

3.2 Gebäude

Baujahr	<p>Das gesamte Bauwerk wurde in mehreren Bauabschnitten erstellt und mehrfach umgebaut.</p> <p>Für das Vorderhaus an der Katzenbachstraße gibt es Planunterlagen, die auf eine erstmalige Bebauung Ende des 19. Jahrhunderts hinweisen.</p> <p>Das Vorderhaus an der Katzenbachstraße wurde ca. 1922 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze angebaut.</p> <p>In diesem Anbau, also an der nordöstlichen Grundstücksecke, ist auch ein Teil des Bewertungsobjekts zu finden.</p> <p>Dieser Anbau wurde mit einem genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2007 ergänzt und erstreckt sich auf das Wohnzimmer und die Küche gemäß den Raumbezeichnungen aus dem Aufteilungsplan.</p> <p>Vorbehaltlich einer vollständigen Ortsbesichtigung und unter Berücksichtigung der Flächengrößen, der Baujahre und der angenommenen Modernisierungen schätze ich die Restnutzungsdauer für die beiden Anbauten auf rund 35 Jahre. Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird das fiktive Gebäudealter auf 45 Jahre, bzw. das fiktive Baujahr auf etwa gerundet 1980 geschätzt.</p> <p>Für den 2-geschossigen Gebäudeteil unter einem Satteldach, in dem laut den Aufteilungsplänen überwiegend Nebenräume (Waschküche und Heiz-/Kohlenraum, sowie ein Abstellraum im Obergeschoss) untergebracht sind, liegen mir keine ursprünglichen Bauanträge vor.</p> <p>Der 2-geschossigen Gebäudeteil wird im folgenden Text kurz als: Nebengebäude bezeichnet.</p>								
Gebäudetyp*	Wohngebäude aus unterschiedlichen Baukörpern zusammengesetzt; mit mehreren Hauseingängen								
Energieausweis	<p>Energiebedarfeskennwerte:</p> <table> <tr> <td>Endenergiebedarf</td><td>195,8 kWh/(m² a)</td></tr> <tr> <td>Primärenergiebedarf</td><td>217,7 kWh/(m² a)</td></tr> <tr> <td>Energieeffizienzklasse</td><td>F</td></tr> <tr> <td>Treibhausgasemissionen</td><td>48,1 kg CO₂ Äquivalent /m² a</td></tr> </table>	Endenergiebedarf	195,8 kWh/(m ² a)	Primärenergiebedarf	217,7 kWh/(m ² a)	Energieeffizienzklasse	F	Treibhausgasemissionen	48,1 kg CO ₂ Äquivalent /m ² a
Endenergiebedarf	195,8 kWh/(m ² a)								
Primärenergiebedarf	217,7 kWh/(m ² a)								
Energieeffizienzklasse	F								
Treibhausgasemissionen	48,1 kg CO ₂ Äquivalent /m ² a								
Konstruktion	vermutlich überwiegend massive Bauweise mit unterschiedlichen Dachformen								
Gebäudefülle	verputzte und überwiegend gestrichene Fassade, vereinzelt mit Mosaikklinker verkleidet; unterschiedliche Dachformen vermutlich mit unterschiedlichen Dachdeckungen								

3.3 Wohnung

Lage *	Das Bewertungsobjekt befindet sich in unterschiedlichen Anbauten an das Ursprungsgebäude in Hinterlage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Der östliche Teil ist in eingeschossiger Bauweise vermutlich mit Flachdach und der westliche Teil ist in 2-geschossiger Bauweise unter einem Satteldach erstellt worden.
Raumaufteilung	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist mir die Raumaufteilung im Inneren nicht bekannt. Dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung folgend, zeigen sich hinsichtlich der Bauausführung Abweichungen zur genehmigten Nutzungsänderung des Bewertungsobjekts, siehe Anlage II Blatt 3, 4 und 5. Dies zeigt sich z.B. an den zusätzlich hergestellten Hauseingängen oder der von außen erkennbaren Gestaltung der Dachterrasse, sowie der vorhandenen Wendeltreppe. Ebenso sind Abweichungen zu den Aufteilungsplänen erkennbar. Der tatsächliche Zustand im Innenraum ist mit Blick von außen nicht feststellbar. Am Dach und der Fassade am Nebengebäude ist die Durchführung von Baumaßnahmen von außen sichtbar. Ich gehe vorbehaltlich einer Innenbesichtigung davon aus, dass sich die bauliche Umsetzung der genehmigten Nutzungsänderung im Bau befindet. Somit gehe ich für die Räumlichkeiten, die in den Aufteilungsplänen (siehe Anlage II Blatt 1 und 2) im Erdgeschoss als Waschküche und Heiz-/Kohlenraum, sowie als Abstellraum im Obergeschoss bezeichnet sind, von Nebenräumen oder Räumen im Bauzustand aus. Vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und der Vorlage aktueller Planunterlagen wird für diese Wertermittlung des Weiteren vorerst davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten, die nicht von der Nutzungsänderung betroffen sind, mit Ausnahme des Heizraums, auch als Wohnfläche zur Verfügung stehen. Die Heizung im Heizraum im Wohnungseigentum Nr. 3 soll auch andere Raumeinheiten im Gebäude versorgen. Die Nutzungsverhältnisse des Heizraums wurden angeblich vor Gericht geklärt. Laut Angaben des Hausverwalters soll das Gericht festgestellt haben, dass es sich bei dieser Heizung um Gemeinschaftseigentum handelt. Die Zugänglichkeit des Heizraums für die Eigentümergemeinschaft soll angeblich vor Gericht erstritten worden sein.

Dieser Raum ist laut Planunterlagen und Auskunft von der Hausverwaltung von der Ostseite aus begehbar.

Wohnfläche Die Wohnfläche wurde den Angaben im Grundriss (siehe Anlage II Blatt 3) entnommen und planimetrisch auf Plausibilität geprüft.

Aus diesem Grundriss wurden folgende Angaben entnommen:

Zimmer	16,12 m ²
Flur	7,99 m ²
Abstellraum	2,52 m ²
Bad	15,68 m ²
Zimmer	15,38 m ²
Küche/Essen/Wohnen	39,76 m ²
Bad	5,17 m ²
Vorplatz	5,28 m ²

Gesamt	107,90 m ²
Gerundet	108,00 m ²

Ein Flächenansatz für die Dachterrasse ist vorbehaltlich einer vollständigen Ortsbesichtigung dabei nicht berücksichtigt, da weder der Fertigstellungsgrad noch die Größe ermittelt werden konnten.

Die Flächen im Nebengebäude werden vorbehaltlich einer Ortsbesichtigung vorerst nicht bei der Wohnfläche berücksichtigt, da die vorliegenden Planunterlagen keine eindeutigen Hinweise auf eine Wohnnutzung geben und über den Fertigstellungsgrad des genehmigten Bauantrags für die Nutzungsänderung nicht bekannt ist.

Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von den vorliegenden Flächenberechnung sind anzunehmen. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegenden Flächenangaben für diese Wertermittlung hinreichend genau sind und eventuelle Flächenabweichungen sich in Bezug auf die Wertermittlung im Rundungsbereich auswirken.

Die hier genannte Fläche dient dieser Wertermittlung und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

Fenster Soweit erkennbar vermutlich in unterschiedlichen Ausführungen vermutlich mit Isolierverglasung

Belüftung, Belichtung* Die Wohnung ist 3-seitig belichtet.

	Der Wohnungseingang (im beiliegenden Grundriss Anlage II Blatt 1 als Hauseingang bezeichnet) orientiert sich in südliche Richtung zur Katzenbachstraße.
	Laut Planunterlagen wird ein Bad mit einem Oberlicht belichtet.
Sicht- und Blendschutz	Vermutlich in unterschiedlichen Ausführungen, teilweise sind Jalousien erkennbar.
Heizung, Warmwasser-versorgung	laut Angaben im Energieausweis mit gasbefeueter Heizung
Sanitäre Einrichtungen	2 innenliegende Bäder vermutlich in durchschnittlicher Ausstattung
Innentüren	vermutlich Holz oder Holzwerkstoff, gestrichen, furniert oder beschichtet
Bodenbeläge	vermutlich in durchschnittlicher Ausstattung z.B. Laminat, textiler Belag, elastischer Belag oder Fliesen
Wand- und Deckenbeläge	vermutlich überwiegend tapeziert und gestrichen
Elektrik	vermutlich in durchschnittlicher Ausstattung
Sondernutzungsrechte	Die in Anlage II Blatt 1 hellblau dargestellte Freifläche auf der Ebene des Erdgeschosses, gemäß Flächenangabe mit einem Flächengehalt von 139,94 m ² , ist dem Wertermittlungsobjekt zugewiesen. Soweit erkennbar ist diese Fläche befestigt. An der Südseite dieser Freifläche befindet sich ein Metalltor, siehe Anlage III Foto 5. Des Weiteren ist auf der Ebene des 1. Obergeschosses die mit „Terrasse“ markierte Fläche unter Ausschluss der anderen Eigentümer dem Wohnungseigentum Nr. 3 zugeordnet. Ob eine Terrasse in diesem Bereich hergestellt ist, oder ob die Terrasse im Bereich der genehmigten Nutzungsänderung (siehe Anlage II Blatt 3) erstellt wird, konnte ich nicht in Erfahrung bringen.

