

## Baubeschreibung allgemein und innen

Die bauliche Anlage **des Gesamtgrundstücks**, ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenanbau etwa um 1935 errichtet, wurde im Laufe der Jahre bis etwa 2019 sukzessive verschiedenen Baumaßnahmen unterworfen; nachstehend Überblick der Bauchronik (auf der Grundlage einer dem SV übermittelten Zusammenstellung (Details s. a. Anlagenteil) des Antragstellers):

Ca. 1935: Ursprungsbaujahr - Zweifamilienwohnhaus mit Scheuer und Schuppen

Ca. 1990: Kernsanierung der zwei Wohneinheiten

Ca. 1995: Wohnhausumbau zu Vierfamilienwohnhaus, Schuppenabbruch, Errichtung von Stellplätzen

Ca. zw. 2000 u. 2013:

Wohnhauseinbau in ehemaligen Scheuer (zwischen 2008 und 2012 Baustopp)

Ca. 2013: Außenfassade (Fassadendämmung, Putz- und Malerarbeiten)

Ca. 2017/2018:

Außenanlagen (Terrassen, Garageneinfahrt, Stellplatz, Grünflächen)

Ca. 2019: Umbau der Kellerräume in Waschraum, Fenster, Elektrik, Dachboden

### Gesamtgrundstück,

bestehend aus zwei Flurstücken **Nr. 75** und **Nr. 76**:

Das Grundstück **Flst. 75** ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut, bestehend aus zwei aneinander gebauten, eigenständigen Wohngebäuden je unterschiedlichen Ursprungs.

Die bauliche Anlage, ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus mit Scheunenanbau etwa um 1935 errichtet, wurde im Laufe der Jahre bis etwa 2019 sukzessive verschiedenen Baumaßnahmen unterworfen. Am Bewertungsstichtag zeigten sich die Baulichkeiten als zwei aneinandergebaute Wohngebäude in Form eines Mehrfamilien- und eines Einfamilienwohnhauses. Beide Gebäudeteile bestehen aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss, der östliche Gebäudeteil – im Gutachten mit „I“ bezeichnet – ist gesamt mit einem Untergeschoss unterbaut, der westliche Teil – bezeichnet mit „II“ – hat in Teilen ein Untergeschoss.

In dem **westlichen Gebäudeteil** (ursprgl. Scheuer) befindet sich zum Bewertungsstichtag **eine** in sich **abgeschlossene Wohneinheit** (in den Planunterlagen mit Nr. „0“ bezeichnet), welche eigen genutzt wird. Diese erstreckt sich über nahezu alle Geschossbereiche (EG bis DG, tlw. UG) dieses Gebäudeteils. Etwa zwei Drittel der überbauten Fläche dieses Erdgeschossteils sind von der Wohn-/Nutzflächennutzung dieser Wohneinheit entzogen. Dabei dient davon etwa ein Drittel einer gemeinschaftlichen Nutzung (Technik- und Abstellräume), ein weiteres Drittel der Fläche ist als Zufahrt zum südlich gelegenen Grundstücksbereich, u. a. auch zum Grundstück zu B) Flst. 76 - in Form einer Gebäudedurchfahrt - bestimmt.

Im **östlichen Gebäudeteil** des Mehrfamilienwohnhauses befinden sich gesamt **vier Wohneinheiten**, die Wohnung im UG/EG links (im Gutachten mit Nummer 1 bezeichnet) zeigte sich in einem Rohbauzustand. Gemäß der Mieteraufstellung - dem SV seitens der Vertretung des Antragstellers überlassen - bestehen für alle übrigen Wohneinheiten Mietverhältnisse.

Das Grundstück **Flst. 76**, als unbebaute befestigte Fläche, wurde zum Bewertungsstichtag im Rahmen der Wohnbebauung genutzt. Es ist unbebaut (Teil des Innenhofs), überwiegend mit Be-

tonsteinen befestigt und wird über den nordwestlichen Grundstücksteil von Grundstück Flst. 75 über eine Gebäude-Durchfahrt im EG des westlichen Gebäudeteils erschlossen.

Soweit am Tage der Ortsbesichtigung erkennbar und einsehbar, entsprach die vorhandene bauliche Ausführung sowie die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden Planunterlagen verschiedener Planungs- und Baugenehmigungszustände. Es waren teilweise Abweichungen – insbesondere die Ausführung der Dachgauben betreffend – zwischen den baurechtlich genehmigten Bauplandarstellungen und den tatsächlichen vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten erkennbar (nähere Ausführungen s. a. unter Ziffer 4.3).

Die Darstellung der jeweiligen Baukörper mit Größenangaben sowie die Raumaufteilung können den anliegenden Planunterlagen (Ansichten, Schnitt, Grundrisspläne) sowie teilweise der Fotodokumentation entnommen werden.

#### **Mehrfamilienwohnhaus:**

##### **Wohngebäude Ost – Gebäudeteil I**

Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoß, Dachgeschoß und ist gesamt unterkellert.

#### **Konstruktion**

Fundament:	Lt. BB Streifenfundament
Außenwände:	Lt. BB Mauerwerk, soweit ersichtlich tlw. ausgefachtes Fachwerk
Innenwände:	Lt. BB Mauerwerk
Böden/Decken:	Nicht genau bekannt
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Vorhanden (soweit ersichtlich bereits erneuert)
Eingangsbereiche aller Wohneinheiten an NW-Fassade:	Jè nach Geschosslage und Einheit unterschiedlich: tlw. mit Eingangsstufen oder über Außentreppen erschlossen, Hauseingangstüre, meist baujahreszeitliche Klingeltaster und Außenlichtschalter, Briefkästen vorhanden
Treppen-/haus:	Jè nach Einheit unterschiedlich; Einheit Nr. 1, UG / EG links: provisorische innenliegende Treppe  Einheit Nr. 2, UG / EG rechts: innenliegende Treppe zwecks UG-Erschließung in der als Maisonette-Wohnungen konzipierten Einheit  Einheit Nr. 3 und 4, OG / DG: Erschließung im OG über Außentreppenanlage an NW-Fassade; jeweils innenliegende Treppe zwecks DG-Erschließung in den als Maisonette-Wohnungen konzipierte Einheiten
Heizung/WW:	Lt. Auskunft Hausverwalter Heizung und WW-Bereitung gemeinsam für Gebäude- teil „I“ und Gebäudeteil „II“ über Gasterme in Gebäudeteil „II“ (s. a. Grundrisse im Anlagenteil)
Zustandsmerkmale:	Dem Ursprungs- und Umbaualter entsprechender, teilweise erheblich sanierungsbedürftiger Zustand

#### **Ausstattung der Wohnungen Nr. 2 bis 4:**

Hinweis: **Die Wohnung Nr. 1 (UG/EG links) befand sich zum Bewertungsstichtag in einem rohbauähnlichen, sanierungswürdigen Zustand.** Aufgrund der angetroffenen, zumeist nicht abgesicherten und nicht ausreichend belichteten und einsehbaren Bereiche, konnte diese Einheit nicht vollumfänglich Inaugenschein genommen werden. Die Wohnungen Nr. 2 (UG/EG rechts), Nr. 3 (OG/DG links) und Nr. 4 (OG/DG rechts) zeigten sich dem Baujahr des Umbaus und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Wohnung Nr. 2: - Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Decken:	Wohnung Nr. 2: - Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Wände:	Wohnung Nr. 2: - Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Fenster:	Soweit ersichtlich zumeist aus den Jahren der Umbauzeiten (s. a. Aufstellung im Anlagenteil)
Balkon/ Terrasse:	Wohnung Nr. 2: UG: Terrasse SO und EG: Flachdach-Terrasse auf Erker SO Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Innentüren:	Wohnung Nr. 2: - Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Heizflächen:	Zumeist Flachheizkörper mit Thermostatventil
Elektro:	Wohnung Nr. 2: tlw. unterdurchschnittlich bzw. mit instandsetzungsbedarf Wohnung Nr. 3: - Wohnung Nr. 4: -
Sanitär:	Wohnung Nr. 2: Tageslicht-Bad im UG: Dusche; Waschbecken; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Handtuchheizkörper Wohnung Nr. 3: Tageslicht-Bad: Badewanne; Duschtasse mit Duschwand; Waschbecken; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper vorhanden Wohnung Nr. 4: Tageslicht-Bad: Badewanne; Waschbecken; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Waschmaschinenanschluss vorhanden
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	Wohnung Nr. 2: der Baujahreszeit des Umbaus entsprechend; einfache Ausstattung Wohnung Nr. 3: der Baujahreszeit des Umbaus entsprechend; mittlere Ausstattung Wohnung Nr. 4: der Baujahreszeit des Umbaus entsprechend; mittlere bis einfache Ausstattung

Zustand:	Wohnung Nr. 1: Rohbauzustand Wohnung Nr. 2: baujahreszeitlicher, überwiegend sanierungsbedürftiger Zustand Wohnung Nr. 3: durchschnittlicher, teilweise instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand Wohnung Nr. 4: durchschnittlicher, teilweise instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand
----------	---

**Einfamilienwohnhaus:****Wohngebäude West – Gebäudeteil II**

Gebäudetyp:	Einfamilienwohnhaus in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoß, Dachgeschoß und hat in Teilbereichen ein Untergeschoß
-------------	---

**Konstruktion**

Fundament:	Vmtl. Streifenfundament
Außenwände:	Vmtl. Mauerwerk
Innenwände:	Vmtl. Mauerwerk
Böden/Decken:	Nicht genau bekannt
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Dachentwässerung:	Soweit bekannt und ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich an NW-Fassade:	Hauseingang auf Gehweg-Niveau, Hauseingangstüre, baujahreszeitliche Klingeltaster und Außenlichtschalter, Briefkästen vorhanden
Treppen-/haus:	Zwei geradläufige massive Treppenläufe mit Zwischenpodest, natursteinbelegt
Heizung/WW:	lt. Auskunft Hausverwalter Heizung und WW-Bereitung gemeinsam für Gebäudeteil „I“ und Gebäudeteil „II“ über Gastherme in Gebäudeteil „II“ (s. a. Grundrisse im Anlagenteil)
Zustandsmerkmale:	Dem Ursprungs- und Umbaualter entsprechender, teilweise erheblich instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand mit Restfertigstellungbedarf

**Ausstattung der Wohnung Nr. 0:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	-
Decken:	-
Wände:	-
Fenster:	Soweit ersichtlich zumeist aus den Jahren der Umbauzeiten (s. a. Aufstellung im Anlagenteil)
Balkon/	Balkon an Fassade SO

Terrasse:

Innentüren:

Heizflächen: Zumeist Flachheizkörper mit Thermostatventil

Elektro:

Sanitär: Tageslicht-Duschbad: raumhoch gemauerte Duschabtrennung, bodengleiche Dusche; Waschtisch; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Bidet

Sonstiges:

Ausstattungsstandard: Der Baujahreszeit des Umbaus entsprechend; mittlere Ausstattung

Zustand: Teilweise erheblich instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand mit Restfertigstellungsbeford

### **Nebengebäude**

Soweit ersichtlich, befand sich auf dem Bewertungsgrundstück kein Nebengebäude.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind – soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungsscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, insgesamt pflege- und instandhaltungsbedürftigen Gesamteindruck. Es besteht in Teilbereichen Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf.

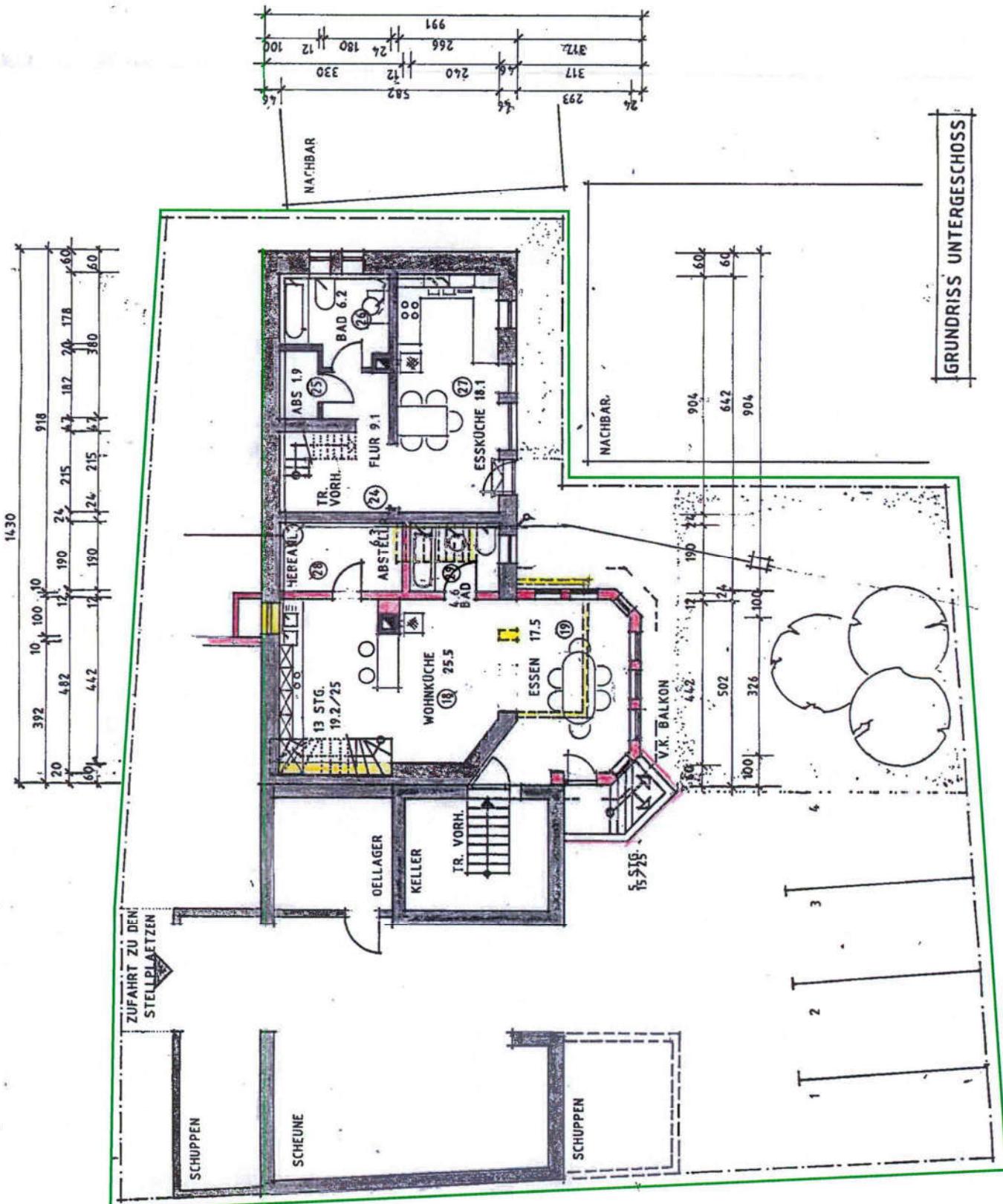
## **Umbau und Erweiterung**

Sachsenheim  
Neuweilerstr. 1

Grundriss UG  
Masstab 1 : 100  
18. 04. 1995

Bauher : 1

Architekt:



**Umbau und  
Erweiterung**

**Sachsenheim  
Neuweilerstr. 1**

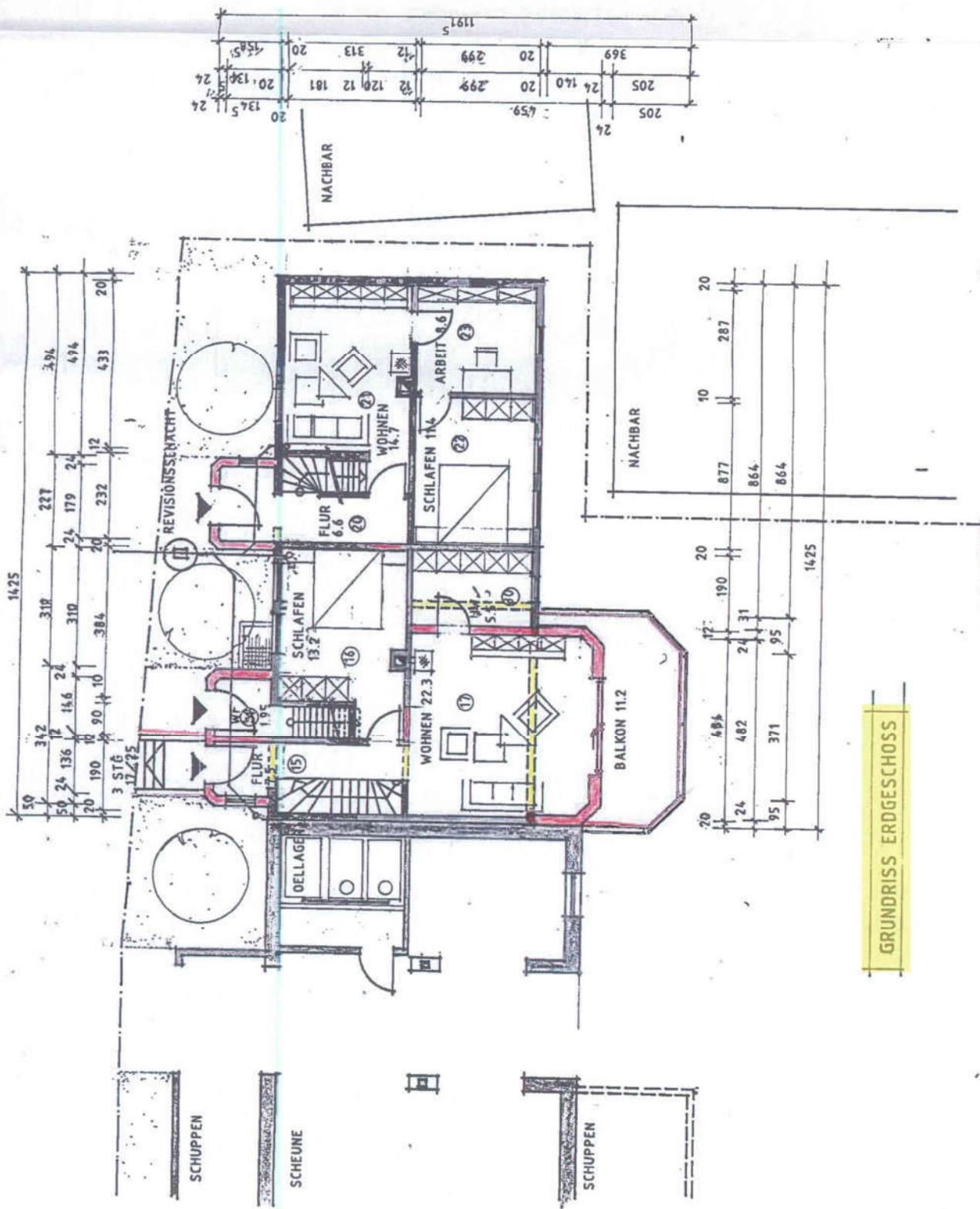
**Grundriss EG**

**Masstab 1 : 100**

**18. 04. 1995**

**Bauherr :**

**Architekt :**



**GRUNDRISS ERDGESCHOSS**

**Umbau und  
Erweiterung**

**Sachsenheim  
Neuweilerstr. 1**

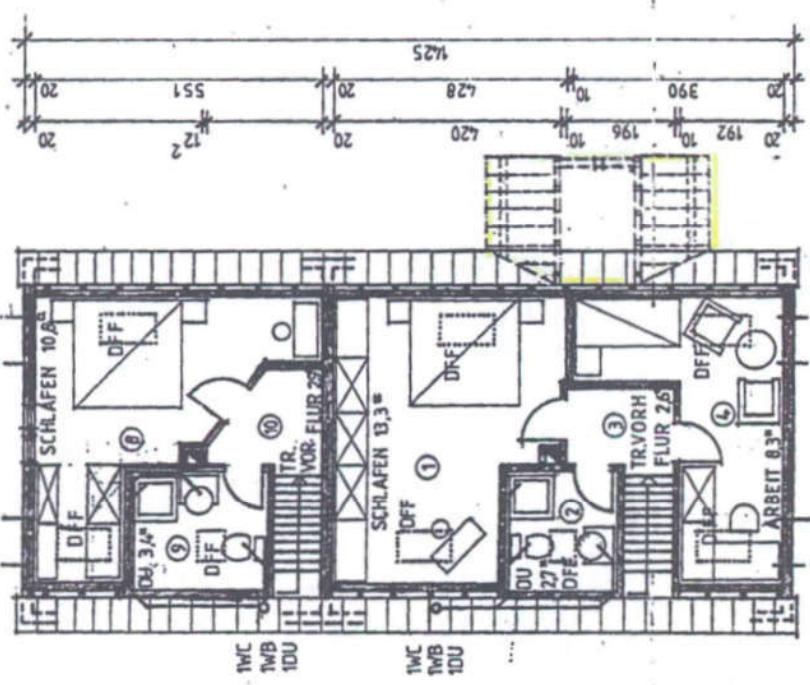
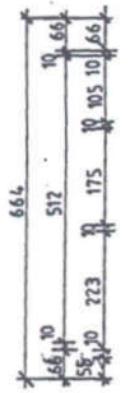
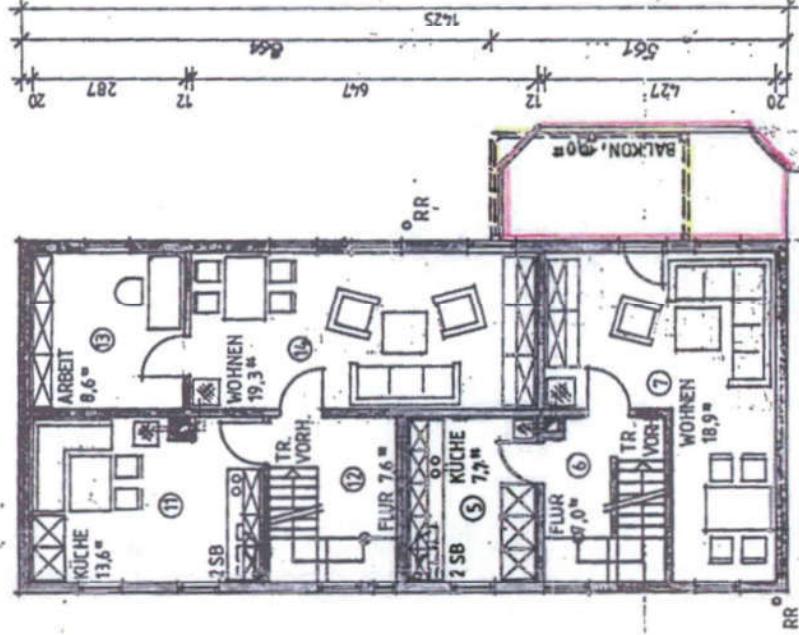
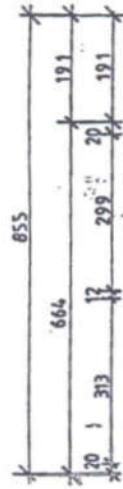
**Grundriss OG , DG**

**Masstab 1 : 100**

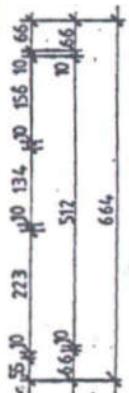
**18 . 04 . 1995**

**Bauherr :**

**Architekt :**

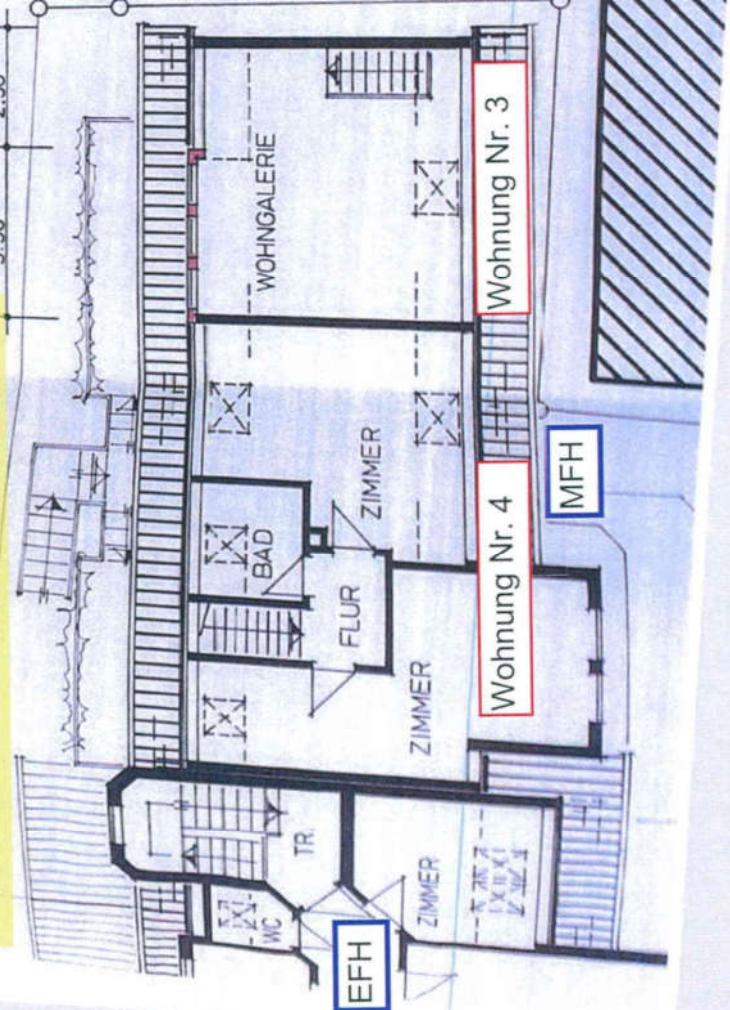


**DACHGESCHOSS**



## OSTANSICHT

## DACHESCHOSS



NEUWELERSTRASSE

୧୫



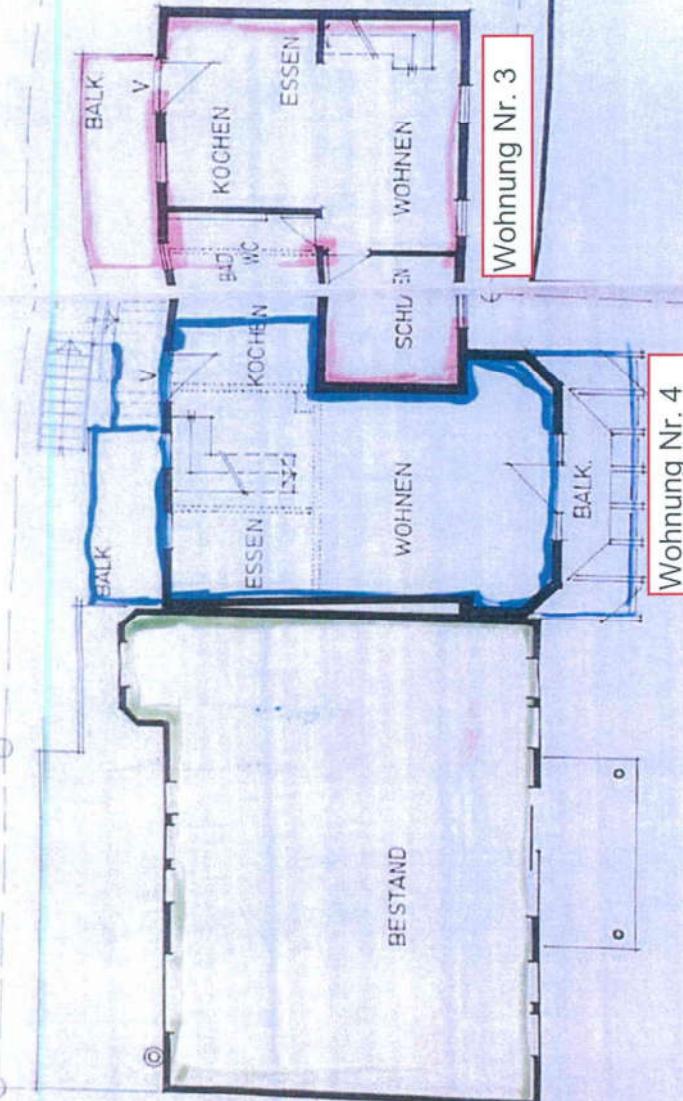
DACHGAUDE UND  
EINGANGSTREPPE  
NEUWEILER STRASSE 1  
74343 KLEINSACHSENHEIM

BAUHERR

PLANNER: 4/16/2014

DACHUE3CHI033,  
OSTANSICHT  
1 : 100

FEUWEILER STRASSE



653

ÄNDERUNGEN  
AN WOHNHAUS  
NEUWEILER  
653 KLEINSACHSENHEIM

BAUHERR

PLANER

OBERGEHOSS