

### 5.3. Grundstücksbeschreibung

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksbebauung/-nutzung                                         | Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.                                                                                                                                                                                     |
| Nutzung                                                              | Büro/Wohnen                                                                                                                                                                                                                                      |
| öffentliche Zuwegung                                                 | vorhanden<br>Das Grundstück befindet sich in Ecklage Karlstr. und Kurze Straße.                                                                                                                                                                  |
| Erschließungszustand                                                 | erschlossen                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zuschnitt                                                            | annähernd rechteckförmig                                                                                                                                                                                                                         |
| Topographie                                                          | leicht hängig                                                                                                                                                                                                                                    |
| wirtschaftliche Selbständigkeit                                      | ist gegeben                                                                                                                                                                                                                                      |
| Baurecht                                                             | Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich ohne Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird demzufolge nach § 34 BauGB beurteilt.                                                                      |
| FNP und Satzungen                                                    | Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.<br><br>Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen:<br>- Fernwärmesatzung<br>- Denkmalsatzung                                            |
| Planungsstand                                                        | Die Baugenehmigung für den Umbau und die Sanierung mit Nutzungsänderung 1.OG - Büro und Aufstockung Dachgeschoss vom 06.04.1993 liegt vor.<br><br>Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt. |
| Bauauflagen,<br>baubehördliche Beschränkungen<br>und Beanstandungen: | Zur Klärung dieser Frage wurde an das zuständige Bauamt eine schriftliche Anfrage gestellt.<br>In dem Antwortschreiben wurde mitgeteilt, dass keine Bauauflagen, baubehördlichen Beanstandungen bzw. Beschränkungen bekannt sind.                |
| bauliche Ausnutzung                                                  | wGFZ: rd. 2,9                                                                                                                                                                                                                                    |
| Außenanlagen                                                         | <u>Einfriedung</u><br>- aufstehende Gebäude<br><br><u>Bodenbefestigung</u><br>- die Bodenbefestigung im Hofbereich war nicht einsehbar (ersichtlich)<br><br><u>Stellplätze</u><br>- keine<br><br><u>sonstige baul. Anlagen</u><br>- keine        |

## 5.4. Gebäudebeschreibung

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |                              |         |                        |       |                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|---------|------------------------|-------|------------------------|
| Art des Gebäudes                                           | Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein viergeschossiges, teilunterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, mit eingeschossigem Anbau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |                              |         |                        |       |                        |
| Baujahr/Modernisierung                                     | um 1920: Baujahr<br>1994: Umbau und Sanierung des Gebäudes<br>Quelle: Grundrisse und Baugenehmigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |                              |         |                        |       |                        |
| Konzeption                                                 | <p>Die Konzeption stellt sich wie folgt dar:</p> <p><u>KG:</u> Mieterkeller, HAR, Heizungsraum<br/> <u>EG:</u> Ladenbüro<br/> <u>1.OG:</u> Büro<br/> <u>2.OG:</u> Wohnung<br/> <u>3.OG:</u> Wohnung</p> <p>Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.</p> <p>Die Wohnungen verfügen jeweils über Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad, tlw. eine Abstellmöglichkeit. Die Größen der Wohnungen und Büros liegen in einer Bandbreite von 54 bis 59 m<sup>2</sup> WNfl.</p> <table> <tr> <td><b>Die Mietfläche beträgt insgesamt</b></td><td><b>rd. 226 m<sup>2</sup></b></td></tr> <tr> <td>Wohnen:</td><td>rd. 113 m<sup>2</sup></td></tr> <tr> <td>Büro:</td><td>rd. 113 m<sup>2</sup></td></tr> </table> | <b>Die Mietfläche beträgt insgesamt</b> | <b>rd. 226 m<sup>2</sup></b> | Wohnen: | rd. 113 m <sup>2</sup> | Büro: | rd. 113 m <sup>2</sup> |
| <b>Die Mietfläche beträgt insgesamt</b>                    | <b>rd. 226 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                         |                              |         |                        |       |                        |
| Wohnen:                                                    | rd. 113 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                              |         |                        |       |                        |
| Büro:                                                      | rd. 113 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                              |         |                        |       |                        |
| Beurteilung der funktionellen Gestaltung / Drittverwendung | <p>Die funktionelle Gestaltung entspricht zweckmäßigen Ansprüchen.</p> <p>Vorteilhaft sind die kleinen, nachgefragten Wohnungsgrößen. Als nachteilig werden die fehlenden Stellplätze und Balkone beurteilt. Das Objekt ist für eine Verwendung durch Dritte im Rahmen der Nutzungskonzeption geeignet.</p> <p>Die Büros könnten, vorbehaltlich der Genehmigung sowie Umbaukosten und -maßnahmen, auch für Wohnzwecke umgenutzt werden.</p> <p><b>Im Rahmen der Besichtigung konnte abschließend nicht festgestellt werden, ob und in welchem Umfang die vorhandenen Büroräume tatsächlich als Büroflächen genutzt und vermietet sind.</b></p>                                                                                                   |                                         |                              |         |                        |       |                        |

## 5.5. Baubeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten im Gutachten notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

### Baukonstruktion

|           |                                  |
|-----------|----------------------------------|
| Gebäude   | Wohn- und Geschäftshaus          |
| Bauweise  | konventionelle Bauweise          |
| Fassade   | WDVS                             |
| Fenster   | Kunststofffenster (iso-verglast) |
| Rollläden | tlw.                             |
| Dachform  | Flachdach                        |
| Gaupe/n   | nein                             |
| Deckung   | Bitumendachbahndeckung           |
| PV-Anlage | Keine Angabe                     |

### Ausstattung

vermutlich durchschnittlicher Standard der 90er Jahre

Bautenstand Das Objekt ist fertiggestellt.

Beurteilung des baulichen Zustands Zum Besichtigungszeitpunkt befand sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.

Geringer Instandhaltungsstau zeigte sich augenscheinlich im Bereich:

- der Fassade (Abwitterungen, Putzabplatzungen, Graffiti).

Ob und inwiefern Instandhaltungsstau im Inneren vorhanden ist, konnte bei der Besichtigung nicht abschließend festgestellt werden.

Für die Bewertung wird, für die nicht besichtigten Bereiche ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Objektqualität Das Bewertungsobjekt verfügt vermutlich über einen durchschnittlichen (90er Jahre) Ausstattungsstandard und weist eine zweckmäßige Grundrissgestaltung sowie einen überwiegend durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand.