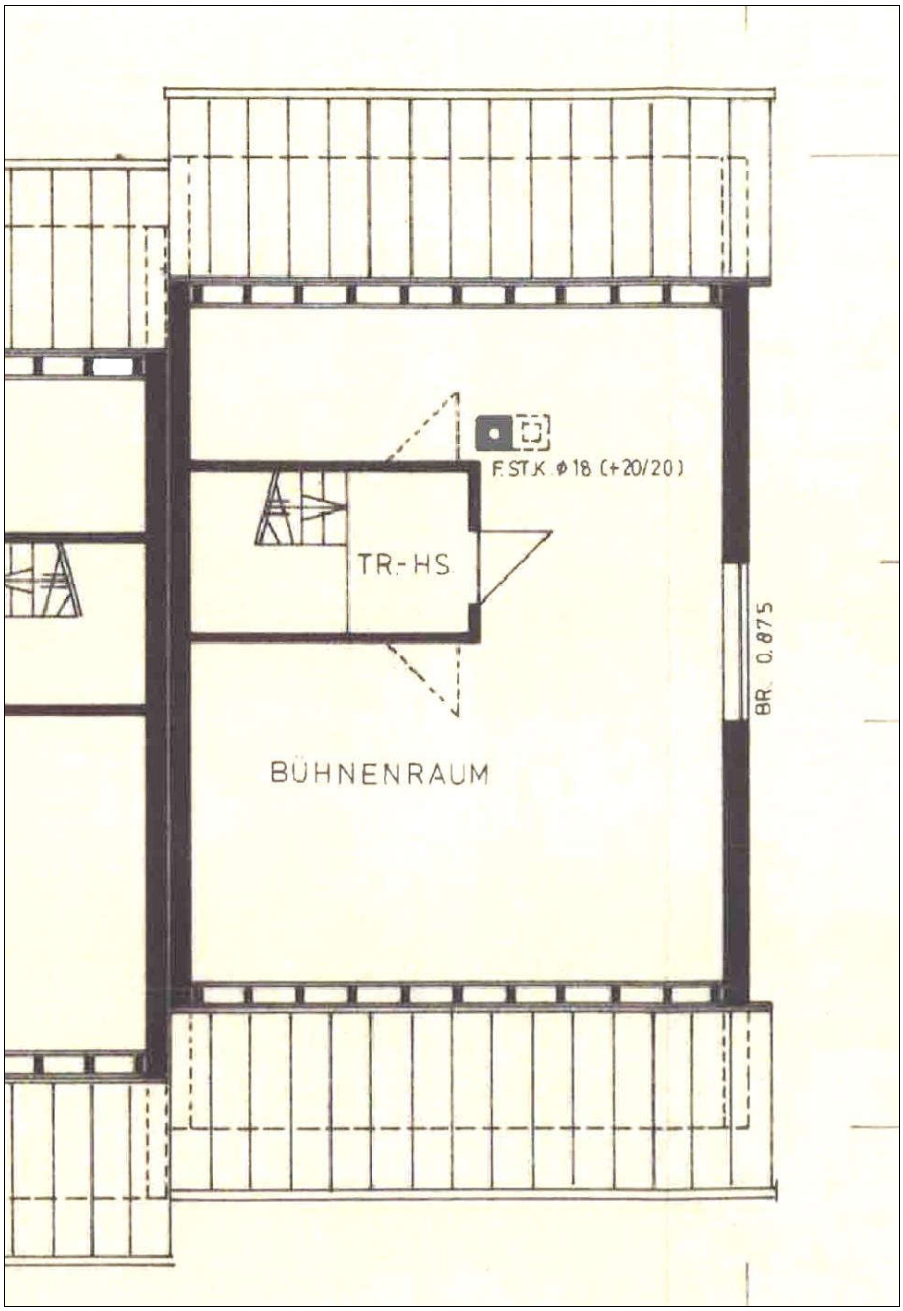
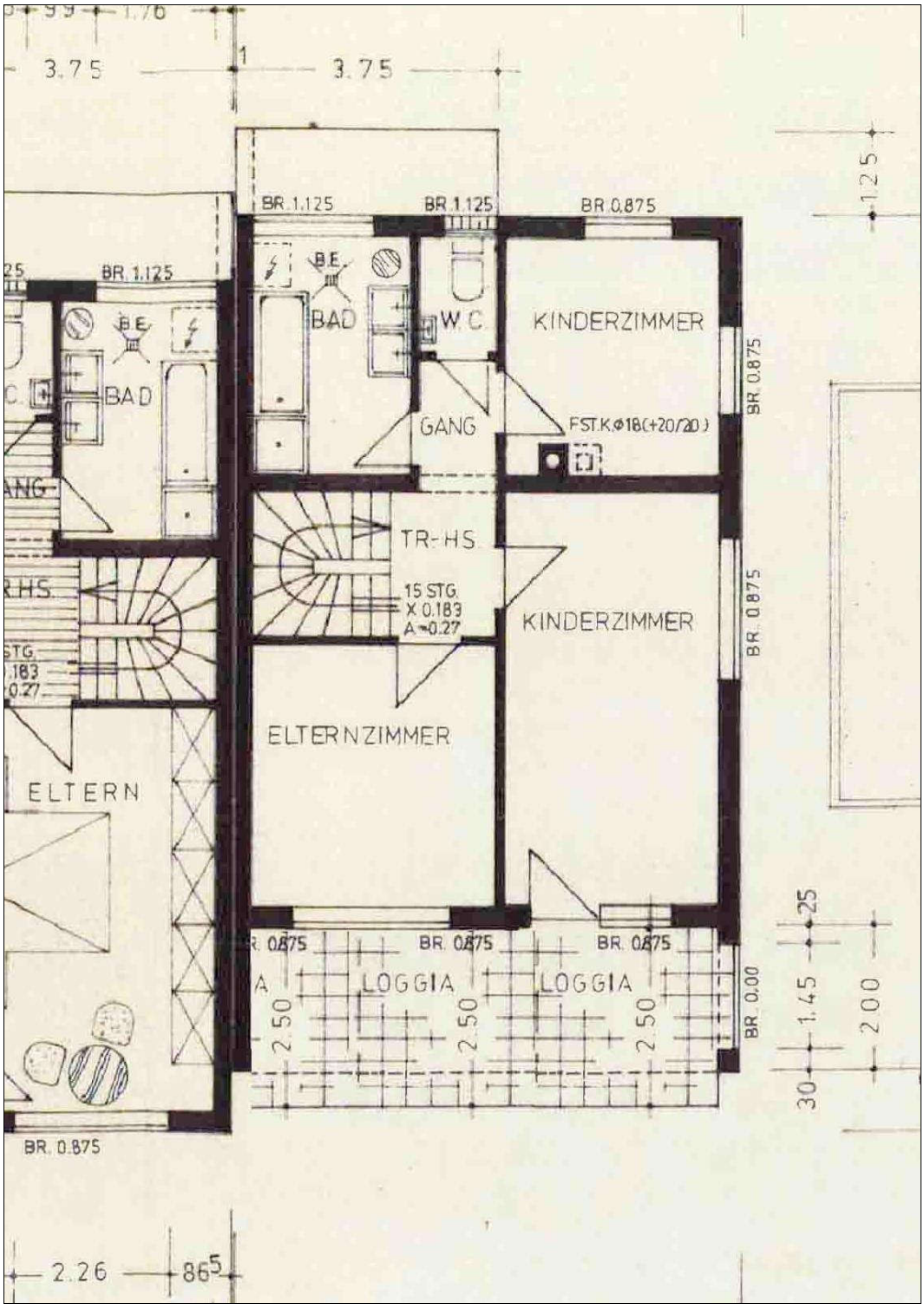
### 4.2.2 Technische Beschreibung, Vorbemerkung

Die nachstehende Beschreibung des Gebäudes dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt (anders als bei einem Bauschadensgutachten) keine abschließende Mängelauflistung dar. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht, oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung wegen des Vorhandenseins von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme, der Auswertung der in den Anlagen aufgeführten Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die in eingebautem Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Die Funktion der Elektro-, Lüftungs-, Be- und Entwässerungs- sowie Heizungsanlagen wurde nicht überprüft. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

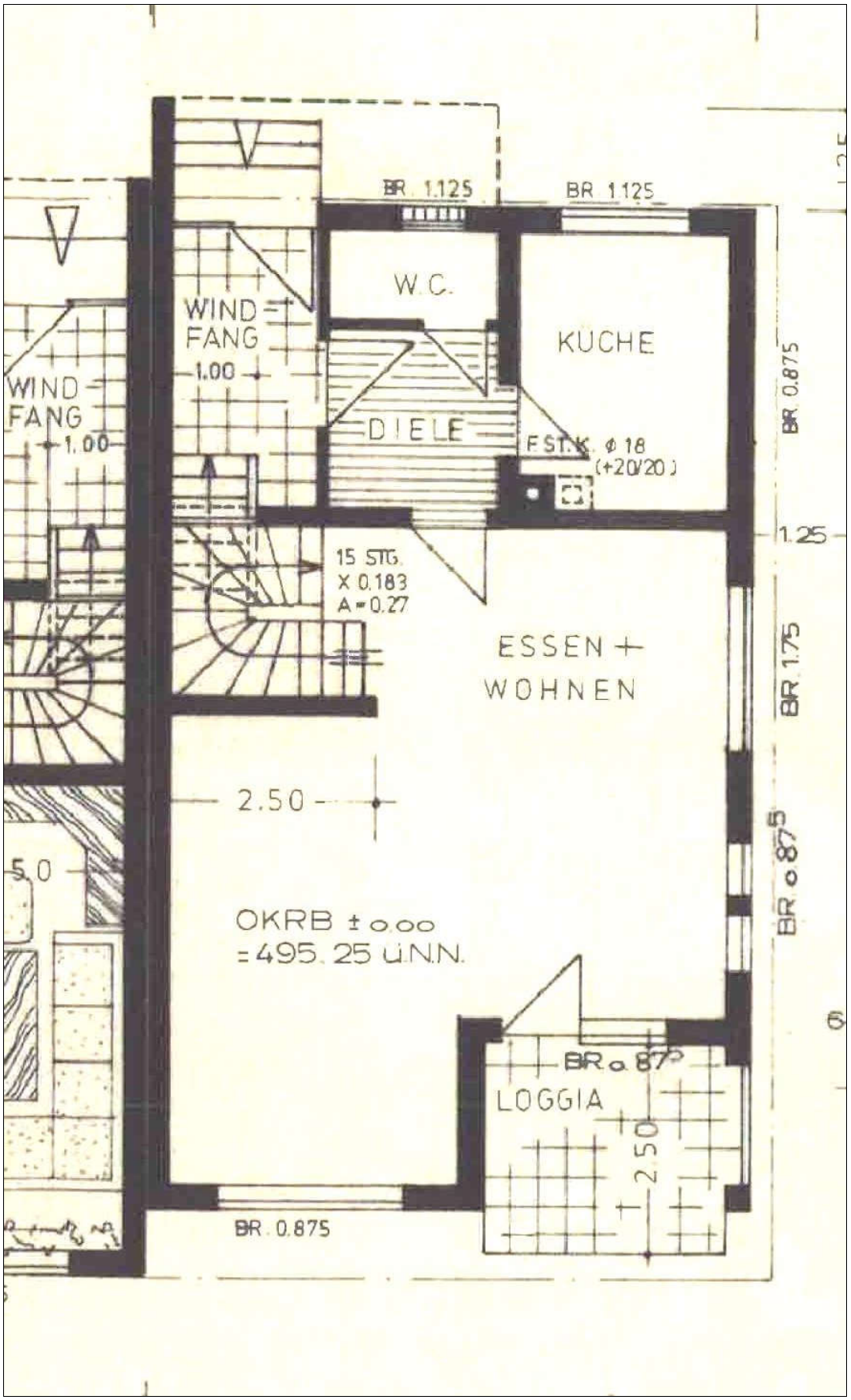
### 4.2.3 Grundrisse, Schnitt



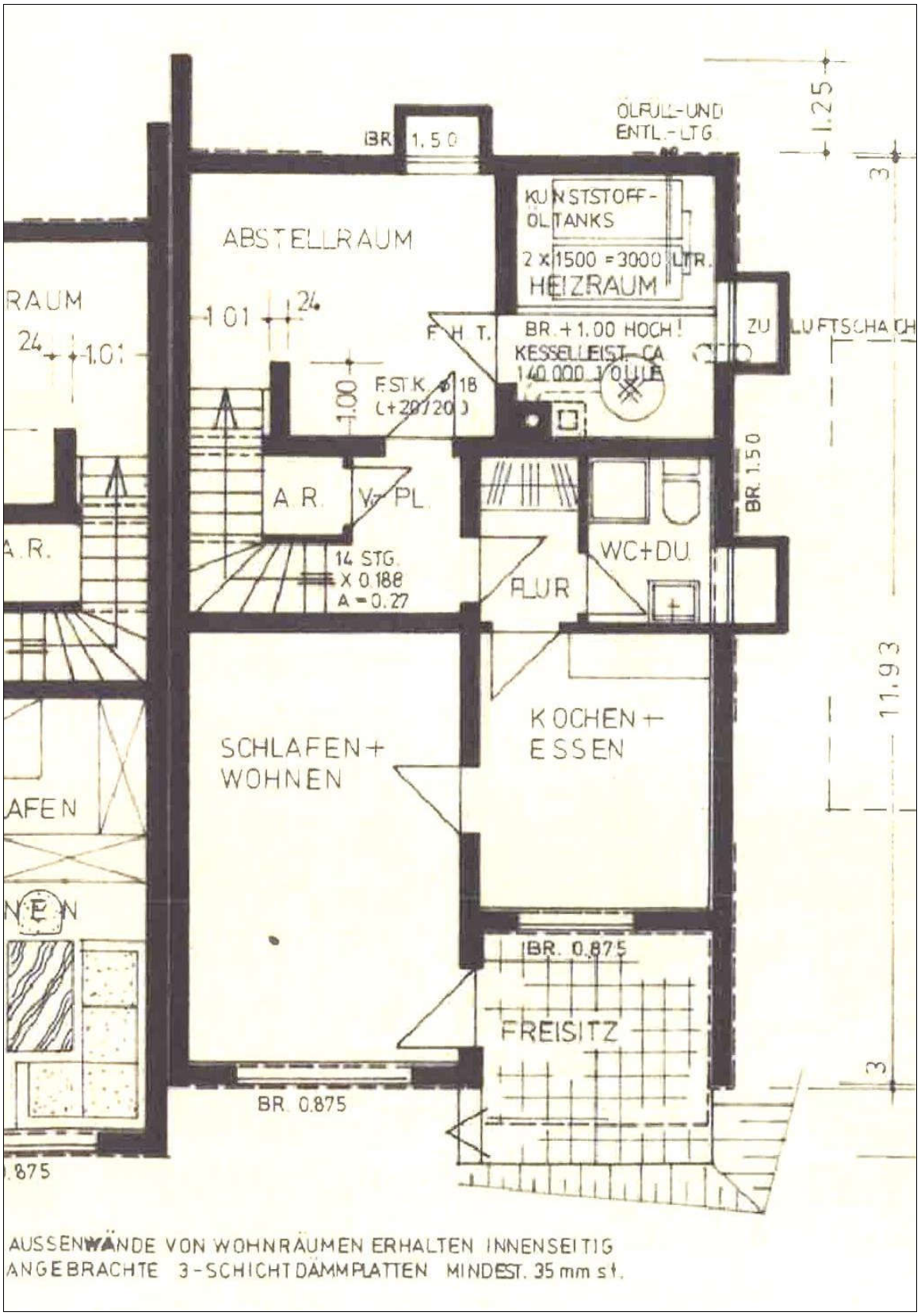

Grundriß Dachgeschoß. Der Bühnenraum ist nur an einer Abseite gedämmt.




Grundriß Obergeschoß




Grundriß Erdgeschoß




Grundriß Souterrain/Keller mit Einliegerwohnung nach Westen.

### 4.2.4 Baubeschreibung / Zweckbestimmung

***Tabelle 1: Flächenkennzahlen***

| | Bruttogrundfläche Kategorie a allseits umschlossen | | | Kategorie b überdachte Loggia/Veranda | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | m | m | m² | m | m | m² |
| Spitzboden | 7,750 | 7,240 | 56,10 | | | |
| Obergeschoß | 9,115 | 7,240 | 66,00 | 2,000 | 7,240 | 14,50 |
| Erdgeschoß | 9,990 | 7,240 | | | | |
| | 4,050 | 2,000 | 80,43 | 2,000 | 3,190 | 6,40 |
| Kellergeschoß | 9,990 | 7,240 | | | | |
| | 4,050 | 2,000 | 80,43 | 2,000 | 3,190 | 6,40 |
| **Wohnhaus** | | | **282,96** | | | **27,30** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Garage** | 6,000 | 3,000 | 18,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Bebaute Fläche | 104,83 | m² |
| Geschoßfläche | 146,43 | m² |
| **Bruttogrundfläche** | **310,26** | **m²** |
| Grundstücksfläche | 355,00 | m² |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,30 | |
| Geschoßflächenzahl (GFZ) | 0,41 | |

**Bautyp** 2 - geschossige Doppelhaushälfte mit Erdgeschoß, Obergeschoß, teilausgebautes Dachgeschoß. Souterrain/Keller mit Einliegerwohnung. Konventionelle Bauweise. Mauerwerk verputzt, Satteldach. Hanglage.

**Alter**

**Baujahr:** 1985.

**Gesamtnutzungsdauer:** 80 Jahre.

**Baualter:** 39 Jahre.

**Restnutzungsdauer:** 41 Jahre.

***Tabelle 2: Wohn- und Nutzflächen[7]***

| | Fläche in m² | | Faktor | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dachgeschoß, Bühne | 24,830 | | 1,000 | | |
| überwiegend nicht gedämmt | 18,430 | | 0,500 | 34,05 | m² |
| **Nutzfläche Dachgeschoß** | | | | **34,05** | **m²** |

| | | | Faktor | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|
| Elternzimmer | 3,510 | 3,700 | 0,970 | 12,60 | m² |
| Kinderzimmer | 3,075 | 5,825 | 0,970 | 17,37 | m² |
| Kinderzimmer | 3,075 | 3,325 | 0,970 | | |
| | 0,460 | 0,450 | -1,000 | 9,71 | m² |
| Bad | 2,260 | 3,325 | 0,970 | 7,29 | m² |
| WC | 1,135 | 1,575 | 0,970 | 1,73 | m² |
| Flur | 1,135 | 1,635 | 0,970 | 1,80 | m² |
| Treppenraum | 2,010 | 1,500 | 0,970 | 2,92 | m² |
| Balkon | 6,690 | 2,500 | 0,500 | 8,36 | m² |
| **Wohnfläche Obergeschoß** | | | | **61,78** | **m²** |

| | | | Faktor | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnen | 3,510 | 2,000 | 0,980 | | |
| | 6,700 | 3,575 | 0,980 | | |
| | 4,200 | 0,240 | 0,980 | | |
| | 4,450 | 2,010 | 0,980 | 40,11 | m² |
| Küche | 2,575 | 3,325 | 0,970 | | |
| | 0,460 | 0,460 | -1,000 | 8,09 | m² |
| WC | 2,010 | 1,075 | 0,970 | 2,10 | m² |
| Diele | 2,010 | 2,135 | 0,970 | 1,95 | m² |
| Loggia | 2,890 | 2,500 | 0,500 | 3,61 | m² |
| **Wohnfläche Erdgeschoß** | | | | **55,86** | **m²** |

| | Fläche in m² | | Faktor | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohn- Schlafraum | 3,510 | 5,605 | 0,970 | 19,08 | m² |
| Koch- und Eßraum | 2,980 | 3,605 | 0,970 | 10,42 | m² |
| Bad | 1,605 | 2,135 | 0,970 | 3,32 | m² |
| Flur | 1,260 | 2,135 | 0,970 | 2,61 | m² |
| Terrasse | 2,920 | 2,000 | 0,250 | 1,46 | m² |
| **Wohnfläche Hanggeschoß Einliegerwohnung** | | | | **36,89** | **m²** |

| | | |
|---|---|---|
| **Gesamte Wohnfläche** | **154,53** | **m²** |

[7] Putzabzug 3%, bei zusammengesetzten Flächen 2%. Flächen unter Dachschrägen mit lichter Höhe 1m - 2m werden zu 50% angerechnet. Terrassen, Loggien und Balkone je nach Nutzbarkeit zu 25% oder 50%.

| | Fläche in m² | | Faktor | Fläche | |
|---|---|---|---|---|---|
| Keller Abstellraum | | 11,970 | 0,970 | 11,61 | m² |
| Keller Heizraum | | 8,190 | 0,970 | 7,94 | m² |
| Vorplatz | | 2,980 | 0,980 | 2,92 | m² |
| Abstellraum | | 0,940 | 1,000 | 0,94 | m² |
| Windfang Erdgeschoß | | 5,150 | 0,970 | 5,00 | m² |
| Garage | 5,750 | 2,820 | 1,000 | 16,22 | m² |
| **Nutzfläche** | | | | **44,63** | **m²** |

## Rohbau

**Fundament:** Stampfbeton.

**Außenwände:** Keller: Mauerwerk 30cm stark, plus Putz.
Erdgeschoß: Mauerwerk 30cm stark, plus Putz.
1. Obergeschoß: Mauerwerk 30cm stark, plus Putz.
Dachgeschoß: Mauerwerk 30cm stark, plus Putz.

**Innenwände:** Innenwände Mauerwerk.

**Decken:** Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich

**Treppen:** Offene Stahltreppe mit Holzstufen zum Dachgeschoß.
Offene Stahltreppe mit Holzstufen mit Laminat verkleidet zum 1. Obergeschoß
Betontreppe mit Kunststein zum Keller.

**Dach:** Pfettendach Holz, 30° Dachneigung,
**Die Dachfläche ist nur an der westlichen Abseite gedämmt.** Die übrige Dachfläche ist mit Holzfaserprofilen verkleidet.
Vermutlich Dachbahn vorhanden.
2 Dachflächenfenster mit Sonnenschutz.
1 Dachflächenfenster im Treppenhaus.

**Dachbekleidung:** Betondachziegel. Dachüberstand mit überkragenden Dachsparren und unterseitiger Holzverschalung.

**Fenster:** Holz-Isolierglasfenster von 1983/85, außen weiß. Kunststoffrolläden.
Fenstersims innen Naturstein, außen Alu.
Im Keller im Bereich der Einliegerwohnung Holzfenster. Im Kellerbereich Stahlfenster.

**Hauseingang:** Haustür Holz-Glas mit Seitenteil und integrierten Briefkästen von 2005.
Windfang als Zugang zu den Wohnungen bzw. Kellertreppe.
Betonstufen straßenseitig, Betonvordach.
Stahlgittertreppe zur Loggia gartenseitig.

**Balkon:** Loggia/Balkon im 1. Obergeschoß, Erdgeschoß.
Terrasse/Loggia im Souterrain.
Geländer Stahl mit Lochblech.

## Haustechnik

**Versorgungsanschlüsse/ Abwasserbeseitigung:** Gas, Telefon, Wasser, Strom unterirdisch aus öffentlicher Versorgung.

**Heizung/Warmwasser:** Gas-Zentralheizung. Heizkessel von 2000, Brennwertkessel.
Warmwasserspeicher 80 Liter.
Stahlheizkörper. Im Erdgeschoß Wohnzimmer neuwertige Flachheizkörper.

## Ausbau

**Fußböden:**

Dachboden (Bühne): Laminat.

Obergeschoß: Fertigparkett in den Zimmern. Fliesen in Bad, WC, Flur. Betonplatten auf der Loggia/Balkon. Stufe 11cm zum Balkon.

Erdgeschoß: Stäbchenparkett (liegend) im Wohn- und Eßzimmer. Fliesen in Küche, WC und Flur. Terrazzofliesen aus dem Ursprungsbaujahr im Windfang. Fliesen auf der Loggia.

Souterrain Einliegerwohnung: Laminat in Wohnzimmer und Küche. Fliesen in Flur und Bad. Betonpflaster auf der Loggia.

Kellerräume: Fliesen bzw. Terrazzofliesen.

**Innenwände:** Putz gestrichen, Tapete. Teilweise Reibeputz im Flur. Im Wohnzimmer teilweise Holzverkleidung mit Hemlock und Riemchen. Im Treppenhaus Reibeputz.

**Türen:** Röhrenspantüren mit Holzumfassungszargen. Originaltüren furniert im Keller. Erneuerte Türen Kunststoffoberfläche in den übrigen Geschossen von 2000.

**Decken:** Putz bzw. Rabitz.

**Elektroausstattung:** Baujahresgemäßer Standard.

**Brandschutz:** Nach Baugenehmigung.

**Badezimmer:** Ein Bad und ein Gäste-WC im Obergeschoß. Fliesenspiegel beim Bad raumhoch, beim WC 1,20m gefliest. Badewanne und Dusche. Downlights an der Decke.
Ein WC im Erdgeschoß raumhoch gefliest.
Ein Bad in der Einliegerwohnung im Souterrain raumhoch gefliest.

**Zubehör:** Beide Küchen über 20 Jahre alt und im Eigentum der Mieter. Balkonkraftwerk (PV) im Eigentum des Mieters.

## Energieausweis

Kein Energieausweis vorhanden.

## Außenanlagen

**Grundstück**: Terrassiertes Grundstück mit befestigten Wegen und Treppenstufen. Höhenunterschied von der Ostseite/Straße bis zur Westseite des Grundstücks ca. 2,50m.
Rasen, Pflanzflächen. Betonpalisaden bei Geländeversprüngen.

**Bewuchs**: Büsche.

**Bodenbeläge**: Natursteinplatten und Betonstufen.

**Einfriedung:** Zur Straße Metallkonstruktion mit Ausfachung Holzlatten. Nach Süden Jägerzaun**.** Nach Westen und Norden Stabmattenzaun.

**Bodenbelag:** Natursteinplatten für die Wege.