

## 4.5 Baubeschreibung

### 4.5.1 Gebäudebeschreibung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Art des Gebäudes        | Es handelt sich um ein nach dem WEG geteiltes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und Souterrain.   |
| Baujahr/Modernisierung: | 1920/nach 1997   |
| Konzeption:             | <p>Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 1 befindet sich im Souterrain und EG mit Balkon in Richtung Schillerplatz.</p> <p>Die 4-RWE gliedert sich im EG in einen Wohnbereich mit Balkon, Küche, Bad und Flur mit Treppe zum Souterrain. Im Souterrain befinden sich drei Schlafzimmer, WC, Flur und ein Abstellraum.</p> <p>Zum Sondereigentum gehören ebenfalls der Stellplatz Nr. 1.</p> <p>Die Heizung befindet sich im Souterrain mit separatem Zugang von der Dehmelstraße aus.</p> <p>Die Nutzungsebenen der 5 SE sind über ein zentrales Treppenhaus mit seitlichem Zugang erschlossen.</p>   |
| Mietflächen:            | <p>Es erfolgte kein Aufmaß der Mietflächen.</p> <p>Die Mietflächen wurden auftragsgemäß dem Mietvertrag/Teilungserklärung entnommen.</p> <p>Für eine genaue Ermittlung der Mietflächen, z. B. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung in Verbindung mit der Landesbauordnung ist ein Aufmaß erforderlich. Wird eine entsprechende Genauigkeit gewünscht, sollte eine Flächenermittlung auftraggeberseitig in Auftrag gegeben werden.</p> <p><math>\Sigma</math> Wohnflächen <span style="float: right;">114 m<sup>2</sup></span></p>   |
| Konstruktion:           | <p>zweigeschossiges Gebäude, mit ausgebautem Souterrain und Dachgeschoss unter Satteldach mit traufseitigen Gaupen/Schaugiebeln, Ziegeldeckung und Kupferrinne in konventioneller Bauweise; giebelseitige Balkone (aufgeständerte Stahlrahmenkonstruktion); Putzfassade mit Anstrich; Holzbalkendecken; Blockstufen außen, innen Massivtreppe.</p>   |
| Ausstattung:            | <p>Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums sowie der Sondereigentume wird mit durchschnittlich beurteilt.</p> <p><u>Gemeinschaftseigentum</u></p> <p>teilw. bodentiefe isoverglaste Kunststoffenster mit Oberlicht und Kunststoffeingangstür;</p> <p>Fußböden im Treppenhaus mit Terrazzobelägen;</p> <p>Wände mit Putz und Anstrich;</p> <p>Elektroinstallation in zeitgemäßem Standard.</p> <p>Die Beheizung und WW-Versorgung erfolgt über Gaszentralheizung.</p> <p><u>Sondereigentum</u></p> <p>Das Sondereigentum verfügt über Röhrenspantüren;</p> <p>Fußböden mit Laminat, PVC-Belag bzw. Fliesen;</p> <p>Wände mit Tapete und Anstrich, im Bad teilweise gefliest, Fliesenspiegel in der Küche;</p> <p>Sanitäreinrichtungen in durchschnittlichem Standard (Bad mit Wanne, Dusche mit Duschaabtrennung, wandhängendes WC, Waschbecken);</p> <p>Beheizung mittels Fußbodenheizung.</p> <p>aufgeständerter Balkon vom Wohnzimmer aus begehbar;</p> <p>ca. 10 m<sup>2</sup> Abstellraum im Souterrain ohne Fenster;</p> |

#### 4.5.2 Einschätzung funktionelle Gestaltung und Objektqualität; Energieausweis

Die funktionelle Gestaltung entspricht nur eingeschränkt zeitgemäßen Ansprüchen.

Die als Maisonett geteilte Wohnung über Souterrain und EG mit Familienbad im EG und nur WC im Bereich der Schlafenebene im Souterrain wird als nachteilig beurteilt. Gleiches gilt für den unverhältnismäßig großen Abstellraum (10 % der WF) sowie die straßenseitige Ausrichtung des Balkons.

Vorteilhaft ist der Stellplatz auf dem Grundstück.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

#### 4.5.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

Zum Besichtigungszeitpunkt wird im Ergebnis der partiellen visuellen Inaugenscheinnahme, der allgemeine Bau- und Unterhaltungszustand mit überwiegend befriedigend eingeschätzt.

Mängel und Schäden zeigten sich u. a. insbesondere im Bereich

- der Fassade (Rissbildungen, Putzschäden, Farbabwitterungen, Veralgung, Wasserlaufspuren)
- nach Aussagen der Mieter schließen die Fenster schlecht und die Duschtrennung ist undicht und nur eingeschränkt funktionsfähig.

Es besteht partieller Instandsetzungs-Renovierungsbedarf im/am Gemeinschaftseigentum.