

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Nachfolgende Angaben über nicht sichtbare Bauteile, Baujahr, Jahr der Instandsetzung/ Modernisierung beruhen auf vorliegenden Unterlagen und vereinzelt Hinweisen der Mieter sowie auf eigenen Ableitungen. 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.
Das Gesamtobjekt wurde insgesamt von außen besichtigt. Die Innenbesichtigung erfolgte in einem für die Wertermittlung angemessenen Umfang. Der Zutritt war möglich in die Treppenhäuser, Keller- und Dachgeschoss der Hauseingänge 5, 7 und 9 sowie in die Leerwohnungen WE Nr. 3, 6, 9, 10, 12 und 17.
Keller-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss, Treppenhaus, Wohneinheit – nachfolgend KG, EG, OG, DG, TRH, WE.

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gesamtobjektes:	Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Hauseingängen, 4 TRH und 24 WE als Zwei- und Drei-Zimmer-WE	
	jeweils Zweispännerhäuser, 3 Vollgeschosse, ohne Dachgeschossausbauten, Vollkeller	
	je Hauseingang 1 TRH (straßenseitig) und 1 Kelleraußenzugang (rückseitig)	
Baujahr:	1926/ 1927 gemäß Denkmalsbegründung; 1928 gemäß Bauzeichnungen	
Modernisierungen, Instandsetzungen:	vermutlich um 1995	Teilsanierung: - Installationen: teilweise ELT, Sanitär, Heizung/ Warmwasser, weitere technische Ausstattung - Fassadenanstrich, Dacheindeckung - Fenster, teilweise Außen- und Innentüren - malermäßige Instandsetzung TRH - WE Einzelmaßnahmen Innenausbau: Wand-/ Deckenansichten (malermäßig), teilweise Fußbodenoberbeläge, Fliesenlegearbeiten, Sanitärelemente
	danach	malermäßige Instandsetzung der WE bei Mieterwechsel
	um 2000	Errichtung Balkonanlage

Bauweise, Ausbau und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	vermutlich	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Umfassungswände:	25/ 38/ 51 cm strk. Ziegelsteinmauerwerk	
Innenwände:	überwiegend	11,5/ 25 cm strk. Ziegelsteinmauerwerk
	teilweise	6 cm strk. Leichtbauweise
Geschossdecken:	KG	Massivdecke
	EG – 2. OG	Holzbalkendecken
Treppen:	TRH EG - DG	2- läufige Massivtreppen aus Terrazzoblockstufen
	Zugänge KG innen/ außen	Massivtreppen aus Beton
Dachform/ -konstruktion:	Walmdach mit Dachgauben straßen- und rückseitig; Holzkonstruktion; ohne Drempe	
Dacheindeckung:	Betondachsteine	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink, teilweise aus PVC	
Fassade:	Putzfassaden mit Anstrich; baujahres- und bauarttypische Fassaden- gliederung; Sockel im Klinkerrohbau	
	Straßenfront	TRH als Risalite vorgesetzt; Hauseingänge mit massiven Überdachungen, Säuleneinfassungen und Beton- podesten mit Plattenbelag
	Hinterfront	vorgesetzte Balkonanlage als Stahlstützenkonstruktion; Brüstungen, seitliche Abtrennungen und Überdachungen 2. OG mit Kunststofffüllungen; Fußböden mit Beton- platten
Türen außen:	Eingänge 7, 9, 11	Holztüren (Altbestand), mehrfache Verriegelung
	Eingang 5	Aluminiumtür, mehrfache Verriegelung
	WE	Balkontüren: Kunststoff, Wärmedämmverglasung
	KG	in unterschiedlicher Ausführung: Holz, Blech, Kunststoff
Türen innen:	KG	Brettertüren aus Holz und offene Durchgänge
	WE	Wohnungseingangstüren: Blendrahmen- und Füllungs- türen aus Holz (Alt- und DDR-Bestand); ein- und mehrfache Verriegelungen
		Zimmertüren: überwiegend Blendrahmen- und Füllungs- türen aus Holz (Alt- und DDR-Bestand); vereinzelt Futtertüren mit Vollblatt

Fenster:	Kunststoff, Wärmedämmverglasung, ohne Rollläden	
Innenansichten:	Wand- und Deckenbehandlungen in einfachem, vereinzelt in mittlerem Standard	
	KG	Mauerwerk, unverputzt und mit Anstrich
	TRH	Innenputz mit Anstrich
	WE	Wohnräume: Tapeten/ Anstrich, teilweise Verkleidungen
		Küchen: Bereich Anschlüsse mit Fliesenspiegel
		Bäder: überwiegend mit Wandfliesen, raumhoch oder Teilbereiche
Fußböden:	Oberbeläge in einfachem, vereinzelt in mittlerem Standard	
	KG	Beton, Ziegelsteinflachschicht
	DG	Bretterfußboden
	TRH	Terrazzo
	WE	Wohnräume: Holzdielung mit Textilware/ PVC, teilweise ohne Oberbelag; vereinzelt Laminatböden
		Bäder: überwiegend mit Bodenfliesen, vereinzelt PVC
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen, einfache Ausstattung	
Sanitärinstallationen:	Bäder: Duschen oder Badewannen, Waschbecken, WC	
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Erdgasbasis; Kombi-Einzelthermen je WE (in Küchen oder Bädern) unterschiedlichen Baujahres (um 1995); in den WE Flächenheizkörper mit Thermostatventil	
Alternative Energien:	nicht vorgesehen	
technische Einrichtungen:	vorhanden	Türöffner, Briefkasten-, Klingel-, Gegensprechanlagen
		vermutlich Gebäudeblitzschutz
		Rauchwarnmelder in den WE: teilweise vorhanden
	nicht vorhanden	Aufzug, Klimatisierung, Alarmanlage, E-Ladesäulen
Belichtung/ Belüftung:	natürlich, über Fenster und Einzelleuchten	
Verschattung:	ohne Rollläden	
Zubehör nach § 97 BGB:	ohne	
Küchenausstattungen:	im Mietereigentum; Leerwohnungen: ohne	
Gemeinschaftsräume:	KG	Waschküchen (ungenutzt), Fahrradräume
	DG	Wäscheböden und Abstellbereiche (z.T. abgetrennt)

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	Zuwegungen zu den Hauseingängen: Granitpflaster
	Containerstellplatz: Betonpflaster
Einfriedungen:	Vorgärten: Heckenbepflanzungen auf Klinkersockel
Sonstige Anlagen:	Hinterfront: Rasenfläche/ Wäscheplatz

Anlage 4: Gebäudekenndaten**Bruttogrundfläche** nach DIN 277-1 (2016)

Gebäudemaße aus vorliegenden Grundrissplänen; Plausibilisierung (Grundfläche) über amtliches Liegenschaftskataster

BGF KG - DG	10,00 x 15,30 x	4 x 5	3.100,95 m²
	+ 0,65 x 3,15 x	4 x 5	

Besondere Bauteile: 24 Balkone zur Hinterfront

Wohnflächen gemäß Mieterliste

WE 1	Haus 5	EG links	65,00 m²
WE 2	Haus 5	EG rechts	49,10 m²
WE 3	Haus 5	1. OG links	65,00 m²
WE 4	Haus 5	1. OG rechts	50,10 m²
WE 5	Haus 5	2. OG links	65,00 m²
WE 6	Haus 5	2. OG rechts	50,10 m²
WE 7	Haus 7	EG links	49,10 m²
WE 8	Haus 7	EG rechts	67,00 m²
WE 9	Haus 7	1. OG links	49,10 m²
WE 10	Haus 7	1. OG rechts	67,00 m²
WE 11	Haus 7	2. OG links	49,10 m²
WE 12	Haus 7	2. OG rechts	67,00 m²
WE 13	Haus 9	EG links	67,00 m²
WE 14	Haus 9	EG rechts	52,15 m²
WE 15	Haus 9	1. OG links	67,06 m²
WE 16	Haus 9	1. OG rechts	52,15 m²
WE 17	Haus 9	2. OG links	67,00 m²
WE 18	Haus 9	2. OG rechts	52,15 m²
WE 19	Haus 11	EG links	52,15 m²
WE 20	Haus 11	EG rechts	67,78 m²
WE 21	Haus 11	1. OG links	52,15 m²
WE 22	Haus 11	1. OG rechts	67,08 m²
WE 23	Haus 11	2. OG links	52,15 m²
WE 24	Haus 11	2. OG rechts	67,06 m²

Wohnfläche insgesamt	1.408,48 m²
-----------------------------	--------------------

Verhältnis WF/ BGF

Mehrfamilienhaus EG - 2. OG **0,76**
entspricht der Bauweise und dem Baujahr

WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl

WGF Mehrfamilienhaus	10,00 x 15,30 x	4 x 3	1.860,57 m²
	+ 0,65 x 3,15 x	4 x 3	

WGFZ	1.861 m²	/ 1.786 m²	1,0
-------------	----------	------------	------------