

Kurzexposé zum Gutachten 38a K 27/23

Objektbeschreibung:

Mehrfamilienhausgruppe im Stadtteil Prester

- Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Häuserzeile, bestehend aus 3 freistehenden Einzelhäusern in traditioneller, bodenständiger Zweckarchitektur aus den 1930er Jahren bebaut (Modernisierung/ Instandsetzung im Wesentlichen zwischen 1994 – 2000, Standard-Ausstattungen) bebaut.
- Lt. Aktenlage wurden die nicht denkmalgeschützten Gebäude 1938 bis 1940 für Unteroffiziere der Luftwaffe errichtet, die in der nahe gelegenen FLAK-Kaserne stationiert waren. Die zweieinhalbgeschossigen Häuser stehen traufständig zur Straße, wobei Haus 3 als Eckwohnhaus konzipiert ist. Insgesamt handelt es sich vorliegend um 20 Wohnungen (2- und 3-Zimmer-Wohnungen) mit Wohnungsgrößen zwischen 47m² bis 64m² Wohnfläche. Die Wohnfläche der Gebäude beträgt nach vorliegenden Unterlagen insgesamt ca. 1.086m².
- Grundrissgestaltung: typische Standard-Variationen des Kleinwohnungsbaus/ Volkswohnungen → funktionale, wirtschaftlich bemessene Wohnungszuschnitte / die Erschließung erfolgt jeweils über einen zentralen Wohnungsflur; ohne gefangene Räume / gute Belüftung/ Belichtung und Besonnung / relativ kleinteilig bemessene Sanitärbereiche / Küchen großzügiger / keine Abstellräume innerhalb der Wohnungen / keine Außensitzplätze (Balkone)
- Neben einem Vollkeller- und Erdgeschoss verfügen die Mehrfamilienhäuser über jeweils ein Obergeschoss und ein nicht ausgebautes Walmdach (Trockenboden und Bodenverschläge) mit roter Pfannendeckung.
- Grundstücksgröße = 3.419m², Bodenrichtwertniveau 210,- €/m² BWA I – II
- Am Wertermittlungsstichtag sind 17 Wohnungen von 20 Wohnungen vermietet, insgesamt solide Mieterstruktur, langfristige Mietverhältnisse.
- Nach Angaben der Hausverwaltung beträgt die aktuelle, monatliche Nettokaltmiete insgesamt 5.096,81 €.
- Teilmarkt bezogen im Wesentlichen normaler/durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand mit baualters- und nutzungsbedingten Verschleißerscheinungen, mittlerer Instandhaltungsstau (Modernisierung von 3 Leerstandswohnungen, energetische Ertüchtigung etc.); der optische Gesamteindruck ist im Wesentlichen mittel.
- Teilmarkttypisch werden die Gebäude durch ein klassisches Heizsystem mit fossilen Brennstoffen (Erdgas) beheizt; erneuerbare Energien sind ebenso teilmarkttypisch nicht vorhanden. In näherer Zukunft ist daher mit erheblichen Investitionen in ein nachhaltiges Heizsystem bzw. steigenden Nebenkosten zu rechnen.

Pechauer Platz 1

Зав. 1. 3 21.11.1919

A



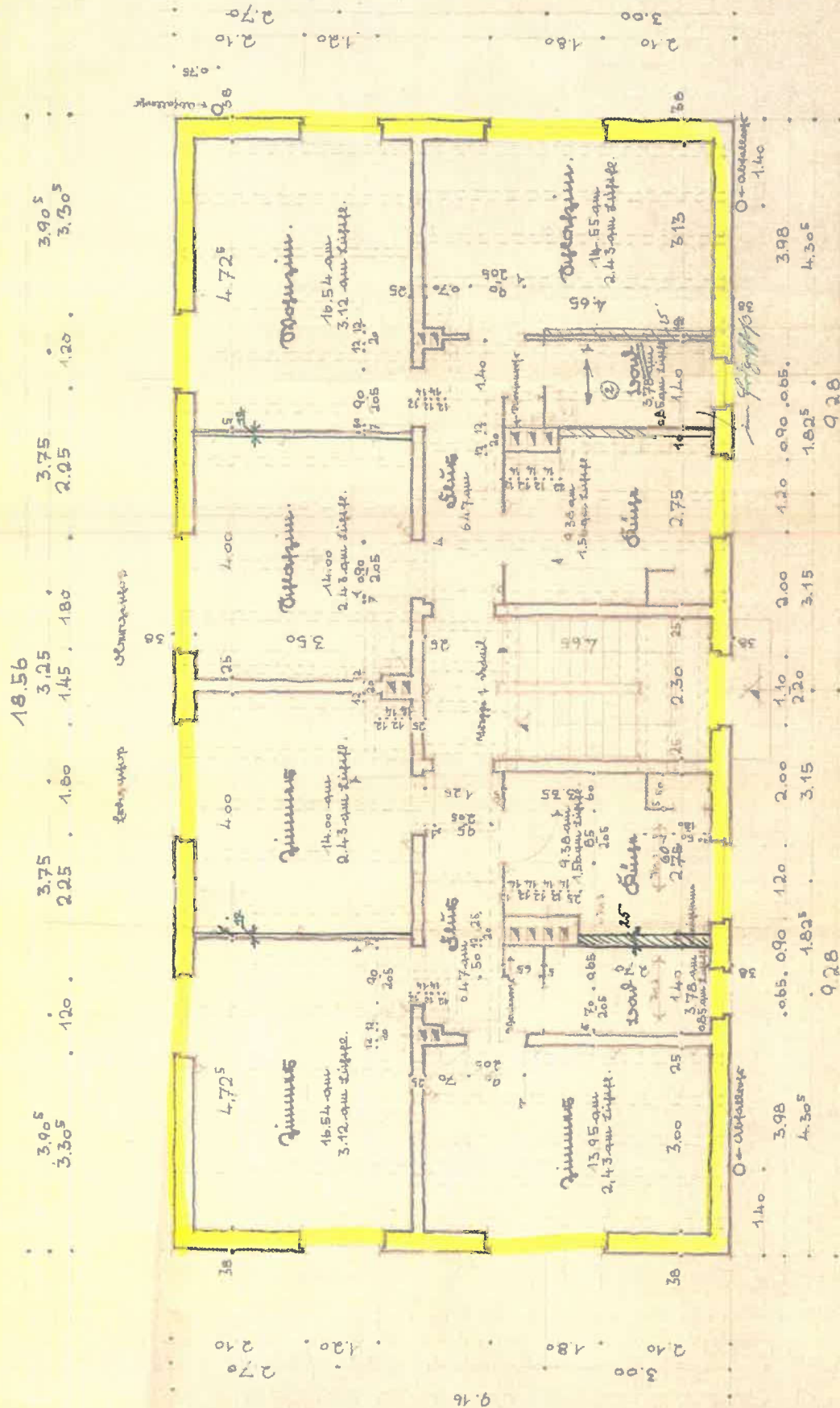
Aug 24th 1938

29 May 1997

A. 29

[illegible]

Für die Bezeichnung der Ausgabegattung
 ist die Bezeichnung der Ausgabeart
 (z. B. Ausgabeart) und die Bezeichnung der
 Ausgabeart (z. B. Ausgabeart) zu verwenden.



Inspected on 5. Aug 1938

Erweiterung
Auf die gesamte Linie
Tiere in Mangeln auszuheilen!

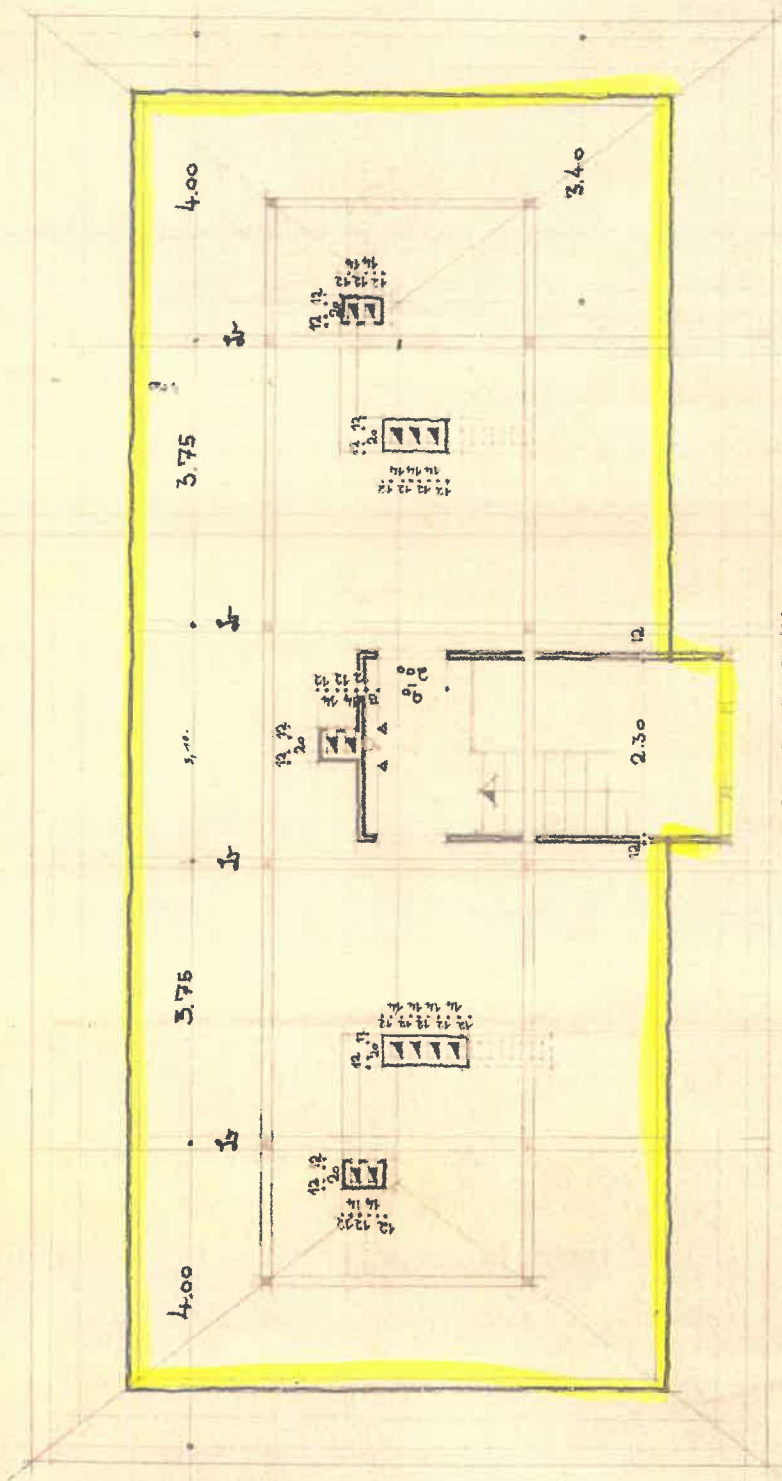
444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955

Pechauer Platz 1

Isometrische Projektion des Hauses
 Schnitt 3 (Schnitt 1)
 Maßstab 1:100

A

18.56



Staircase 1. Stair!

Stair 1. Stair!

9.16

gezeichnet von 5. Nov. 1988

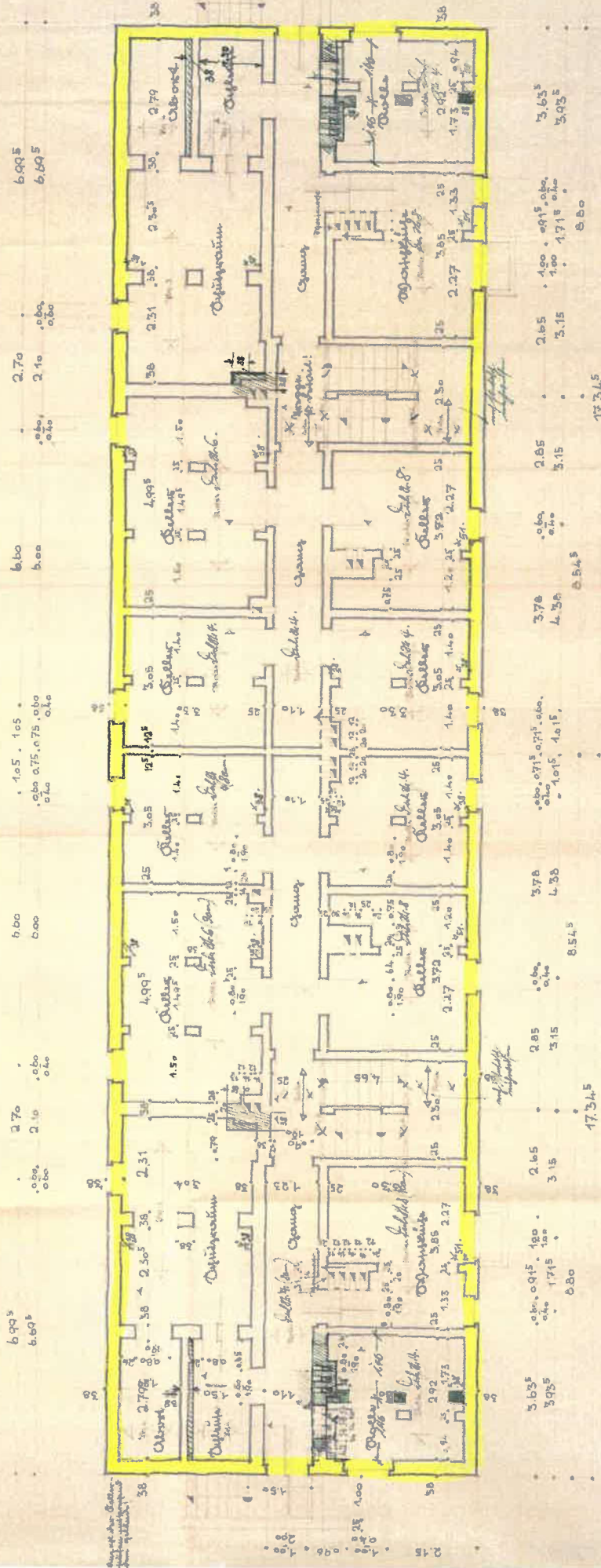
Handwritten notes in the bottom left corner, partially obscured by a yellow highlight.

Pechauer Platz 2-3

Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

A



Darstellung am 5. Juni 1935

Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

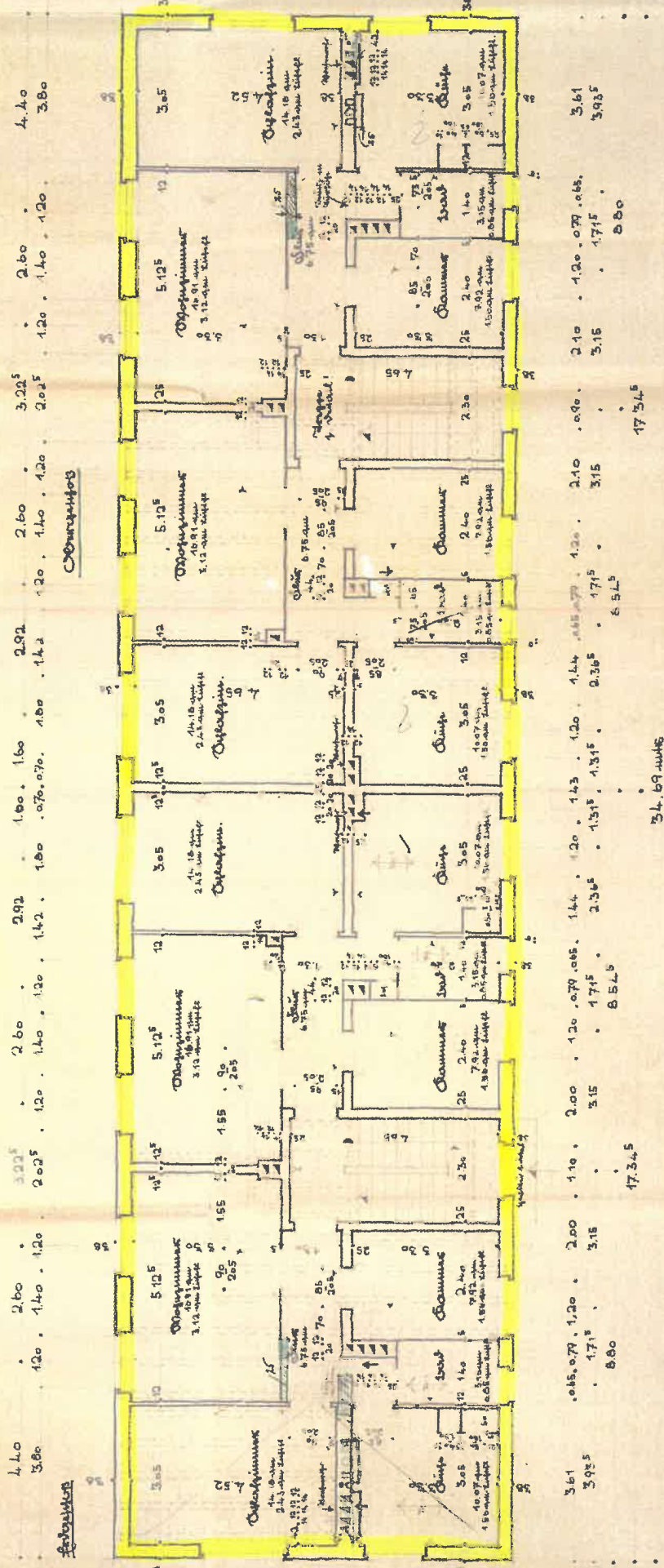
Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

Grundriss des 1. Obergeschosses mit den entsprechenden Flächenberechnungen! Bitte beachten, dass die Flächenberechnungen nur für die Flächen der Räume gelten!

A.

Eine die Konstitution der Substanz
 einer Person betreffend;
 alle diese sind ohne Unterschied zu be-
 trachten zu setzen.

सिद्धार्थ



Ersetzung α des Arguments und β ist "unabhängig" von α

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840.

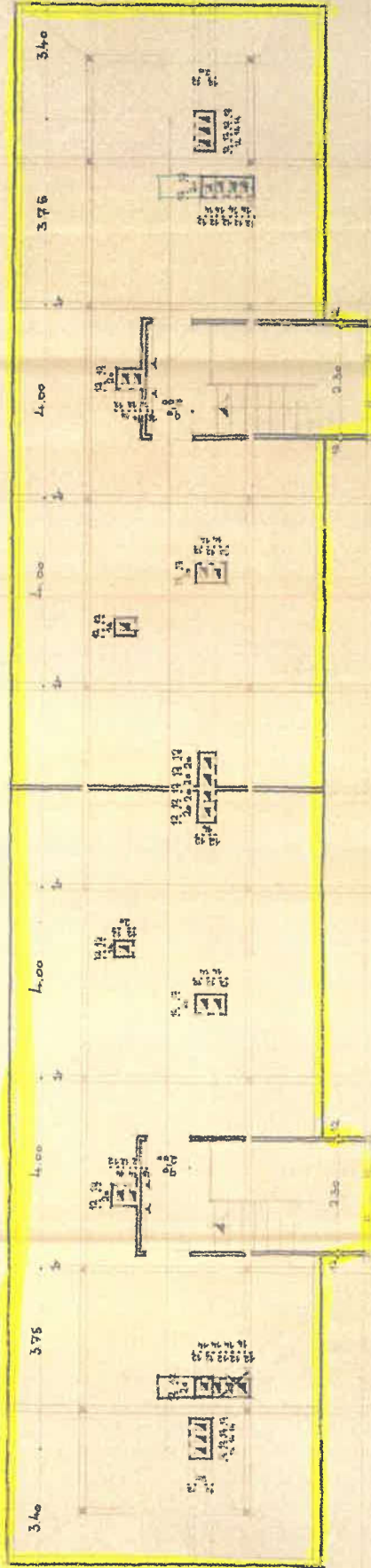
1890m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m. 1000m.

Original signed name 58.04 1938

Pechauer Platz 2-3

Einige in der Zeichnung ist die stützende
Zurück der stützenden! Die stützende
ausgezeichnete zur stützenden zu geben!

34.69 m²

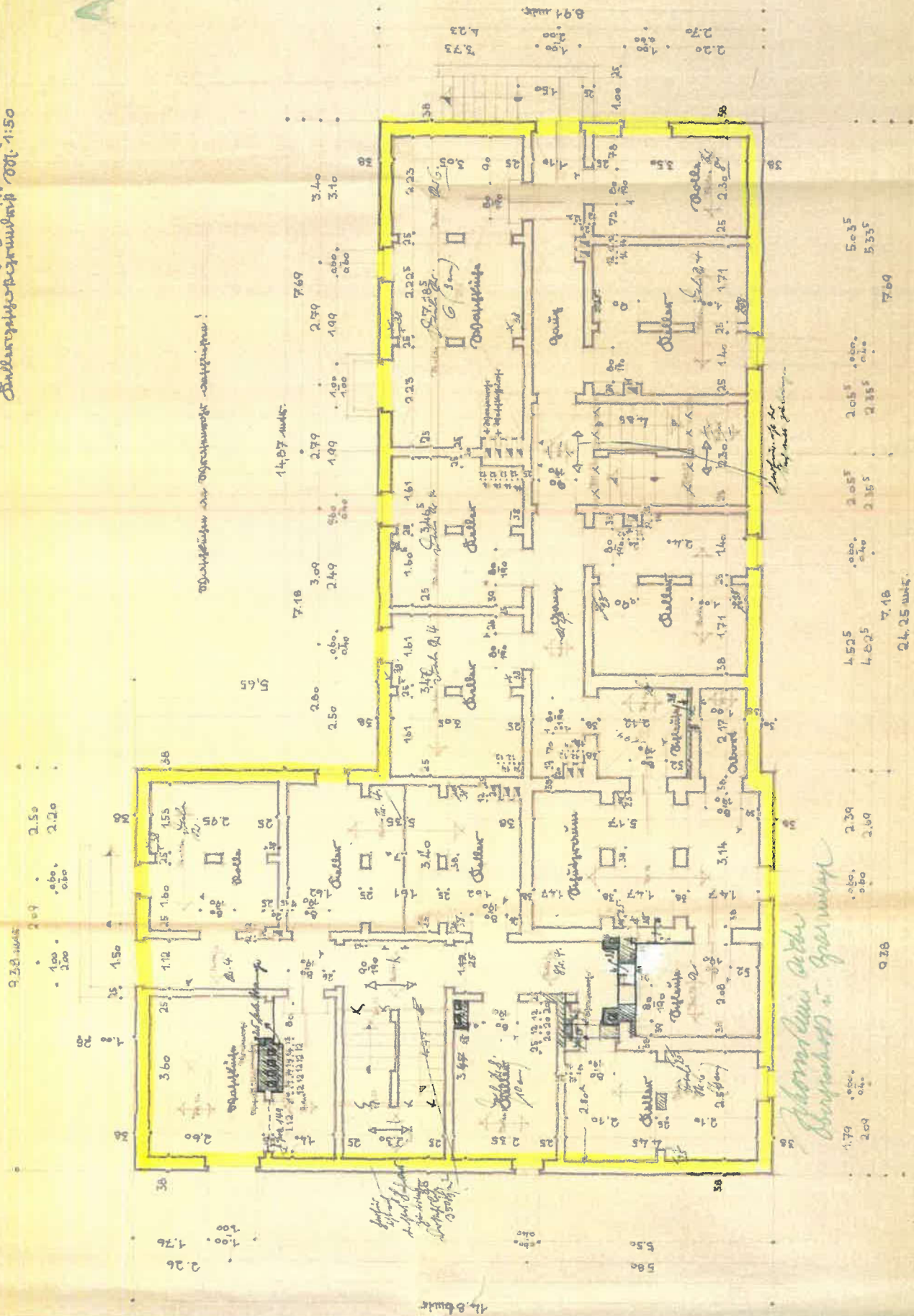


Umschreibung nach 5. März 1938

Der Zeichner: [Redacted]

Der Zeichner: [Redacted]

Handwritten text, likely bleed-through from the reverse side of the page. The text is written in cursive and is mostly illegible due to the angle and fading. Some words are difficult to decipher but appear to include "Handwritten text" and "Handwritten text".

[illegible]

Aug 20 1938

ಗುರುಕೃಪಾಪ್ರಸಾದಃ

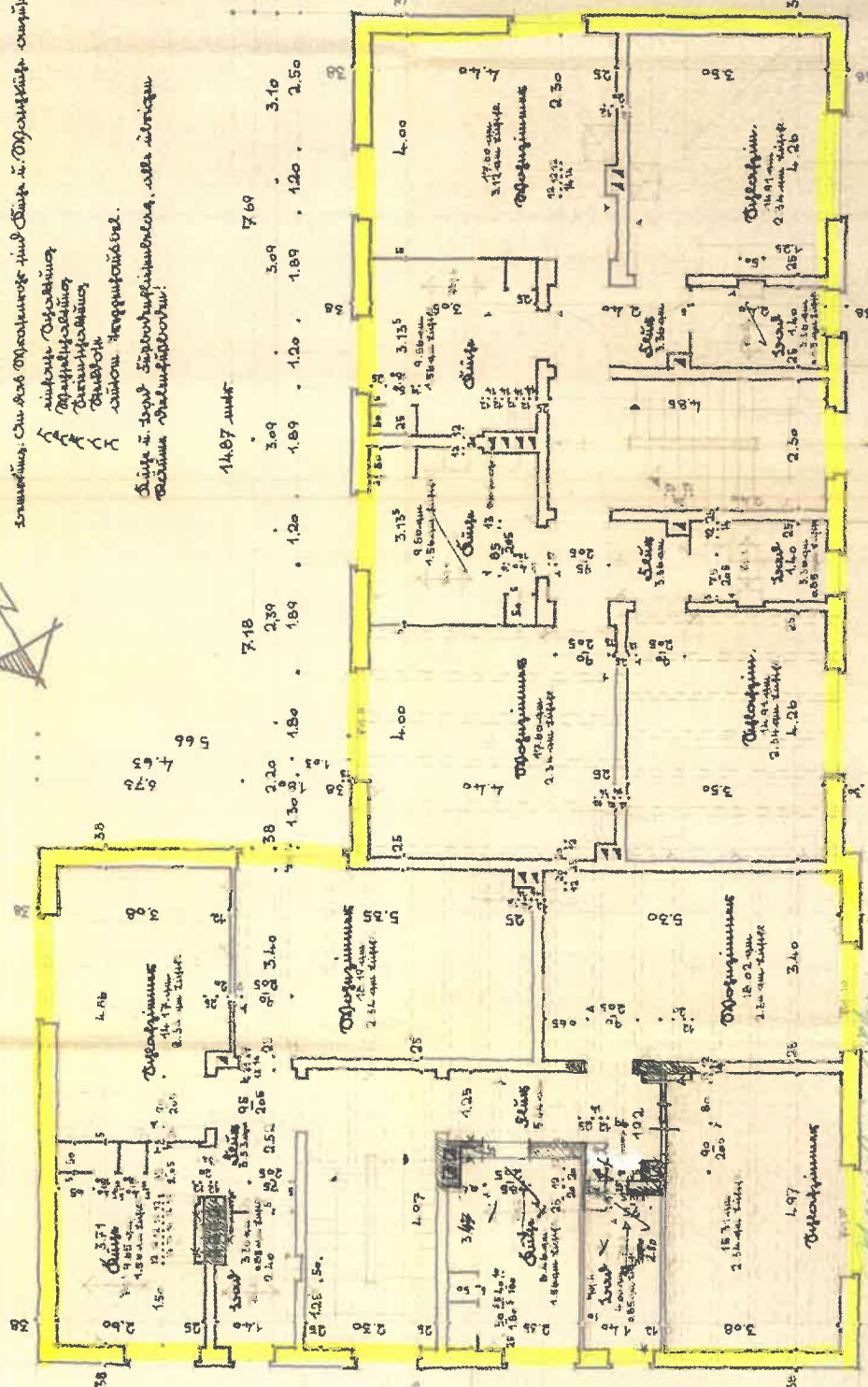
Die Lachschreibung:

Pechauer Platz 4 / Leuschnerstr. 1

Plan: 1:500
 Maßstab: 1:500
 Datum: 19.10.1958
 Blatt: 1 von 1

1. Einheitsmaßstab: 1:500
 2. Einheitsmaßstab: 1:500
 3. Einheitsmaßstab: 1:500

1.00
 2.00
 3.00



1. Einheitsmaßstab: 1:500
 2. Einheitsmaßstab: 1:500
 3. Einheitsmaßstab: 1:500

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

1.00
 2.00
 3.00

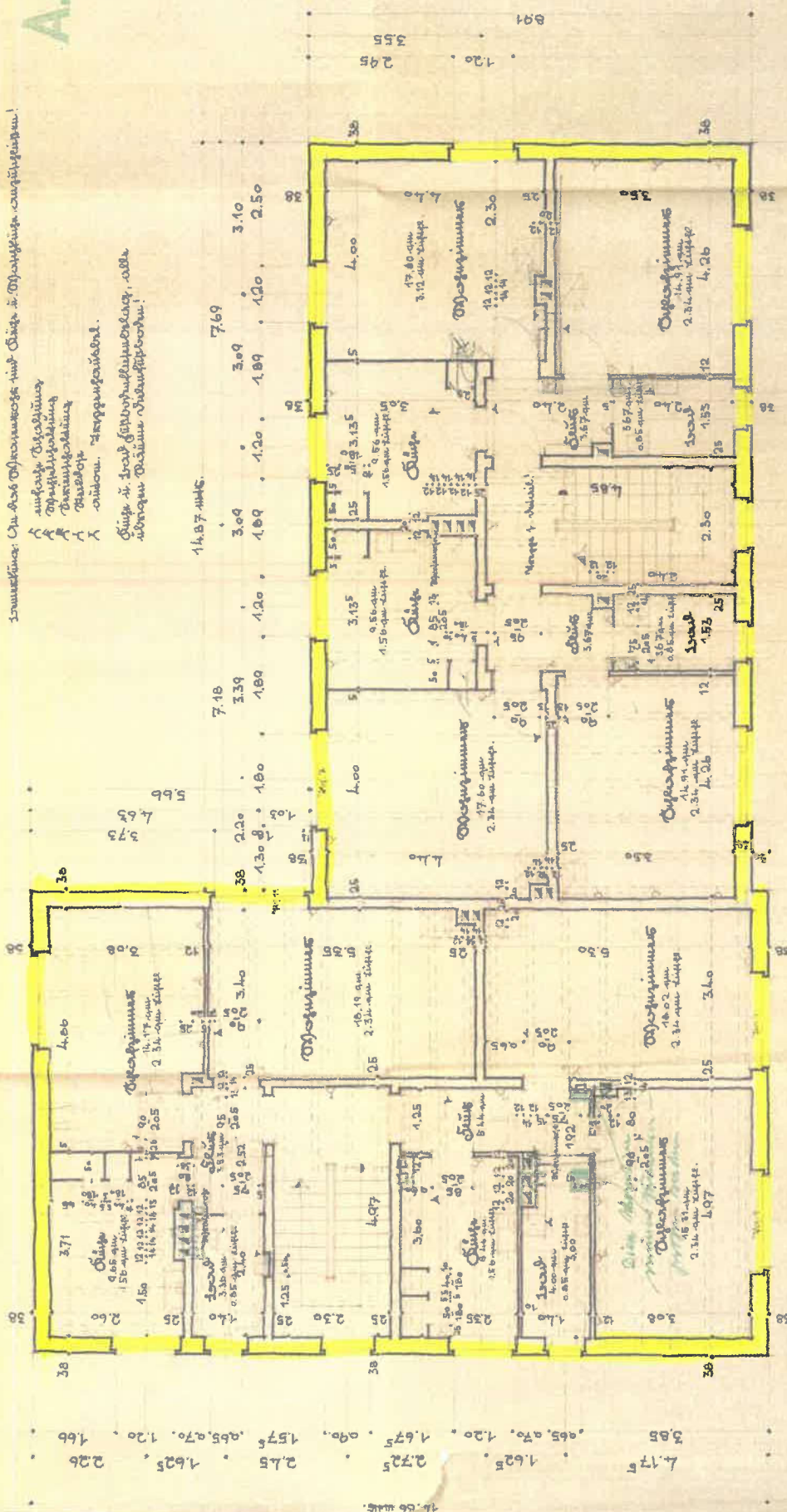
Pechauer Platz 4 / Leuschnerstr. 1

Einige der Dimensionen sind als Maßstab angegeben.
Einige Dimensionen sind als Maßstab angegeben.
Einige Dimensionen sind als Maßstab angegeben.

Einige der Dimensionen sind als Maßstab angegeben.
Einige Dimensionen sind als Maßstab angegeben.
Einige Dimensionen sind als Maßstab angegeben.

9.38 m.

1.00 . 1.30 . 2.00



1.79 . 1.80 . 2.20 . 1.80 . 1.25 . 1.79 . 1.45 . 1.58 . 1.58 . 1.58 . 1.45 . 1.80 . 1.76
 2.69 . 4.00 . 2.69 . 2.15 . 2.15 . 2.35 . 2.35 . 2.35 . 2.67 . 2.66
 9.38

Einige der Dimensionen sind als Maßstab angegeben.

Einige der Dimensionen sind als Maßstab angegeben.

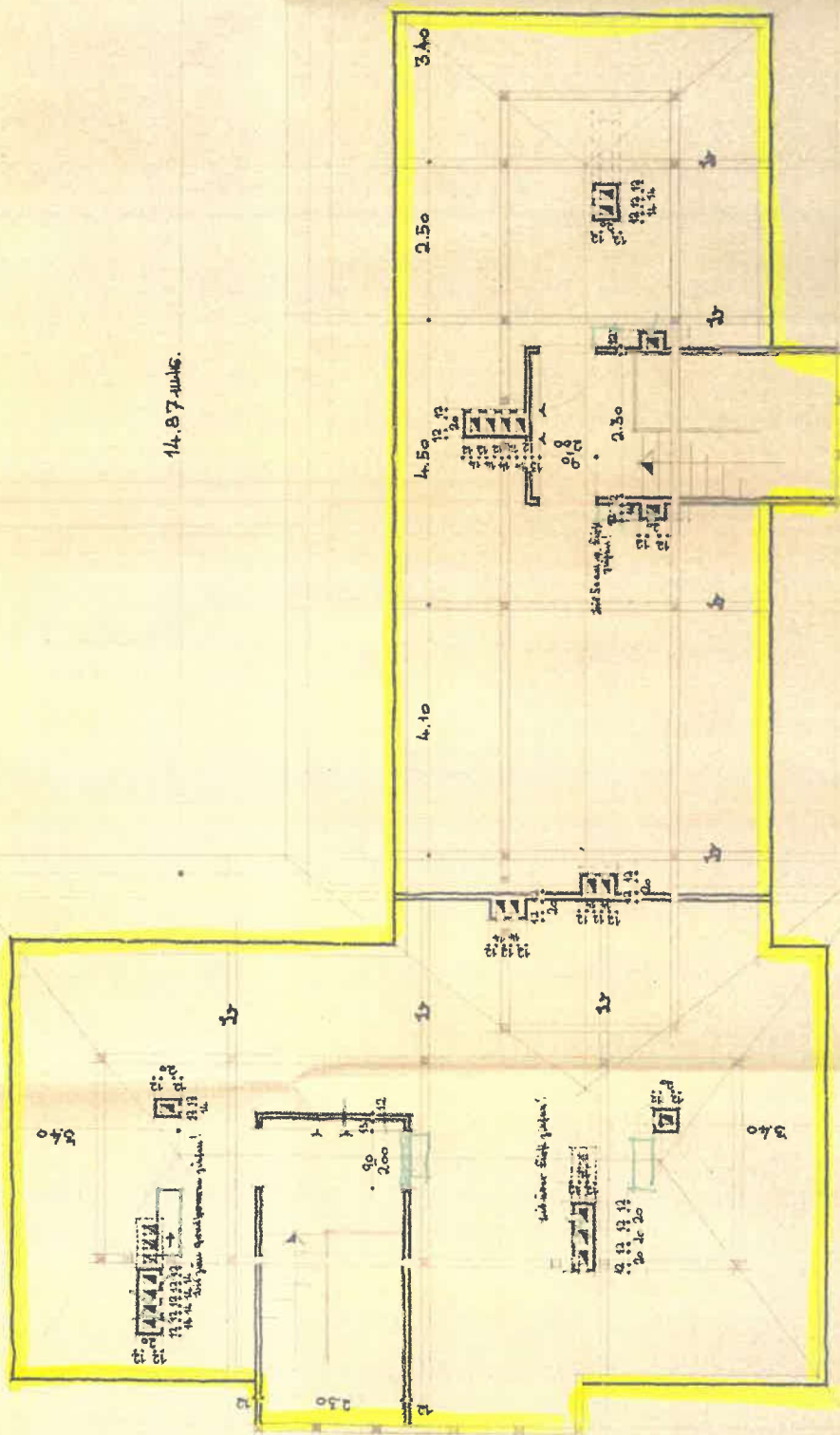
Einige der Dimensionen sind als Maßstab angegeben.

Pechauer Platz 4 / Leuschnerstr. 1

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location. The text is partially obscured by a large white mark.

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location. The text is partially obscured by a large white mark.

A. 10.10.1915



4.76

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.

4.76

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.

9.38

7.18

7.69

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.

7.18

9.38

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.

Handwritten notes in German, likely describing the building's history or location.