

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 Teilbereichen 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 vorgefunden 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: Je nach Geschosslage und Einheit unterschiedlich: tlw. mit Eingangsstufen oder über Außentreppe erschlossen, Hauseingangstüre, meist baujahreszeitliche Klingeltaster und Außenlichtschalter, Briefkästen vorhanden

Treppen/-haus: Je 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 Außentreppeanlage 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 Gebäudeteil „I“ und Gebäudeteil „II“ über Gastherme 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 Restfertigstellungsbedarf

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 Duschtrennung, 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 Restfertigstellungsbedarf

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 Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, insgesamt pflege- und instandhaltungsbedürftigen Gesamteindruck. Es besteht in Teilbereichen Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf.

Umbau und Erweiterung

Sachsenheim
Neuweilerstr. 1

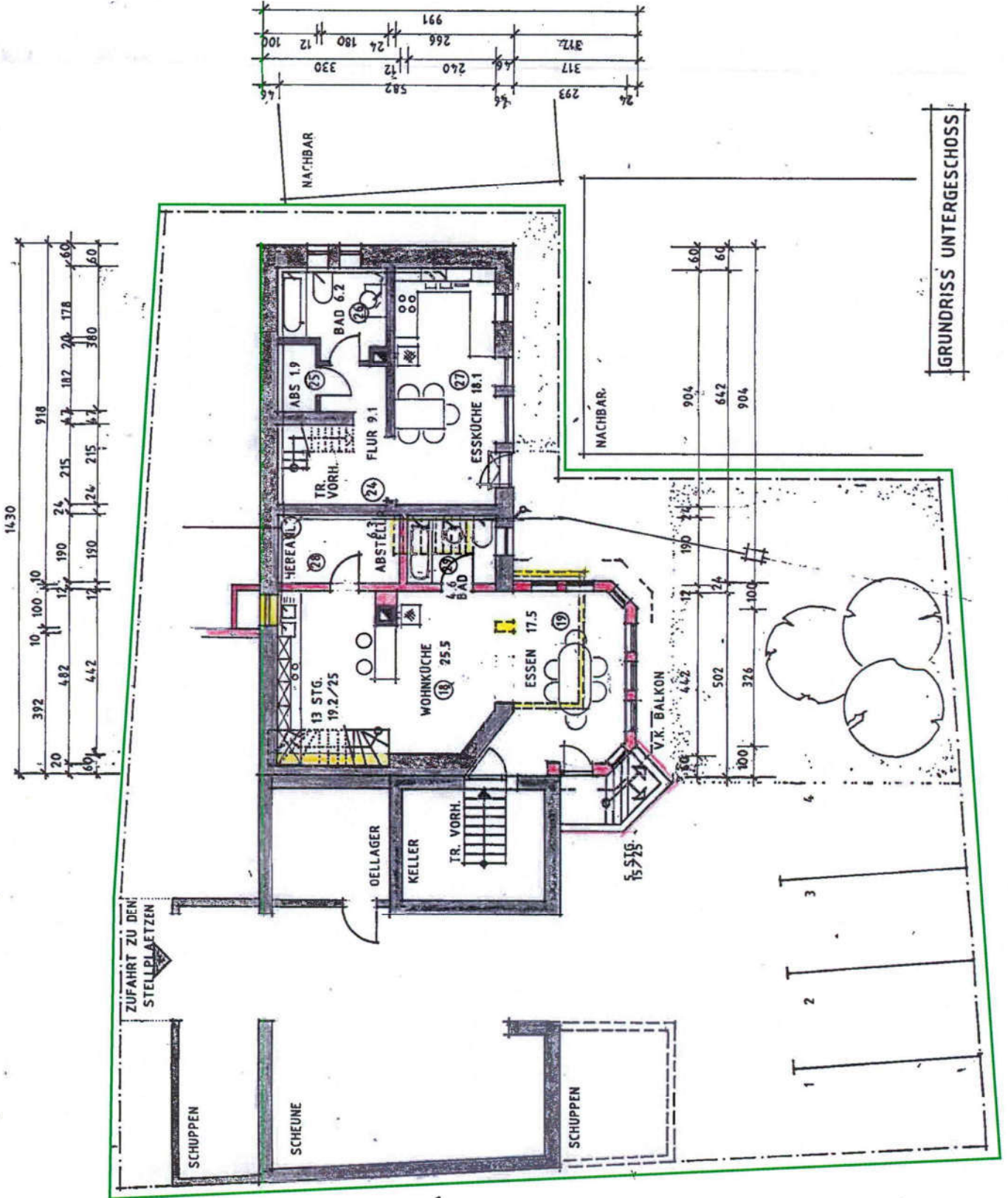
Grundriss UG

Masstab 1 : 100

18. 04. 1995

Bauherr :

(Architekt :



Umbau und Erweiterung

Sachsenheim
Neuweilerstr. 1

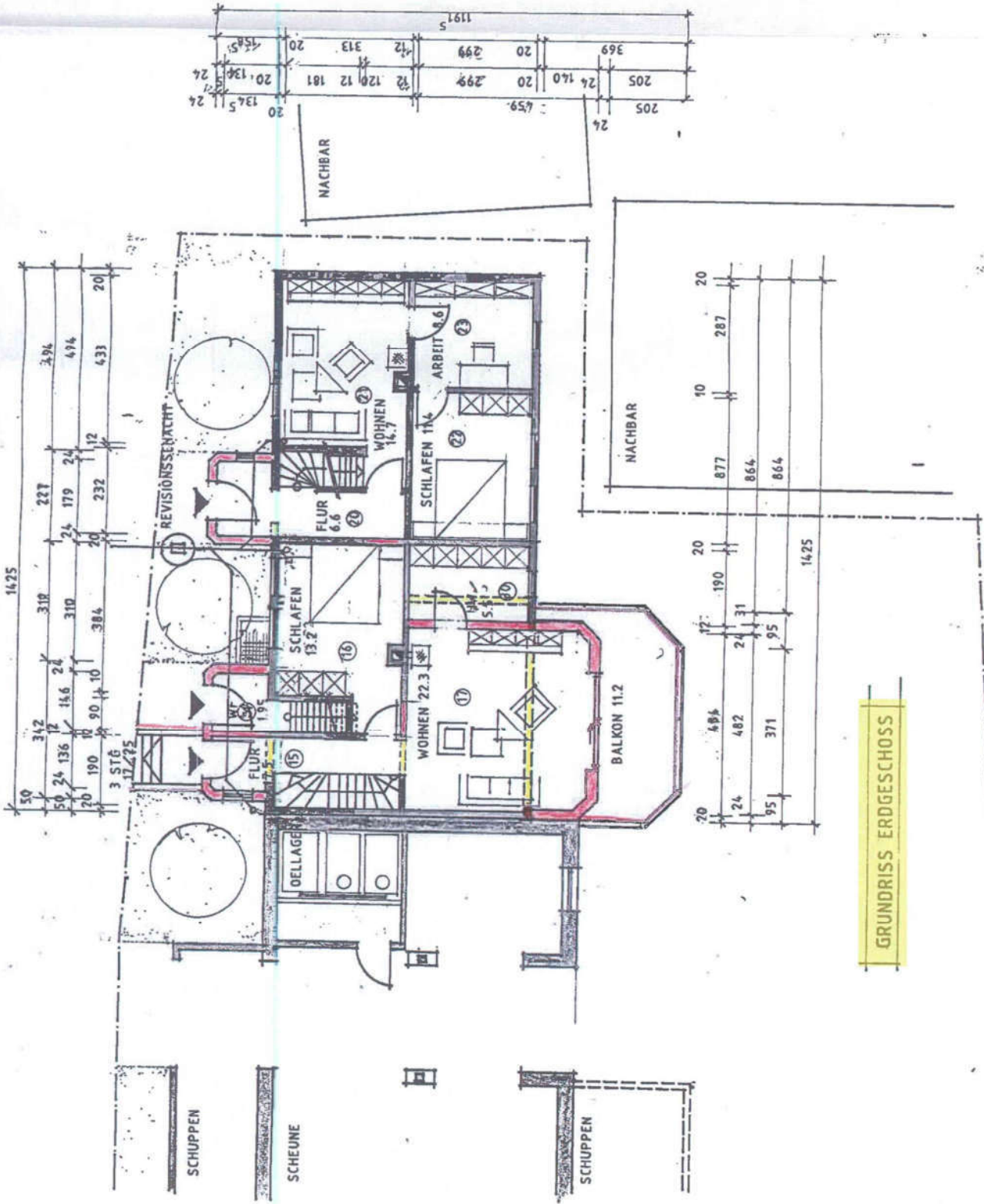
Grundriss EG

Masstab 1 : 100

18. 04. 1995

Bauherr :

Architekt :



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Umbau und Erweiterung

**Sachsenheim
Neuweiterstr. 1**

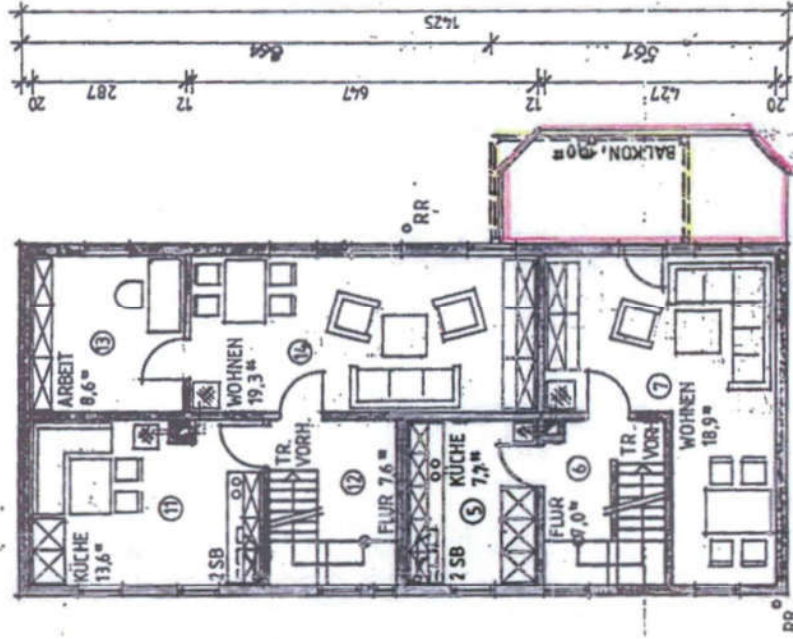
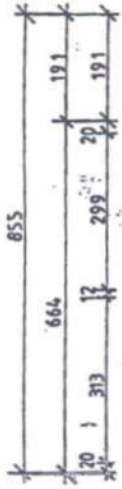
Grundriss OG, DG

Masstab 1 : 100

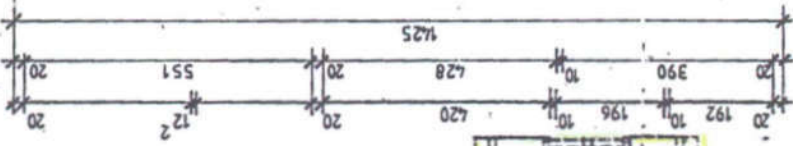
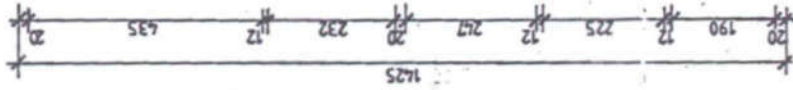
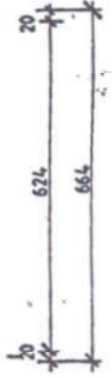
18.04.1995

Bauherr :

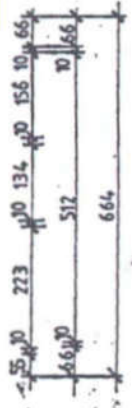
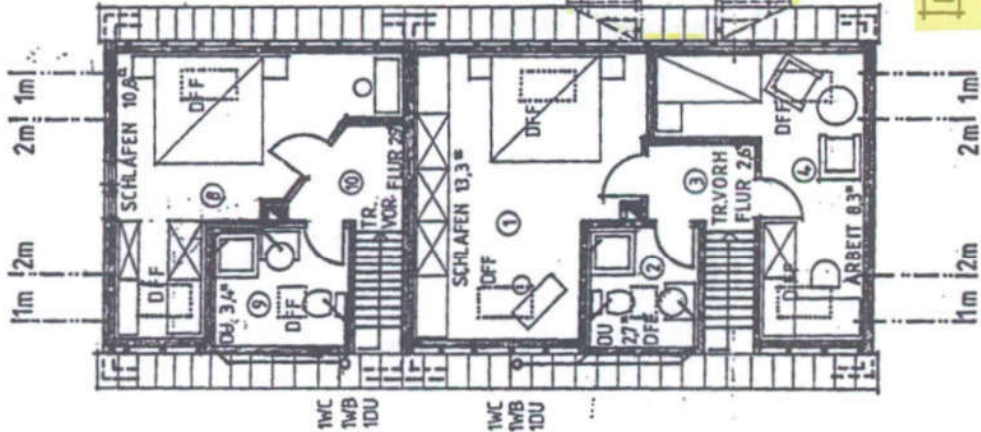
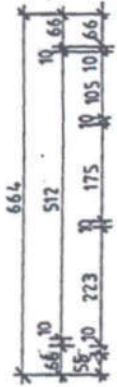
Architekt :



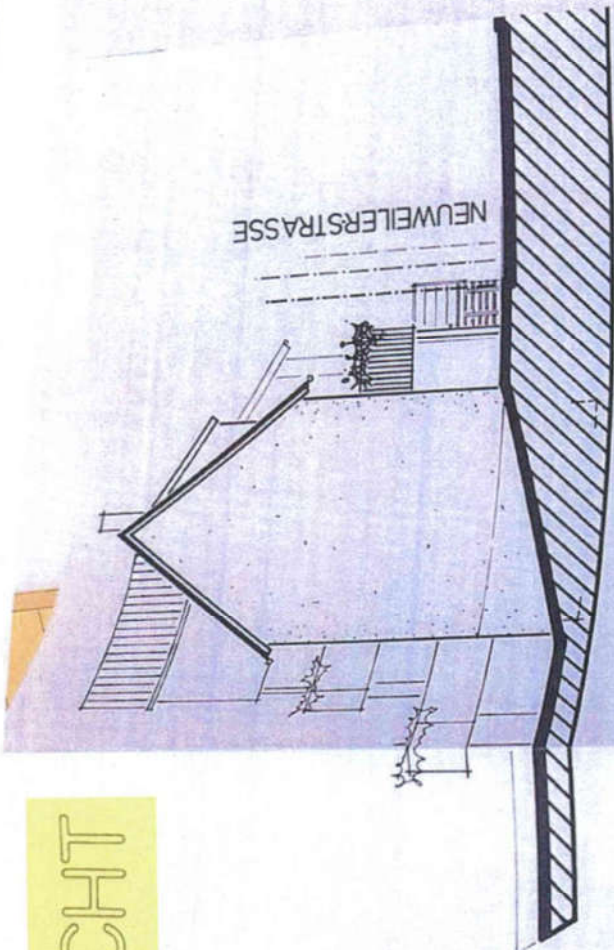
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

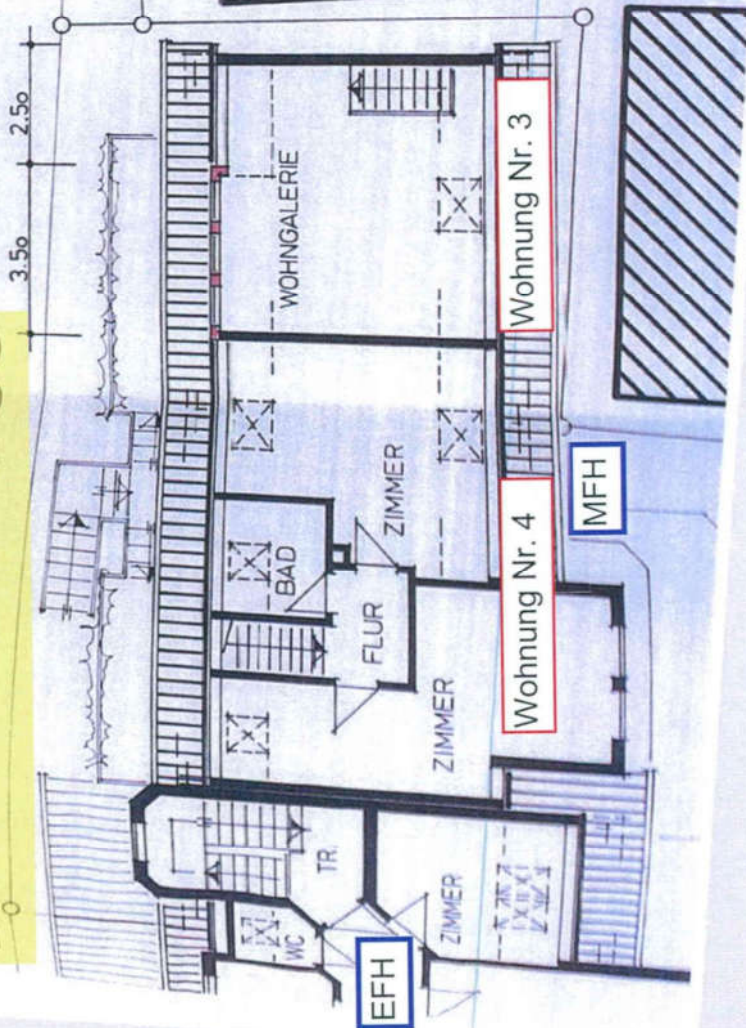


OSTANSICHT



NEUWEILERSTRASSE

DACHGESCHOSS



653

DACHGAUBE UND
EINGANGSTREPPEN
NEUWEILER STRASSE 1
76343 KLEINSACHSENHEIM



BAUHERR:

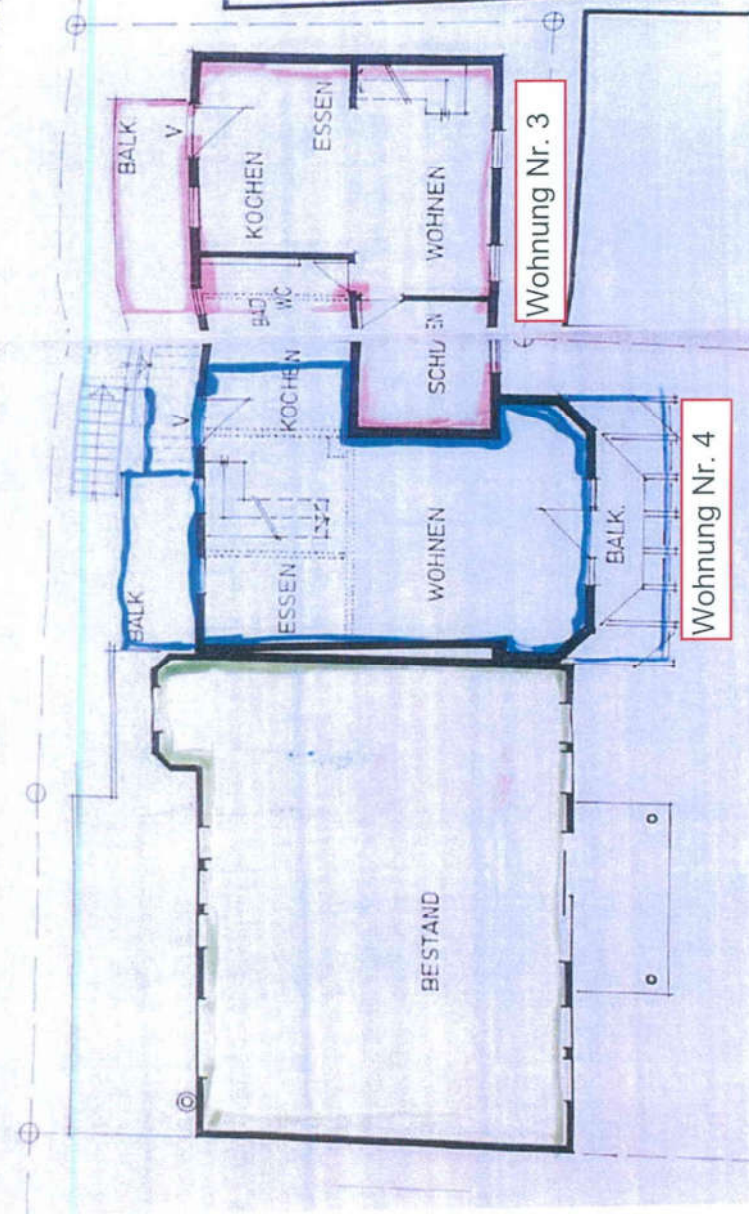
PLANER: 4.11.2014

DACHGESCHOSS,
OSTANSICHT

1 : 100

NEUWEILER STRASSE

653



Wohnung Nr. 3

Wohnung Nr. 4

ÄNDERUNGEN
AM WOHNB
NEUWEILER STR
6533 KLEINSA
HEIM

BAUHERR

PLANER

OBERGESCHOSS 1 100