

Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache und nur tlw. Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind. Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wurde nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. von entspr. Fachleuten zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

Allgemeines und Nutzung

Objektart: Wohn- und Geschäftshaus (V-geschossig, unterkellert)

Baujahr: vermutlich in den 1930-er Jahren

Instandsetzung / Modernisierung: seit 1990 sukzessive instandgesetzt und modernisiert

Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Erdgeschoss:	3 Läden	<u>lt. Mietaufst.</u> 206 m ²	<u>Ansatz</u> 180 m ²
	Obergeschosse	12 Wohnungen	760 m ²	720 m ²
	Mietflächen insg.:		966 m ²	900 m ²

Flächen-Plausibilisierung: Eine nachvollziehbare Wohn- und Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Aus den Außenmaßen ergibt sich überschlägig eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 1.415 m². Davon entfallen auf die Geschosse ohne Keller ca. 1.180 m². Der sich ergebende Nutzflächenfaktor von 0,82 erscheint unplausibel. Für die Gebäudeart liegen übliche Nutzflächenfaktoren eher bei ca. 0,75 bis 0,78. Es ergibt sich somit überschlägig eine ansetzbare Mietfläche von $1.180 \text{ m}^2 * (0,75 + 0,78) / 2 = \text{rd. } 900 \text{ m}^2$.

Besichtigungsumfang: Außen- und tlw. Innenbesichtigung

Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente

Umfassungswände / Fassade: Mauerwerk / Verblendmauerwerk bzw. WDVS hofseitig

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Leichtbau

Decken: vermutl. Massivdecken

Dach

Konstruktion:	vermutlich Holzdach
Form:	vermutlich flaches Pultdach
Eindeckung:	vermutlich Bitumenbahnen
Entwässerung:	Zinkblech

besondere Bauteile: hofseitig vermutlich Balkone vorgesehen (noch nicht vorh.)

Ausbau

Treppen:	massiv mit Terrazzobelag
Fenster:	aus Holz mit Isolierverglasung, Leichtmetallschaufenster i. EG
Türen:	Eingangstüren: Holz mit Lichtausschnitt zum Treppenhaus Leichtmetall (verglasst) zu den Läden Innentüren: div. Ausführungen
Fußböden:	Keller: einfacher Beton Treppenhaus: Terrazzo Läden: Laminat, Fliesen, text. Belag Wohnräume: Holzdielen Küchen / Bäder: Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wände verputzt Laden / WE'en Wände malermäßig behandelt Küchen: Fliesenspiegel an den Objektwänden Bäder: Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:	zweckentsprechende Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten

Zustand

Grundrissgestaltung:	weitgehend zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	Gebrauchsspuren / Verschleiß (insbes. im KG u. im EG Verblendfassade stellenweise Instandsetzungsbedürftig Putzablösungen (hohlklingende Bereiche) stellenweise Feuchte- bzw. Verwitterungs- und Putzschäden Balkone / Absturzsicherungen der bodentief. Fenster fehlen u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	Energieausweis liegt nicht vor baujahr- und objektadäquater Standard wird unterstellt hofseitig durch WDVS verbessert
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist überwiegend alters- / sanierungsge- mäß normal bis tlw. unbefriedigend und die Ausstattung ent- spricht einem überwiegend durchschnittlichen Standard. Sie weist in den Läden tlw. überdurchschnittliche Gebrauchsspu- ren bzw. einen deutlichen Renovierungsstau auf. Es sind Mängel und Schäden vorhanden, aber den normalen Ge- brauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Deshalb erfolgt die Be- rücksichtigung durch den Ansatz der entspr. Instandhaltungs- kosten und der entspr. Restnutzungsdauer.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

Außenanlagen

zu den Außenanlagen gehören	derzeit nur Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück
-----------------------------	--