

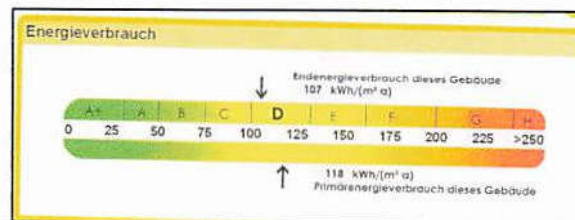
Das Baujahr des Mehrfamilien-Wohnhauses wird auf ca. 1999 geschätzt (Baujahr der Fenster).

Die wertgegenständliche Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss sowie im Dachspitz (Galerie) des Gebäudes A (Haus Nr. 4). Der Balkon ist gartenseitig ausgerichtet.

Ausstattung Wohnung Nr. A 8

Energieausweis:

Endenergiebedarf 107 kWh/(m² a), Primärenergieverbrauch 118 kWh/(m² a)



Eingangstür:

Holz-Glas-Konstruktion, 2-fach-Verglasung

Heizung:

Gasheizung, 1999

Elektroinstallation:

unter Putz-Ausführung

Fenster:

Kunststoff, 2-fach-Verglasung, manuelle Kunststoff-Rolläden, tlw. Dachflächenfenster

Wände/Decken:

Tapete, teilweise Deckenvertäfelung

Sanitäranlagen:

Bad mit Badwanne und Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, raumhoch gefliest (soweit möglich wg. Dachschräge), Vertäfelung der Dachschräge, Fenster

Türen:

glatte Holzzüren in Holzzargen

Fußböden:

überwiegend Bodenfliesen in der Hauptebene, textile Beläge in der Dachspitzebene (Galerie)

Balkon/Loggia:

gartenseitig, nach Süden, ausgerichtet

Kellerraum im UG:

baujahrestypisch

TG-Stpl.:

TG-Stpl. in Tiefgarage, durchschnittlicher Zustand

Stellplätze:

4 Außenstellplätze in der Anlage verfügbar (jedoch keiner der wertgegenständlichen Wohnung zugeordnet)

Baulicher Zustand/ Modernisierungen

Die baulichen Anlagen befinden sich augenscheinlich überwiegend in gepflegtem Gesamtzustand. Der Anstrich einer Fassadenseite des Hauses Nr. 4 wurde bereits beauftragt. Die Heizung wird bei Bedarf erneuert.

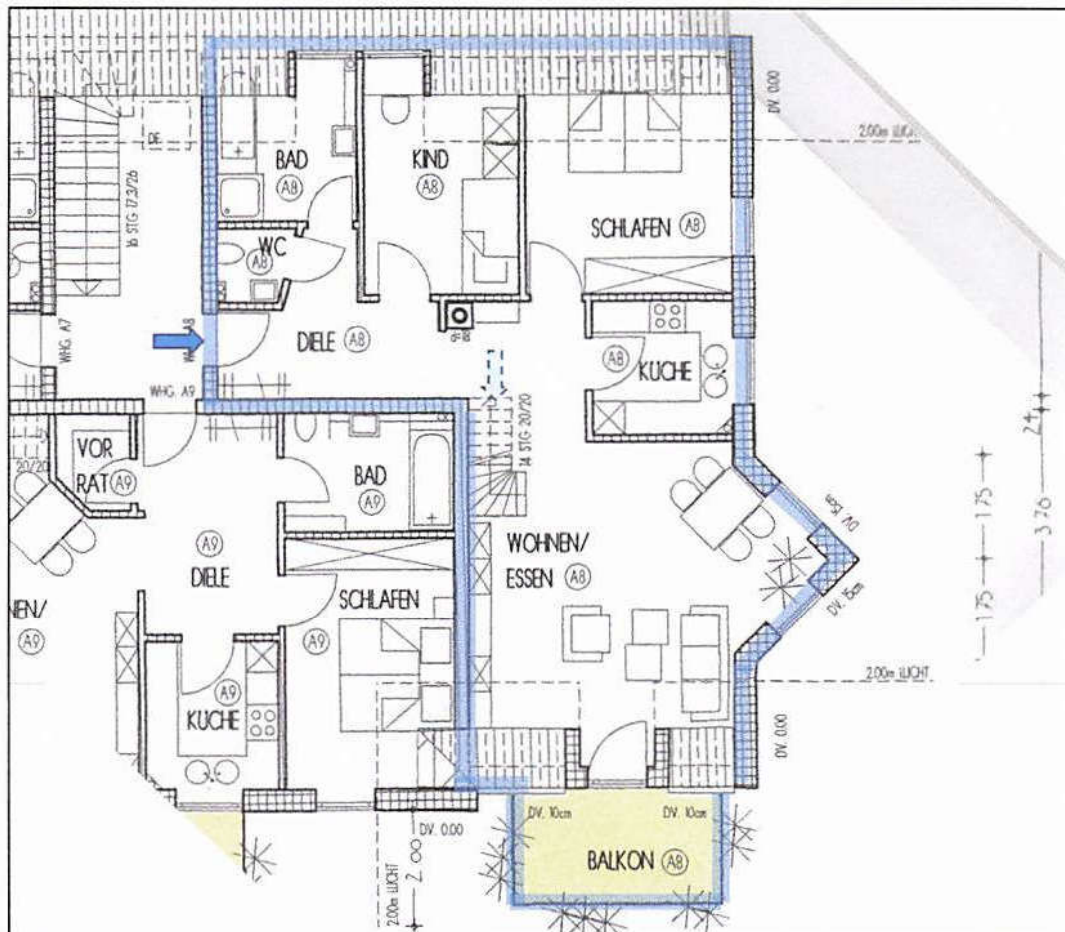
Aufgrund des insgesamt jungen bis mittleren Gebäudealters erfolgten bisher keine größeren Sanierungsmaßnahmen.

Die Wohnung selbst befindet sich in gutem, gepflegten, zeitgemäßen Zustand.

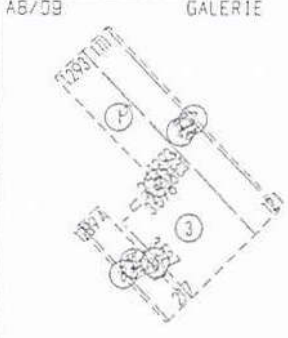
Die Wohnanlage erscheint insgesamt gepflegt und gut unterhalten.

8.2 Grundrisse/ Flächenberechnungen

Grundriss



Quelle: Hausverwaltung, Grundriss Wohnung Nr. A 8, Dachgeschoss

	GALERIE		1	$0,5 \cdot (1,293 + 1,293) \cdot 5,000$	=	6,4647 m ²	
			2	$0,5 \cdot (2,543 + 2,506) \cdot 0,233$	=	0,5894 m ²	
			3	$3,076 \cdot 3,527$	=	10,8490 m ²	
			4	$0,50 \cdot 8,760 \cdot 1,111$	=	4,8645 m ²	
			5	$0,50 \cdot 4,510 \cdot 0,894$	=	2,0155 m ²	
			6	$0,50 \cdot 0,217 \cdot 3,527$	=	0,3823 m ²	
			7	$0,00 \cdot 0,121 \cdot 8,760$	=		
			8	$0,00 \cdot 0,121 \cdot 4,510$	=		
			SUMME:			25,1654 m ²	24,41 m ²
WOHNFLÄCHE:							24,41 m ²

Quelle: Architekturbüro Axel Schmidt, 1998, Galerie zu Wohnung Nr. A 8, DG

Wohnflächenberechnung 1998⁴

Gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung wurde die Wohnfläche der Dachgeschosswohnung A 08 mit 69,94 m² ermittelt. Die Wohnfläche der dazugehörigen Galerie wurde mit 24,41 m² ermittelt. Die Gesamtwohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung beträgt 94,35 m².

Ansatz Wohnfläche gemäß WoFIV

Grundriss und Wohnflächenberechnung wurde auf Plausibilität überprüft. Vor Ort wurden hierzu stichpunktartig die beiden Räume der Galerie vermessen. Es ergab sich eine ähnliche Größenordnung.

Gemäß § 4 Abs. 4 Wohnflächenverordnung (WoFIV) werden Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angesetzt. Die Anrechnung des Balkons geht aus der Wohnflächenberechnung nicht hervor und wäre ggf. zu addieren.

Gemäß Mietvertrag wurde die Wohn-/ Nutzfläche mit 96 m² angegeben.

Aus gutachterlicher Sicht ist der Ansatz der Wohnfläche von 96 m² gerechtfertigt. Dieser Ansatz wird für die weitere Wertmittlung angesetzt und als richtig unterstellt.

Hinweis

Für die Wertermittlung weist die Flächenannahme eine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, wird ggf. empfohlen, ein Aufmaß anfertigen zu lassen.

⁴ Siehe Anlage 15.1