

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus Hinweisen während des Ortstermins, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Spitzboden, Treppenhaus, Gewerbeeinheit, Wohneinheit:
nachfolgend KG, EG, OG, DG, SPBO, TRH, GE, WE

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung der Gebäude:	Nr. 1 und Nr. 1.1 (auf Flurstück 38/89)	Wohnhaus mit gemischter Nutzung und Seitengebäude
		Nr. 1: Erd- und Obergeschoss, Dachgeschossausbau, Vollkeller
		Nr. 1.1: Erdgeschoss, Flachdach, ohne Keller
		EG: Büroeinheit (GE) und Wohneinheit (WE 1)
		OG/ DG: Maisonettwohnung (WE 2), Terrasse (auf Nr. 1.1)
Baujahre ¹⁶ :	Nr. 1	um 1910
	Nr. 1.1	um 1910 als Stallgebäude
Modernisierungen, Instandsetzungen, bauliche Veränderungen ¹⁷ :	vor 1990	erste Grundsanierung
	1998/1999	Kernsanierung - Heizungsinstallation inkl. Warmwasserversorgung - Elektroinstallationen komplett - Badmodernisierungen bzw. Einbau - Fußböden, Decken- und Wandbehandlung - Austausch der Bauelemente (Fenster, Türen etc.) - Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung - Fassade
		Nr. 1.1: Nutzungsänderung und Ausbau zu Wohnzwecken, Errichtung der Dachterrasse für WE 2
	2006	Anlagentechnik der Zentralheizung erneuert

¹⁶ Nach Angaben und aus eigener Ableitung.

¹⁷ Nach Angaben und aus eigener Ableitung.

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Bauweise:		einseitig angebaut
Konstruktionsart:		Massivbauweise
Fundamente:		Streifenfundamente
Außenwände:	KG	38 - 51 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
	EG - DG	38 und 25 cm starkes Ziegelsteinmauerwerk
		Südgiebel: Brandmauer über Dachhaut, Blechabdeckung
		Wandinnenseiten mit Trockenbau
Innenwände:		Ziegelsteinmauerwerk, zum Teil leichte Trennwände
	DG	Abseitenwände: Trockenbau
Geschossdecken:	KG	Massivdecke, gewölbt mit Stich zwischen Wänden
	EG, OG	Holzbalkendecken
	DG	Holzbalkendecke, Ausfüllung entfernt und geöffnet
		Holzbalken und Dachstuhl als Sichtbalken
Dachform/ -konstruktion:		Satteldach in Holzkonstruktion, Kehlbalkendach mit doppelt stehendem Stuhl
		ohne Kniestock
Dacheindeckung:		Betondachsteine, Blechabdeckung an Ortsgang
		Zwischensparrendämmung
Dachentwässerung:		Regenrinnen und Fallrohre aus Zink
	frontseitig	Regenwasserableitung Netz angeschlossen
Schornsteine/ Abzüge:		2-zügiger Schornstein, davon 1 Rohr saniert mit Edelstahlrohr, Wangen außen geputzt
Fassaden:		Rauputz, Fenster- und Türfaschen abgesetzt und glatt geputzt, Sockel mit Waschputz
		Fenstersohlbänke mit Granitplatten belegt
		Gesims massiv
Treppen/TRH:	EG – KG	gerade Holzterasse, Wangen und Trittstufen
	EG	doppelwandiger Treppenverschlag mit eingearbeiteter Futtertür; Zugang zu WE 2
	EG – OG	gerade Holzterasse mit Treppenwangen, Tritt- und Setzstufen mit Laminat belegt, Handlauf aus Edelstahlrohr
	OG	Treppenauge: Umwehrgang aus Edelstahl und Rundstäben
	OG – DG	innerhalb WE 2: Wendeltreppe, Mittelrohr, Trittstufen aus Holzbohlen auf Auflagerblechen
	DG	Treppenauge: Umwehrgang aus Edelstahl und Rundstäbe

Fußböden:	KG	Massivboden
	TRH	Bodenfliesen mit Sockelkante
	GE in EG	Bodenfliesen auf Unterbau, Sockelkante
	WE 1 in EG	Flur, Bad: Bodenfliesen
		Wohnen/ Kochen: Textilware und Bodenfliesen
		Schlafen: Textilware
	WE 2 in OG und DG	Gang, WMR, Bad, WC, Küche: Bodenfliesen
Laminatboden		
EG - DG	Böden innerhalb der Einheiten schwellenlos	
Innenansichten (Wände):	TRH	Reibeputz
	WE, GE	Rauputz oder Tapete
		Bäder, WC: Wandfliesen (wandhoch)
Innenansichten (Decken):	TRH	Rauputz
	GE	Unterhangdecken als Elementedecken mit Beleuchtung
	WE 1	Rauputz
	WE 2	Unterhangdecke mit Beleuchtungskörper
Fenster/ Verglasungen:	KG	Kellerfenster aus Kunststoff
	EG	Schaufenster im Aluminiumrahmen, Wärmedämmverglasung
	EG, OG	1-flügelig Kunststoff, Wärmedämmverglasung, Rollläden
	EG, OG	innere Fensterbänke: Marmor, vereinzelt Terrazzo (Bestand)
	DG	liegende Dachfenster, Holzrahmen, Wärmedämmverglasung
Türen:	innen	Wohnungseingangstüren: Futtertüren mit Vollblatt; Türschwelle mit Granitabdeckung
		Zimmertüren: Futtertüren mit Vollblatt, teils mit Lichtausschnitt
		vereinzelt offene Durchgänge
	außen	Hauseingänge und Hinterausgang: 1-flüglige Blendrahmentüren; Kunststoff, Wärmedämmverglasung; 2- und 3-fache Verriegelung; Tür zur GE mit Seitenelemente
WE 2 Terrassentür: Kunststoff, Wärmedämmverglasung		

Installationen und haustechnische Anlagen

Elektroinstallation:		Unterputzleitungen; durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installationen:		Kalt- und Warmwasseranschluss
	GE	Bad: Dusche, Waschbecken, WC
	WE 1	Bad: WC, Waschmaschinenanschluss, Dusche, Waschbecken
	OG WE 2	WMR: Waschmaschinenanschluss
Bad: WC, Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken		
		Gäste-WC: Handwaschbecken, WC
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung	Zentralheizung auf Basis Erdgas
	Wärme- verteilung EG-DG	Flächenheizkörper, WE 1 und WE 2: Bäder mit Handtuchheizkörper; Regler: jeweils Thermostatventile; Wärmemengenzähler
	Warmwasser	dezentral und zentral über die Heizung
Solarthermie/ Photovoltaik:		ohne
Belichtung/ Belüftung:		natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen
		Belichtung über Einzelleuchten
		Klimatisierung: ohne

Besondere Einrichtungen und Bauteile

Besondere Einrichtungen:	WE 1, 2	Gegensprechanlage mit Türöffnung
	WE 1	Innenbad: Zwangslüftung
Besondere Bauteile:	Zugang TRH	Differenzstufe außen: massiv
	Zugang GE	Differenzstufen außen: massiv mit Spaltklinker belegt
	rückseitig	Kellerlichtschächte
	WE 2	Dachterrasse auf Nr. 1.1: Boden mit Terrassenbohlen; Brüstung südlich aus Holz und Paneelenbekleidung
DG: Einbau über Treppenaug (SPBO für Abstellzwecke); Zugang über Leiter		
Zubehör nach § 97 BGB ¹⁸ :	WE 1	Einbauküche
	WE 2	Markise
Blitzschutz:		vermutlich nicht vorhanden
Rauchwarnmelder:		in den vorgeschriebenen Räumen zum Teil vorhanden

¹⁸ Nach Angaben jeweils im Mietereigentum; siehe Anhang zum Deckblatt und gesondertes Anschreiben.

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4	
Einfriedungen:	Flst. 1/53	Heckenbepflanzung
Befestigungen:	Freifläche auf Flst. 38/89 und 1/53	großformatige Betonplatten - schadhaf
Nebengebäude/ Einhausung Nr. 2 (auf Flurstück 1/53):	Leichtbauweise; ½ -stein starkes Mauerwerk mit Pfeilervorlagen; Vorderseite aus Doppelstegplatten an Holzlattung; Dach in Holzkonstruktion; Weichbedachung auf Dachsparren und Stahlträgerunterzug; Boden mit Betonplatten befestigt; Stromversorgung vorhanden	
	Baujahr vermutlich um 1998/ 1999	
Flurstück 1/52:	vermutlich ohne bzw. ohne wertrelevante Außenanlagen	