

3.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Gebäudetyp:	8-Familienhaus, Kopfhaus
Baujahr:	1994
Wohnfläche Wohnung:	84,66 m ² .
Unterkellerung:	Nicht unterkellert
Vollgeschosse:	2
Wohneinheiten:	8 im Haus Nr. 36/2 + 13 in Haus Nr. 36/1 und 36/3
Grundriss:	Zweispänner, Dreispänner
Dach:	Satteldach, ausgebaut
Garage:	Garagenstellplatz Nr. 22 in Doppelgarage Nachbargebäude.
PKW-Stellplatz:	S1 zugeordnet zur Wohnung Nr. 14 laut Kaufvertrag.
Baujahr Garage:	1994
Nutzfläche Garage:	12.5 m ²
Nutzfläche Pkw-Stellplatz:	12.5 m ²

Die Gebäude wurden 1994 mit 21 sozialen Mietwohnungen mit Tiefgarage und Außenstellplätzen erbaut. Insgesamt befindet sich alles in einem guten Gesamtzustand. Nennenswerte Modernisierungen haben augenscheinlich an den Gebäuden im Laufe der Jahre nicht stattgefunden.

Gebäudetechnik

Belüftung:	Fensterlüftung
Heizung:	Gasheizung Bj. 1994 laut Energieausweis
Warmwasser:	zentral

Innenausstattung / Einrichtung

Die Böden in der gesamten Wohnung sind mit Laminat oder Fliesen in Bad, WC und Küche belegt. Die Wände und Decken sind tapeziert und gestrichen. Im WC sind die Wände halbhoch gefliest und im Bad ganz gefliest. Die Einbauküche gehört den Mietern.

Durchgeführte Modernisierungen

keine bekannt.

Reparaturstau / Schäden

Bei der Besichtigung konnten keine Baumängel oder Reparaturstau festgestellt werden.

Barrierefreiheit

Das Haus ist nicht barrierefrei erreichbar. Die Wohnung ist nicht barrierefrei.

Energieeffizienz / Energieausweis

Energieverbrauchsausweis gültig bis 16.12.2029. Endenergieverbrauch 153 kWh/(qm-a)E.

4. Wertermittlung

4.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

Der Verkehrswert

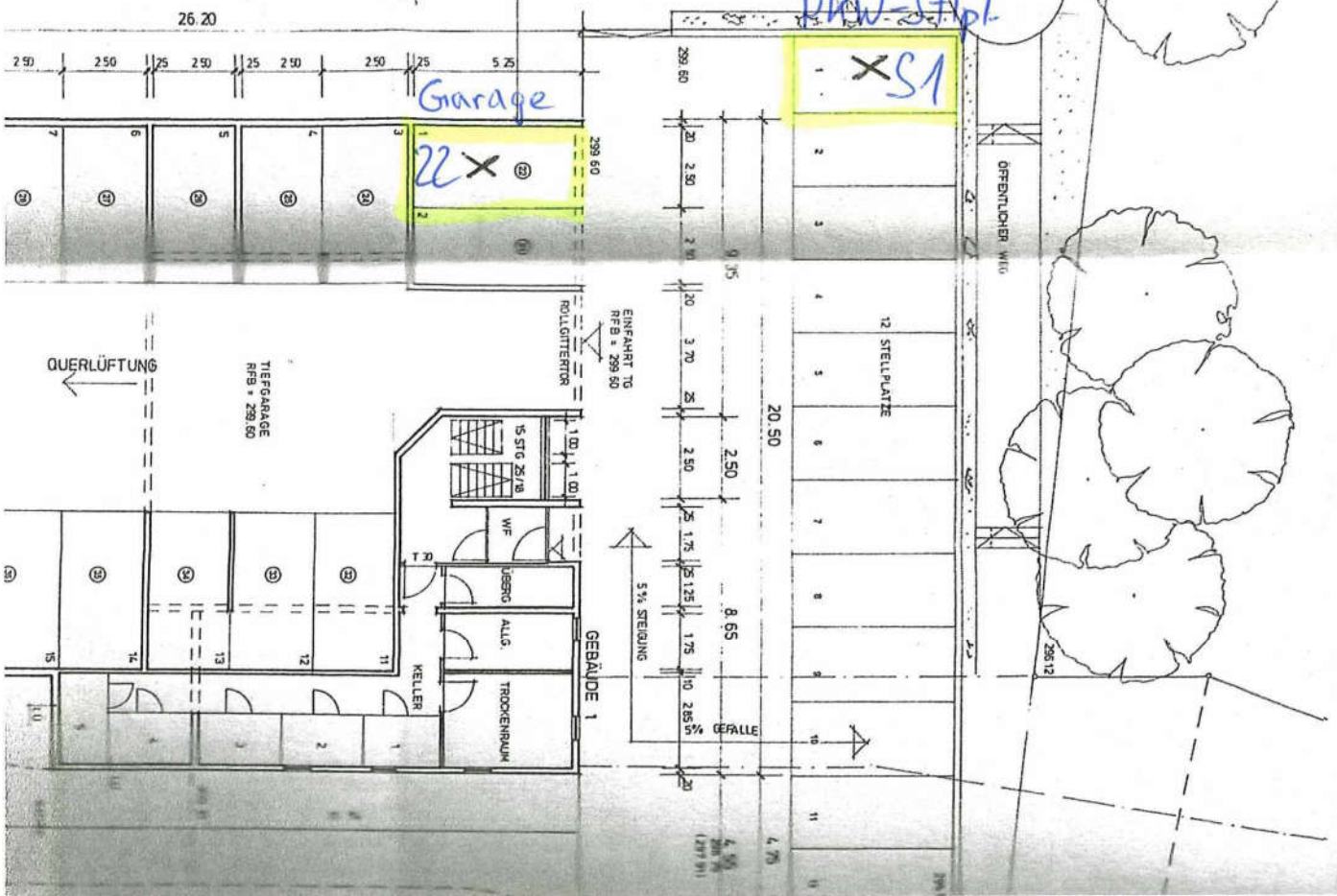
Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages

Wohnung 3 4 Zimmer-Wohnung

Wohnen/Essen	4,75 x 5,30 =	25,18	
	./. 1,115 x 0,40 =	0,45	24,73
Kind 1	3,60 x 3,00 =		10,80
Eltern	4,80 x 3,00 =	14,40	
	1,115 x 0,90 =	1,00	15,40
Kind 2	3,90 x 3,10 =		12,09
Diele	2,25 x 2,35 =	5,29	
	1,25 x 2,20 =	2,75	8,04
WC	1,40 x 1,00 =		1,40
Bad	2,45 x 2,35 =	5,76	
	./. 1,50 x 0,50 =	0,75	5,01
Abstellraum	0,90 x 2,45 =		2,21
Küche	2,45 x 3,10 =		7,60
			<hr/>
			87,28 m ²
	./. 3,0 %		<u>2,62 m²</u>
			84,66 m ²
			=====

2



BE- UND ENTWÜRTUNG DER ANWESENDEN