf mit Verputz
-------	--------------------------------------

5.3.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	2 Pkw-Garagen im EG
Außenanlagen	Einfriedung, Treppenanlagen Entwässerungsanlagen, Kanalanschluss Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen Versorgungsanlagen Zufahrt, Zuwegung

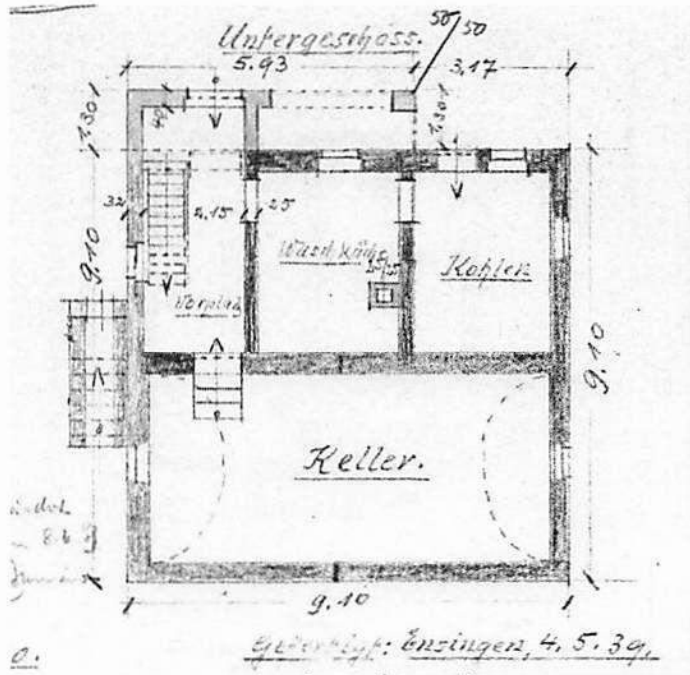
Anmerkung I

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

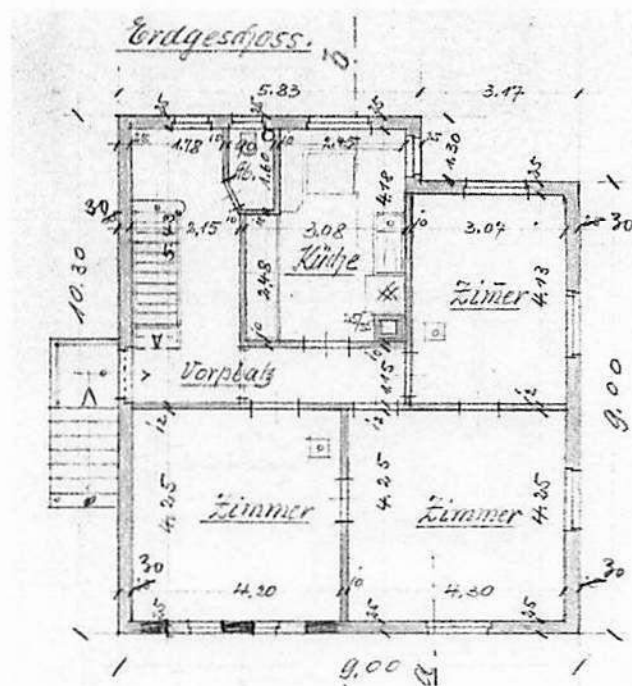
Anmerkung II

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

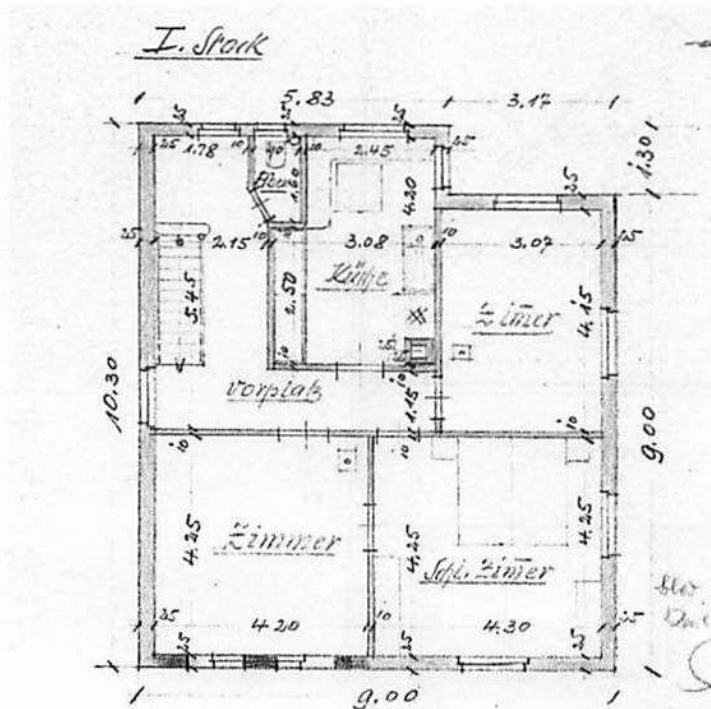
8.5.1. Grundriss Untergeschoss



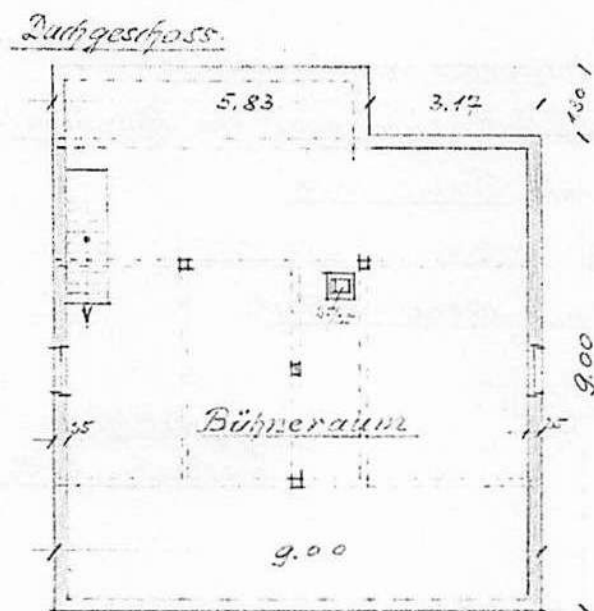
8.5.2. Grundriss Erdgeschoss



8.5.3. Grundriss Obergeschoss



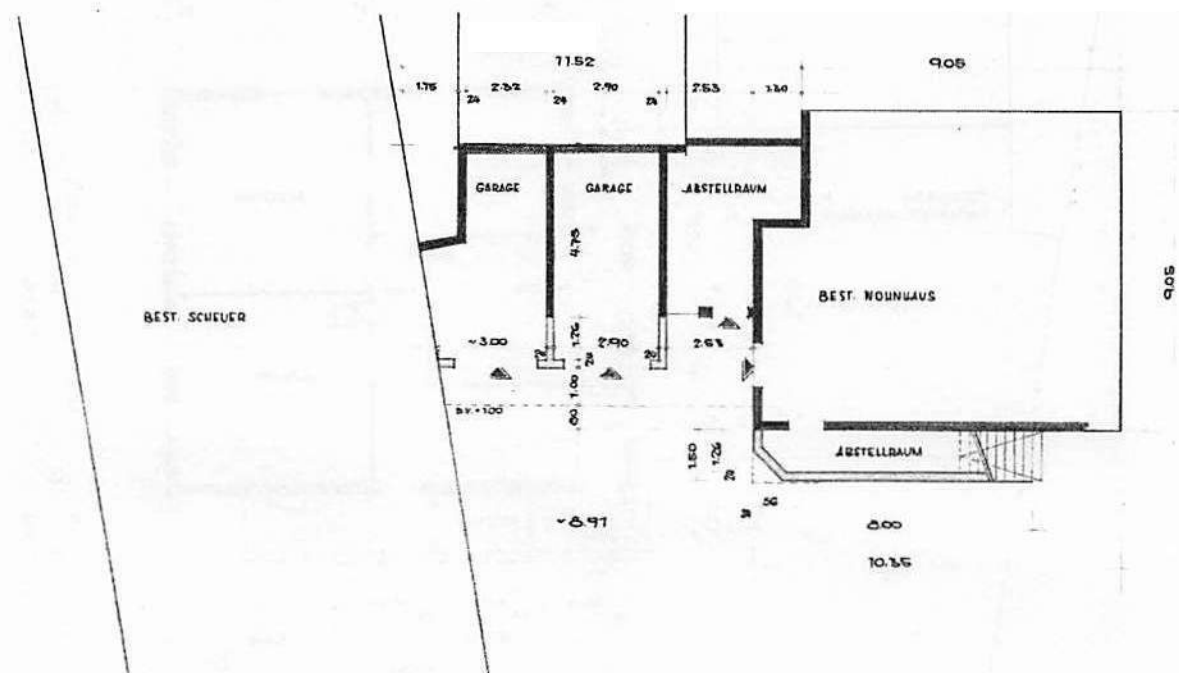
8.5.4. Grundriss Dachgeschoss/Bühne



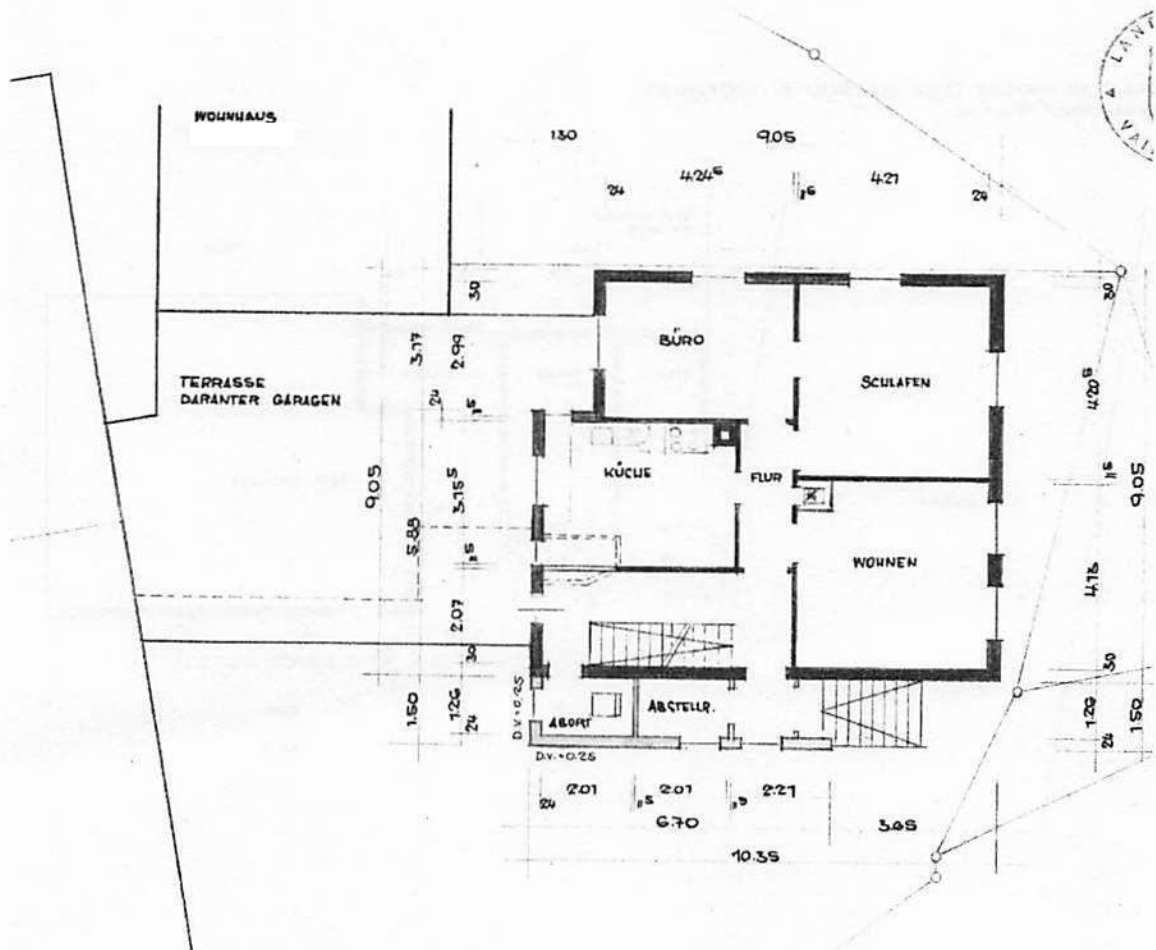
8.6. Gebäudepläne – Kelterplatz 3 – Anbau/Umbau (1962)

8.6.1. Grundriss Untergeschoss

ANBAU AN WOHNHHAUS
UNTERGESCHOSS IM M=1:100



8.6.2. Grundriss Erdgeschoss

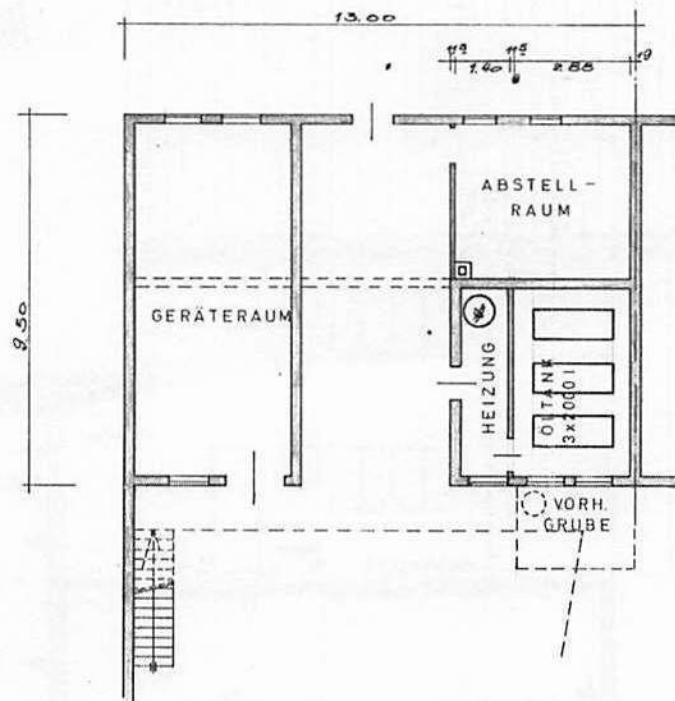


8.7. Gebäudepläne Kelterplatz 3/1

8.7.1. Grundriss Erdgeschoss (1965)

SCHEUERAUSBAU DES

IN HOHENHASLACH M.1:100

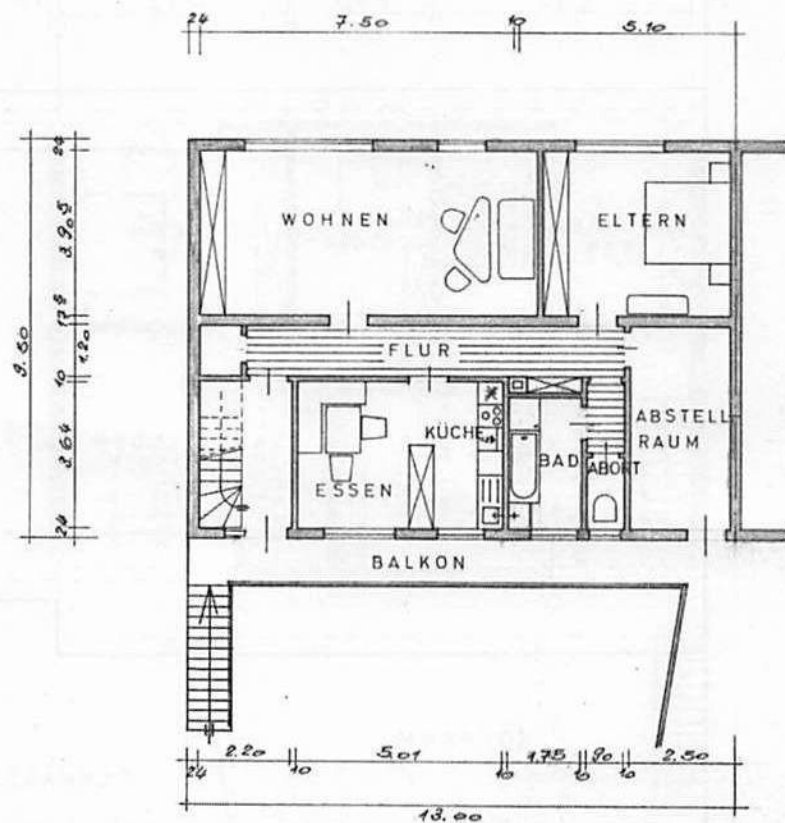


ERDGESCHOSS

8.7.2. Grundriss Obergeschoss

SCHEUERAUSBAU DES

IN HOHENHASLACH M.1:100



OBERGESCHOSS

8.7.3. Grundriss Dachgeschoss (1970)

Anmerkung des Sachverständigen.
Die dargestellten Dachgauben wurden
nicht hergestellt.

