

3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben zum Baujahr, dem Jahr von Instandsetzungen/ Modernisierungen und zu nicht sichtbaren Bauteilen werden den vorliegenden Angaben und Unterlagen entnommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Möglich war der Zutritt zum Hauseingang links mit TRH und KG sowie zu den Wohnungen im OG links und im DG. Zugang in die Wohnungen im OG rechts und im EG war nicht möglich. Die Beurteilung erfolgt hier nach Außenansicht sowie nach vorliegenden Angaben und Unterlagen.

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

3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus mit 4 WE als Einspänner in EG und DG und als Zweispänner im OG	
	Erd- und Obergeschoss, Dachgeschossausbau, Vollkeller	
	Grundrisse und Gebäudekenndaten siehe Anlagen 3 und 4	
Baujahr:	um 1900	
Modernisierungen, bauliche Veränderungen:	um 1995	
	- Dacheindeckung, vermutlich mit Wärmedämmung, Dachentwässerung - Fassadenanstrich, Außentreppe, Fenster, Außentüren - Installationen: ELT, Sanitär, Heizung/ Warmwasser - Maßnahmen Innenausbau: Wand-/ Deckenansichten (malermäßig), Fußbodenoberbeläge, Fliesenlegearbeiten, Sanitärelemente, Innentüren	
	- WE 1: Umnutzung ehemaliger Arztpraxis – Zeitpunkt nicht bekannt	

Bauweise:	Eckhaus, einseitig angebaut	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente; vermutlich aus Stampfbeton	
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, 38 – 51 cm stark (ohne Wärmedämmung)	
Innenwände:	tragend	Ziegelmauerwerk, 25 cm stark
	nicht tragend	Ziegelmauerwerk, 12 cm stark und leichte Trennwände
Geschossdecken:	KG	Massivdecke
	EG - DG	Holzbalkendecken

Dachform/ -konstruktion/ Dacheindeckung:	Satteldach, im Eckbereich als Walm, Holzkonstruktion, Betondachsteine	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink	
Schornstein/ Abzug:	vorhanden	
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich	
Treppen:	EG – KG	1-läufige Stahltreppe
	EG – DG	1-läufige Holztreppe mit Wangen, Tritt- und Setzstufen mit Fußbodenbelag, im Antrittsbereich mit gezogenen Stufen; Handlauf und Geländer aus Metall
	DG – SPBO	Deckenluke und Bodenzugstreppe oder Leiter im TRH - kein Zutritt
	außen	Hauseingänge: Terrazzostufen auf Metallkonstruktion
Fußböden:	KG	Betonfußboden
	TRH	Bodenfliesen und Fußbodenbelag
	WE	Wohnräume: Laminat/ Textilware/ Fußbodenbelag
		Küchen (WE 2 und 4), Bäder: Bodenfliesen
Innenansichten (Wände, Decken):	KG	Anstrich an Mauerwerk
	TRH	Innenputz und Anstrich
	WE	überwiegend Tapete, teilweise Verkleidungen
		Küchen: Fliesenspiegel
		Bäder: Wandfliesen
Fenster/ Verglasungen:		Kunststoff, Wärmedämmverglasung, EG mit Rollläden
	DG	Dachflächenfenster im Holzrahmen, Wärmedämm- verglasung, ohne Rollläden
Türen:	außen	Hauseingänge: Kunststoff, Wärmedämmverglasung; mehrfache Verriegelungen; Überdachung
	innen	KG: Holzbrettertüren zu Heizungsraum und Mieterkellern
		Wohnungseingangstüren: Zargentüren aus Holz, 1-fache Verriegelung, Türspion
		Zimmertüren: Zargentüren aus Holz
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	Bäder WE	Duschen oder Badewanne, Handwaschbecken, WC (Vorwandmontage), Waschmaschinenanschlüsse; innen liegende Bäder mit Zwangslüftung

Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung/ Warmwasser	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Brenner aus 1994; ohne Brennwerttechnik; Warmwasserversorgung zentral
		Standort: KG (unbeheizt)
	Wärme- verteilung	Flächenheizkörper und Thermostatventile
Alternative Energien:	nicht vorgesehen	
Belichtung/ Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen oder Zwangslüftung in innen liegenden Bädern	
	Belichtung über Einzelleuchten	
	Klimatisierung: ohne	
Besondere Bauteile, Besondere Einrichtungen, Zubehör nach § 97 BGB:	vermutlich ohne	
Küchenausstattung:	WE 2 und 4: Küchenelemente, in WE 4 im Mietereigentum	
	WE 1: keine Angabe	
	WE 3: ohne	
technische Einrichtungen:	Gebäudeblitzschutz, Briefkasten- und Klingelanlagen, Gegensprechanlage und Türöffner	

3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungs- anschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Befestigungen:	PKW-Stellplätze/ Freifläche mit Betonpflaster
sonstige:	Containerstellplatz als Einhausung mit Streckmetall