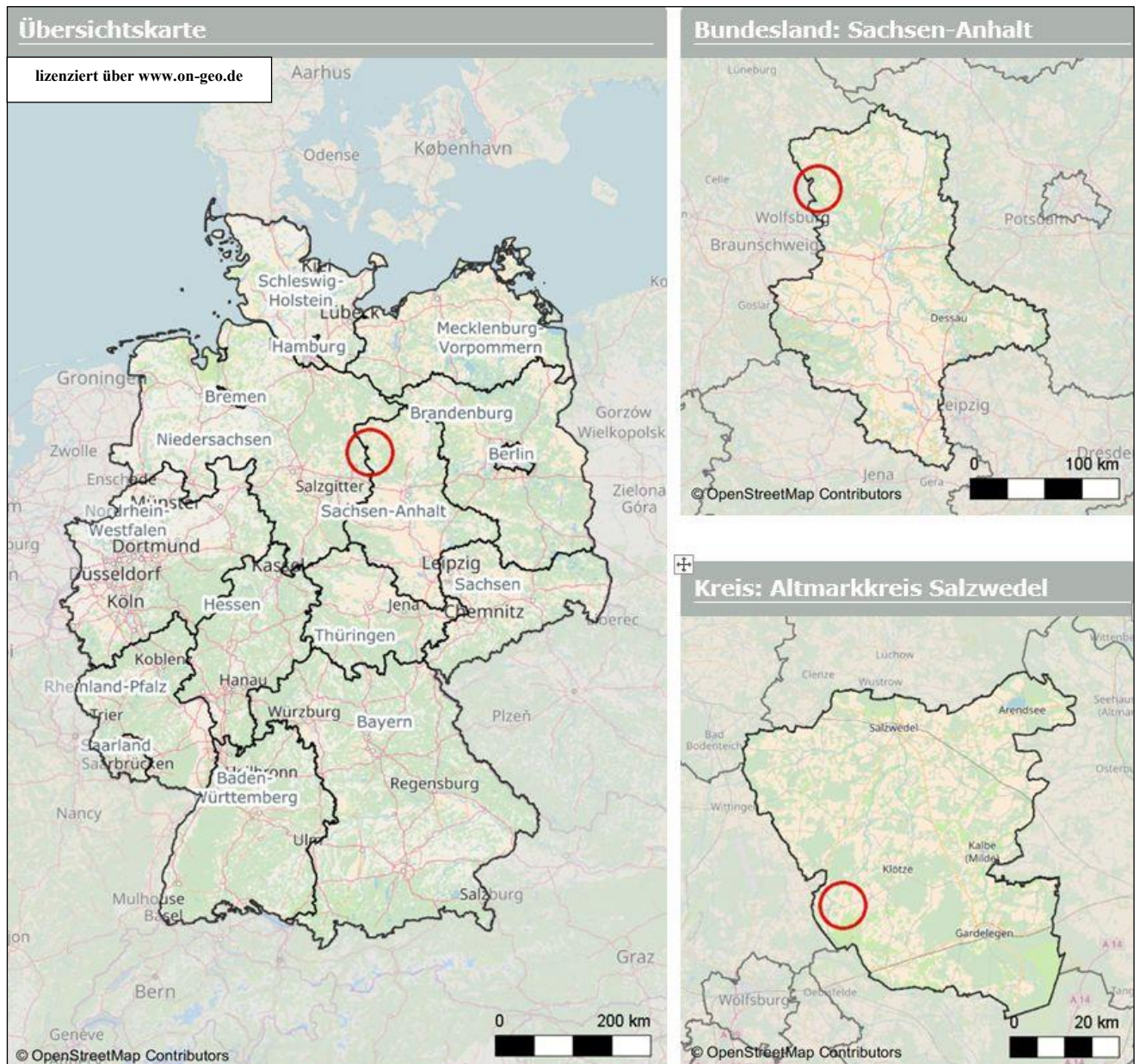


7 Anlagen

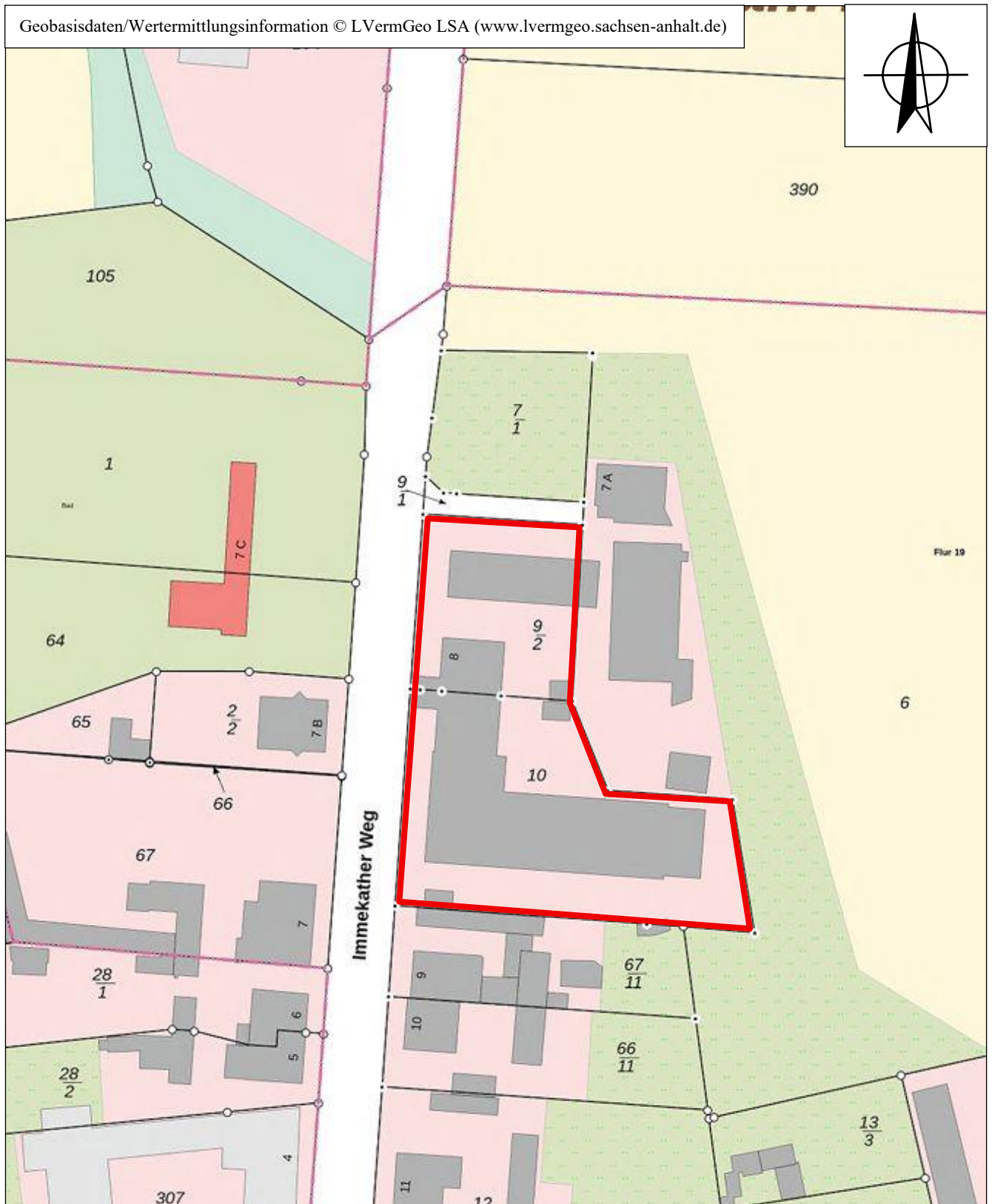
7.1 Einordnung des Bewertungsobjektes innerhalb Deutschlands



7.2 Straßenkarte / Stadtplan

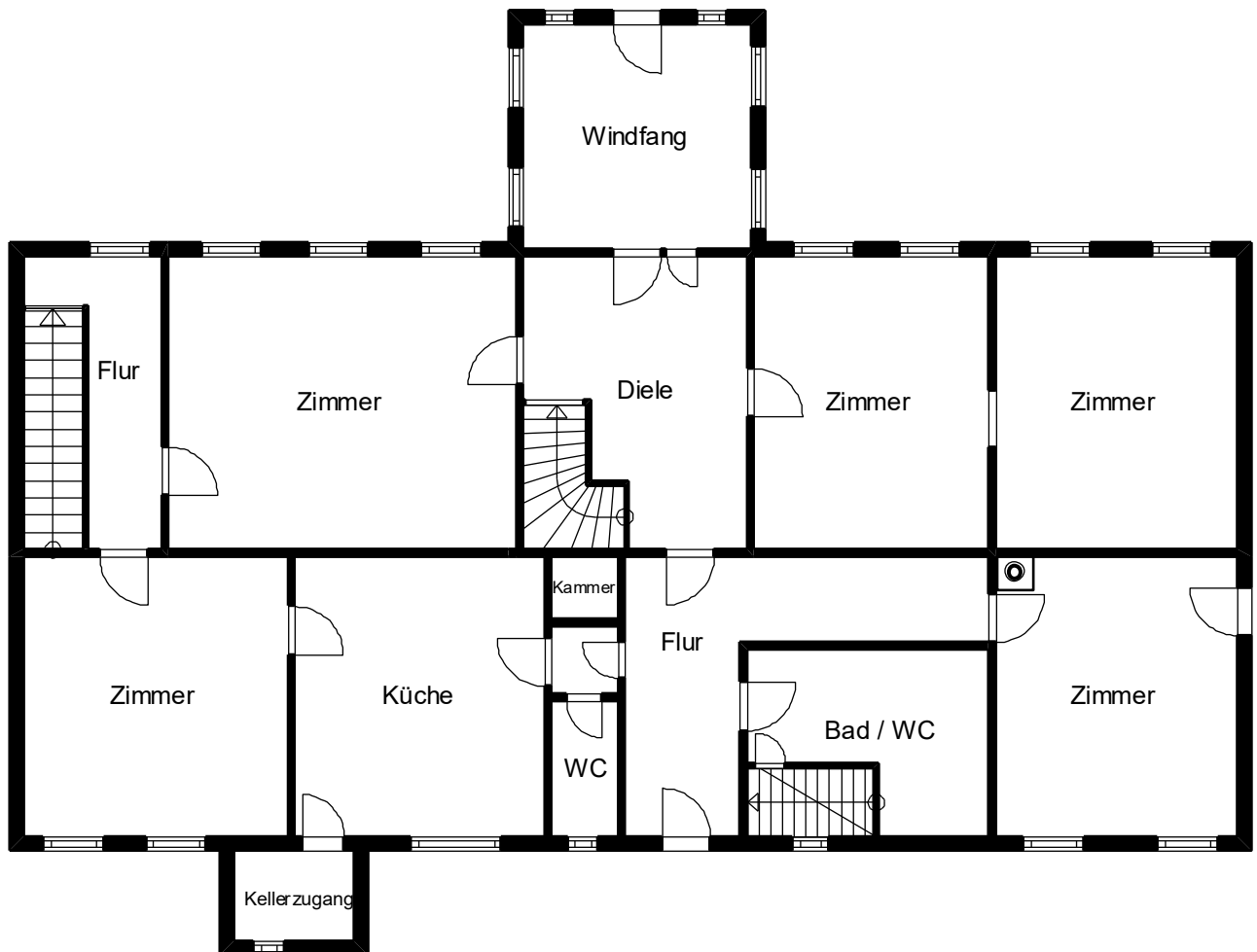


7.3 Auszug aus der Katasterkarte (unmaßstäblich)

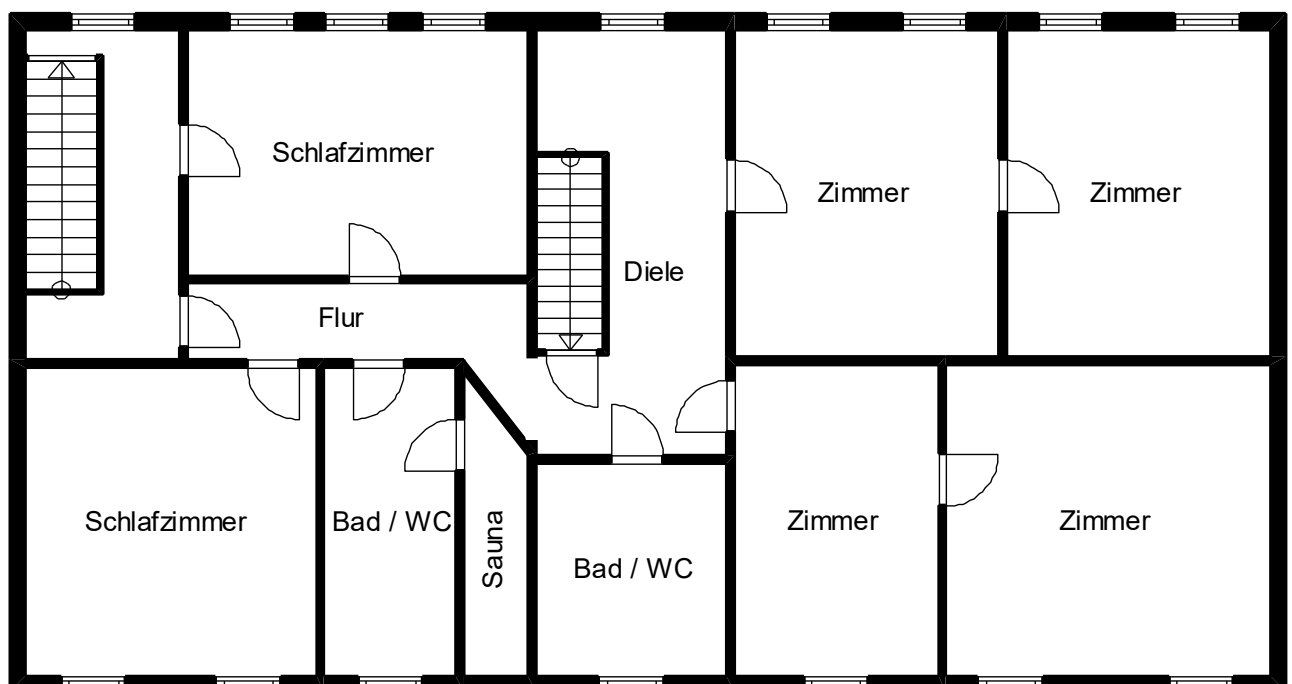
Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

7.4 Grundrisse (Skizzen, unmaßstäblich)

Grundriss Erdgeschoss:



Grundriss Obergeschoss:



7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Wohnflächenzusammenstellung

Wohneinheit	Grundfläche (m²)	Faktor der Nutzwertwichtung	Gewichtete Nutz- bzw. Wohnflächen (m²)	
			Einzelraum	Nutzeinheit
Wohnhaus				
Erdgeschoss:				182,51 m²
Windfang	14,40	1,00	14,40	
Diele mit Geschosstreppe	12,05	1,00	12,05	
Zimmer (straßenseitig)	19,04	1,00	19,04	
Zimmer (straßenseitig)	19,58	1,00	19,58	
Zimmer (straßenseitig)	27,62	1,00	27,62	
Flur mit Geschosstreppe	7,22	1,00	7,22	
Zimmer (hofseitig)	20,50	1,00	20,50	
Küche mit Kammer	20,39	1,00	20,39	
WC-Raum	1,88	1,00	1,88	
Flur mit Hofzugang	11,98	1,00	11,98	
Bad/WC mit Kellerzugang	9,86	1,00	9,86	
Zimmer mit Seitenzugang	17,99	1,00	17,99	
Obergeschoss:				172,42 m²
Diele mit Geschosstreppe	15,89	1,00	15,89	
Flure	12,95	1,00	12,95	
Zimmer (straßenseitig)	20,50	1,00	20,50	
Zimmer (straßenseitig)	20,70	1,00	20,70	
Schlafzimmer (hofseitig)	22,19	1,00	22,19	
Schlafzimmer (hofseitig)	21,51	1,00	21,51	
Bad/WC mit Sauna	9,65	1,00	9,65	
Bad/WC (Rohbau)	10,06	1,00	10,06	
Zimmer (hofseitig)	15,18	1,00	15,18	
Zimmer (hofseitig)	23,79	1,00	23,79	
Wohneinheit insg.:				354,93 m²

Berechnung der BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist Bestandteil der DIN 277 und dient zur Berechnung von Grundflächen von Bauwerken oder deren Teilen, sie ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Grundflächen nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume, wie in belüfteten Dächern oder über abgehängten Decken bleiben unberücksichtigt.

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Wohnhaus	a	EG, OG	20,00 m	11,00 m	3	660,00
Eingangsanbau	a	EG	5,50 m	4,00 m	1	22,00
Summe						rd. 682,00

Gebäudeteil	Bereich	Geschosse	Länge	Breite	Faktor	BGF (m²)
Stallgebäude	a	EG, OG	43,00 m	13,50 m	2	1.161,00
Summe						rd. 1.161,00

7.6 Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	66,5 %	33,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

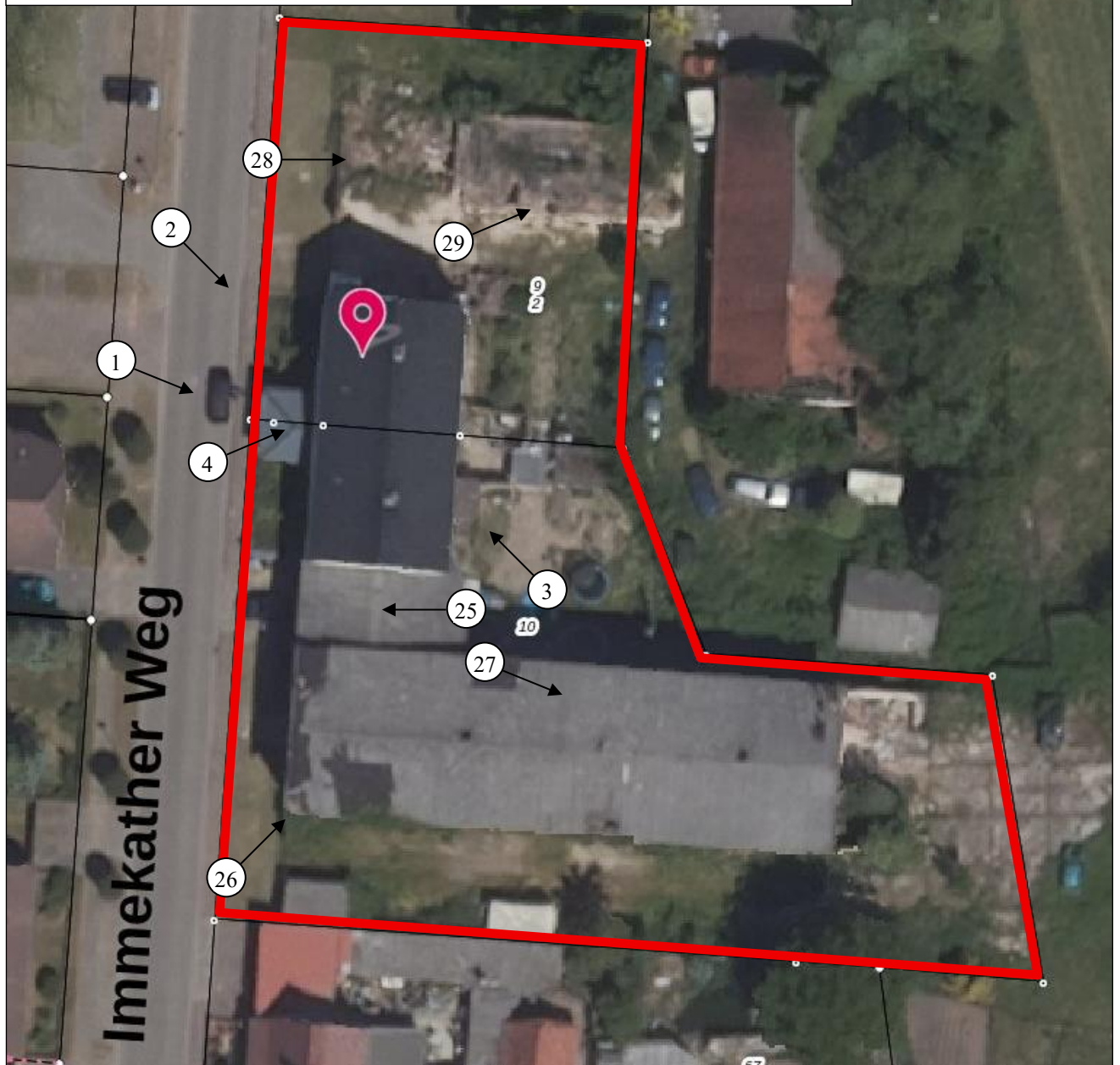
Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	66,5	458,85
3	790,00	33,5	264,65
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 723,50 gewogener Standard = 2,3			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 723,50 €/m² BGF
 rd. 724,00 €/m² BGF

7.7 Fotoübersichtsplan

Geobasisdaten/Wertermittlungsinformation © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)



7.8 Fotodokumentation



2

Straßenansicht des Wohnhauses



3

Hofansicht des Wohnhauses



Eingangsanbau

4



Diele und Windfang

5



straßenseitiges Wohnzimmer

6



hofseitiges Wohnzimmer

7



straßenseitige Zimmer

8



Bad/WC

9



Küche mit Kellerzugang

10



Küche

11



12

WC-Raum



13

alte Geschosstreppe



14

hofseitiges Schlafzimmer im Obergeschoss



15

hofseitiges Zimmer im Obergeschoss



16

straßenseitige Zimmer im Obergeschoss



17

Bad/WC im Rohbau



18

Bad/WC



19

Sauna



20

neue Geschosstreppe



21

Ausstattungsdetail Zimmertür



22

Blick in den Dachboden



23

Heizungsanlage im Dachboden



24

Kellerraum



25

Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Stall



26

Straßenansicht des Stallgebäudes



27

Blick in das Stallgebäude



28

Straßenansicht des Grundstücks lfd. Nr. 2



29

ruinöses Restgebäude