



# Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Das Bewertungsobjekt konnte in Teilbereichen nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden.** Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

## Wohn- und Geschäftshaus

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>mehrteiliges Wohn- und Geschäftshaus</u> straßenseitig: unterkellert, 2 Geschosse mit ausgebautem Dach Zwischenbau: eingeschossiger Gewerbeteil mit Flachdach hofseitig: unterkellert, 3 Geschosse mit ausgebautem Dach
Baujahr:	1997 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine
Barrierefreiheit:	Die Zugänge zu den Wohngebäuden sind nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist kaum möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk
Nutzungseinheiten:	<u>Kellergeschoss:</u> Abstellräume, Heizungsraum, Hausanschlussraum etc. <u>Erdgeschoss:</u> Bistro, Blumenladen, Schnäppchenmarkt, 2 Wohnungen <u>1. Obergeschoss:</u> 10 Wohnungen <u>2. Obergeschoss:</u> 6 Wohnungen <u>Dachgeschoss:</u> 10 Wohnungen



## **Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, Dachgeschoss mit Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppen in Stahlbetonausführung mit Kunststoffbelag; Kelleraußentreppe am Gebäudeteil 9a; außenliegende Wendeltreppe aus Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Metall oder Kunststoff, jeweils mit Lichtausschnitt
Dach:	Wohnhäuser mit zimmermannsmäßig abgebundener Holzkonstruktion als Satteldächer mit Aufbauten (Gauben), Betondachsteindeckung, Dämmung und Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und -fallrohre; Zwischenbau mit Flachdach mit Begrünung und Nutzung zur Erschließung der Wohnungen in den Gebäudeteilen 7b bis 9c.
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Flachheizkörpern nebst Thermostatregelventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) in den Wohnungen; Bistro mit elektr. betriebener Entlüftungsanlage
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Textilbelag, Kunststoffbelag, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich, Tapeten, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz; Gipskartonplatten im Dachgeschoss
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren
Türen:	Zimmertüren aus Holz
Sanitäre Installation:	Standardausstattung aus der Errichtungszeit



### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

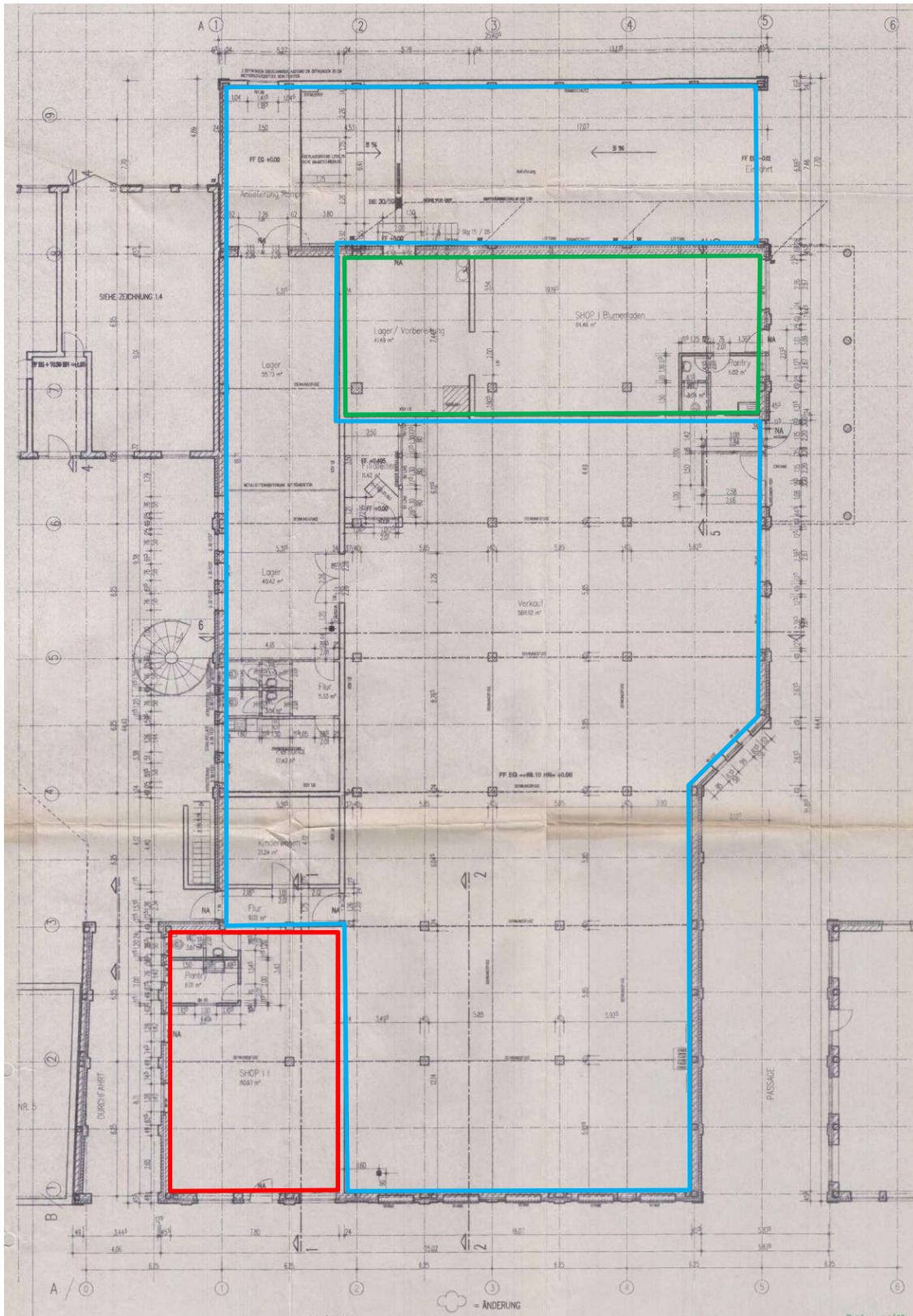
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe (Wendeltreppe), Laderampe
Besondere Einrichtungen:	Entlüftungsanlage im Bistro
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Gauben; Schäden an den Fassaden; undichte Fenster; häufig Schimmelbildung, vereinzelt rostige Heizkörper und nicht ausreichende Heizleistung; diverse Kleinreparaturerfordernisse
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Mietminderungen wegen angezeigter, aber nicht behobener Mängel
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt nur ausreichend. Es besteht partiell erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### **Nebengebäude und Außenanlagen**

Nebengebäude sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.

Grundriss EG:

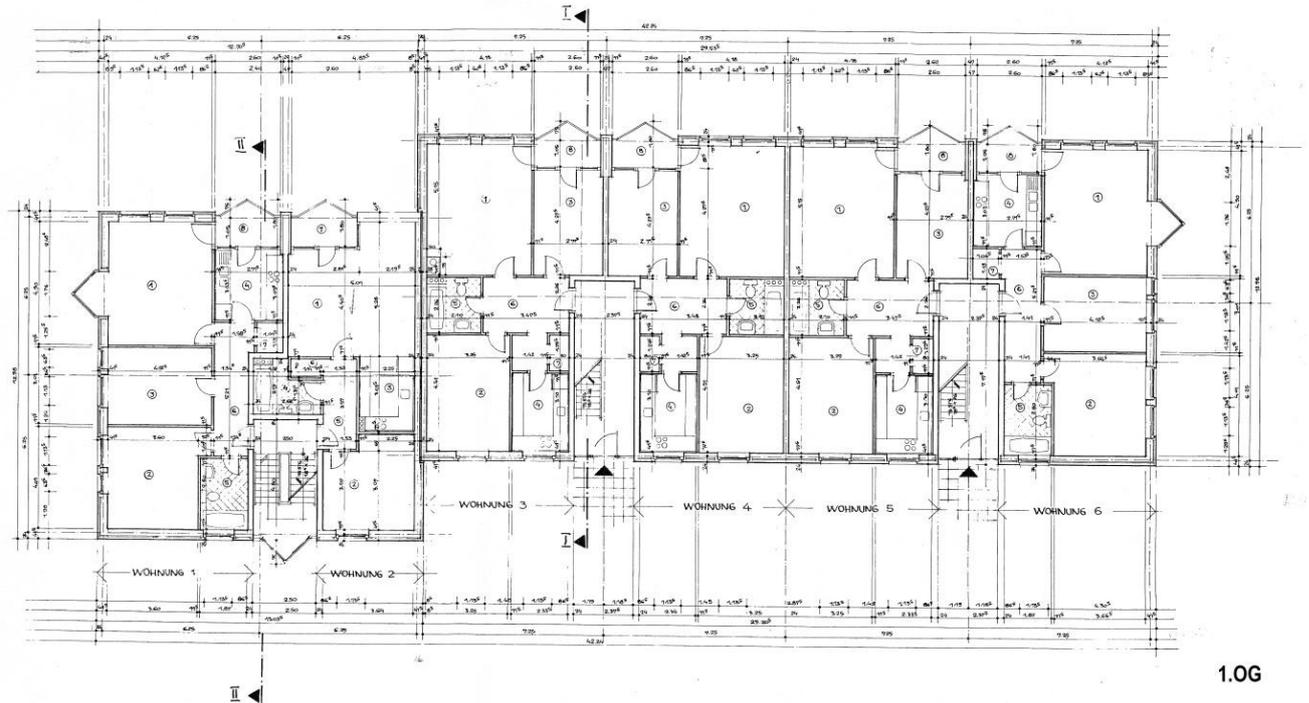


Bistro

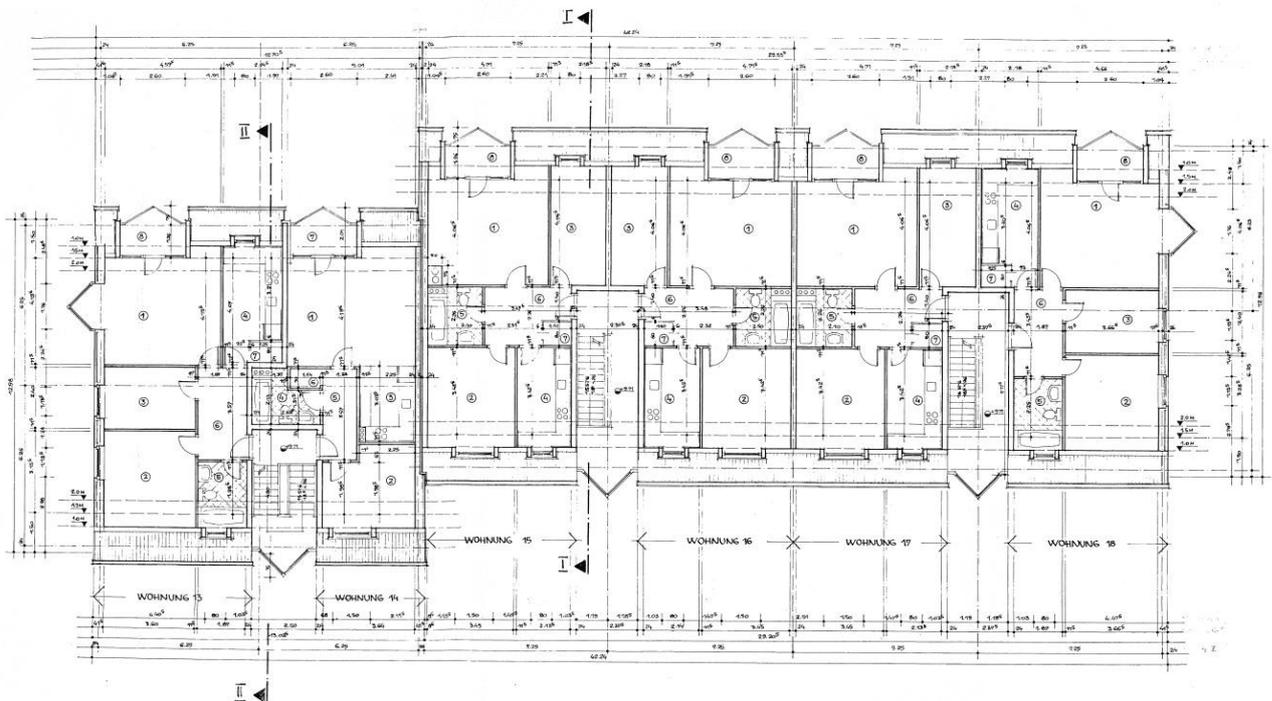
Blumenladen

Schnäppchenmarkt

### Grundriss Obergeschoss (nur 7a-7c):



### Grundriss Dachgeschoss (nur 7a-7c):



Hinweis: Die Grundrisse stellen wahrscheinlich einen früheren Planungsstand dar. In den Plänen ist der linke Gebäudeteil (7a) nach vorne bzw. Richtung Straße versetzt. Im Lageplan, der Katasterkarte und vor Ort ist erkennbar, dass dieser Gebäudeteil nach hinten in Richtung Parkplatz versetzt wurde. Auch die Grundrisszuschnitte und Raummaße weichen leicht ab, so dass die Wohnflächenangaben einer vorliegenden Mieterliste übernommen wurden.