

### 3.3. Baubeschreibung

#### 3.3.1. 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 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 i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. 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. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

#### 3.3.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus IV-geschossig teilunterkellert
Baujahr:	vermutlich vor 1930
Instandsetzung / Modernisierung:	zuletzt in der ersten Hälfte der 2000er Jahre saniert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten  Wohnungsgrößen: 47 bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche insg.: 415 m <sup>2</sup>
Besichtigungsumfang:	Außenbesichtigung und tlw. Innenbesichtigung

#### 3.3.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Fassade:	Putz, Anstrich
Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerk, tlw. Leichtbau
Decken:	Holzbalken
Dach	Konstruktion: Holzdach Form: flaches Satteldach Eindeckung: vermutlich Bitumenbahnen Entwässerung: Zinkblech
besondere Bauteile:	Balkone

### 3.3.4. Ausbau

Treppen:	zum Keller: zu den OG'en:	Massivtreppe Holztreppe
Fenster:		aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür: Innentüren:	mit Lichtausschnitten div. Ausführungen
Fußböden:	Keller: Treppenhaus: Wohnräume: Küchen: Bäder:	einfacher Beton Kunststoff Kunststoff Kork Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wohnräume: Küchen: Bäder:	Wände verputzt malermäßig behandelt Fliesenspiegel an den Objektwänden Fliesen
sanitäre Ausstattung:		durchschnittliche Ausstattung und Qualität
Elektroinstallation:		zweckentsprechende Ausstattung
Heizung:		Gas-Zentralheizung Plattenheizkörper
besondere Einrichtungen:		nicht in der Wertermittlung enthalten

### 3.3.5. Zustand

Grundrissgestaltung:		i.d.R. zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:		normal
Schäden / Mängel:		übliche Gebrauchsspuren / Verschleiß alter Schädlingsbefall an Holzbauteilen ist nicht auszuschließen <sup>4</sup> Feuchte- / Putzschäden, Risse stellenweise leichter Renovierungs- / Reparaturstau u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:		dem Anschein nach baujahr- und objektadäquater Standard Endenergie 97 kWh/m <sup>2</sup> a lt. Verbrauchs-Ausweis v. 18.07.2016
Barrierefreiheit:		nicht gegeben
Gesamteindruck / Zustand:		Der bauliche Zustand ist überwiegend alters- / sanierungsgemäß normal und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Es sind Mängel und Schäden vorhanden. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden aber nicht festgestellt. Deshalb werden sie durch den entsprechenden Ansatz der Instandhaltungskosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):		überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

<sup>4</sup> Ein alter Schwammbefall soll saniert worden sein. Ein Nachweis der fachgerechten Sanierung liegt d. Sachverständigen nicht vor.

### 3.3.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude 1 - rechts:	Massivbau Lagergebäude Ausstattung rel. einfach für einfache Lagerzwecke normal nutzbar erheblich wirtschaftlich verschlissen siehe Fotodokumentation
Nebengebäude 2 - links:	Massivbau Umbau zu Wohnzwecken wurde nicht genehmigt dient nun einfachen Abstellzwecken Ausstattung rel. einfach für einfache Abstellzwecke normal nutzbar siehe Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück Hofbefestigung

ANLAGE 5





