

## Beschreibung der Bebauung

Die Beschreibung von Bauausführung und Ausstattung erfolgt nach äußerer Inaugenscheinnahme.

Vorhanden ist ein im straßennahen Bereich zweigeschossiges nicht unterkellertes Wohnhaus mit einem eingeschossigen hinteren Anbau. Darin befinden sich insgesamt drei Wohnungen.

<b>Art der Bebauung:</b>	Wohnhaus
<b>Baujahr:</b>	Aus der Bauakte war das ursprüngliche Baujahr nicht zu entnehmen. Nach Angaben von Herrn _____ wurde der vordere zweigeschossige Teil im Jahre 1906 errichtet. Nach dem Inhalt der Bauakte zu schließen ist für den hinteren Anbau vom Baujahr 1910 auszugehen. Herr _____ erklärte, die Aufteilung der drei Wohnungen in ihrer jetzigen Form sei im Jahre 2001 vorgenommen worden.
<b>Vollgeschosse:</b>	2
<b>Außenmauerwerk:</b>	massiv mit Verblendmauerwerk
<b>Versorgungsanschlüsse:</b>	Gas, Wasser und Strom
<b>Dachausführung:</b>	Satteldach, auf dem vorderen Teil mit Eternitplatten gedeckt, auf dem mittleren ebenfalls mit Eternitplatten, die allerdings bedingt durch Schäden mit Kunststoffplatten überdeckt wurden, und auf dem hinteren Anbau mit Dachpappe
<b>Fenster:</b>	isolierverglaste Kunststoffenster
<b>Türen:</b>	Kunststoffhaustüren, einfache Innentüren unterschiedlicher Art
<b>Fußboden:</b>	überwiegend Fliesen u. Auslegware
<b>Innenwände:</b>	massiv und Leichtbau
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht geprüft
<b>Beheizung:</b>	zentral; eine Anlage für die beiden Wohnungen im Erdgeschoß und eine für die Wohnung im Obergeschoß
<b>Küchen:</b>	in allen Wohnungen mit einfachen Einbauküchenmöbeln

<b>sanitäre Einrichtungen:</b>	in jeder Wohnung ein Bad
<b>Keller:</b>	lediglich ein Kellerloch mit Hauswasseranschluß darin
<b>Besonderes:</b>	einfache Terrassenüberdachung
<b>Außenanlagen:</b>	- angelegter Garten - Wegebefestigung mit Betonsteinpflasterung
<b>Bauschäden o. -mängel sowie Instandsetzungsbedarf:</b>	<p>Eine spezielle baufachliche Untersuchung habe ich nicht durchgeführt. Weder war sie Gegenstand meiner Beauftragung noch verfüge ich als Verkehrswertermittler über die dazu erforderliche Fachkompetenz. Dies vorausschickend weise ich auf folgendes hin:</p> <p>Konkrete Anzeichen für einen bestehenden Instandsetzungsbedarf sind nicht erkennbar.</p>
<b>Erhaltungszustand:</b>	<p>Das Gebäude wirkt <b>ordnungsgemäß unterhalten</b>. Die Wohnungen sind recht <b>einfach ausgestattet</b>. Bemerkenswert ist, daß zur Zeit eine konsequente nach Wohnungen <b>getrennte Erfassung der Verbrauchskosten</b>, auf jeden Fall gilt das für Gas (2 Zähler) und Wasser (1 Zähler), <b>nicht möglich ist</b>.</p>

## **Ausstattung der**

### **Räume:**

(stichwortartig)

#### **Wohnung im hinteren eingeschossigen Anbau**

Flur: einflügelige verglaste Kunststoffhaustür; Auslegware auf dem Boden; Wände u. Decke rauhfasertapeziert; geringe Deckenhöhe von nur etwa 2 m

Waschküche/Hauswirtschaftsraum: hier noch geringere Deckenhöhe, unter Deckenbalken etwa 1,80 m; Feinsteinzeugfliesen auf dem Boden, ca. 30 x 30; Wände u. Deckenplatten mit Strukturputz versehen; Gasterme u. Warmwasserbereiter für die beiden Erdgeschoßwohnungen; 2 Gaszähler

Abstellraum: Boden, Wände u. Decke wie im Flur ausgestattet

Küche: terrakottafarbene Bodenfliesen, ca. 30 x 30; Wände in Teilbereichen gefliest, ansonsten rauhfasertapeziert; Decke tapeziert; Einbauküchenmöbel an einer Wand

Wohnzimmer: Teppichboden; Wände u. Decke rauhfasertapeziert; vollverglaste Terrassentür aus Kunststoff

Terrasse: überdacht durch eine einfache Holzunterkonstruktion, die mit transparenten Kunststoffplatten eingedeckt ist; die Platten sind austauschbedürftig

Bad: weiß-marmorierte Bodenfliesen, ca. 30 x 30; deckenhoch geflieste Wände, weiß-bräunliche Fliesen, ca. 20 x 25, umlaufend Dekofliesen; Handtuchrockner; Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten; Badewanne; Waschbecken

#### **Vorderhaus**

Hauseingangsflur: Haustür wie vor der vorher genannten Wohnung; bräunliche Bodenfliesen, ca. 35 x 35; Wände teils rauhfasertapeziert, teils paneelverkleidet; rauhfasertapezierte Decke; geschlossene Holzterpe mit einseitigem Handlauf ins obere Geschoß führend; Kassettenür (innentürartig) vor der Erdgeschoßwohnung; Stromzähler und Elektroverteilung; kellerlochartige Nische unter der Treppemit Wasserhausanschluß darin

#### **Wohnung im Obergeschoß**

Podest an Ende der Treppe: provisorisch von dieser durch eine sehr einfache Schiebetür abgetrennt; Laminatbodenbelag; Wände u. Decke rauhfasertapeziert

Wohnzimmer: Wände, Dachschräge u. Decke rauhfasertapeziert;

Decke mit eingelassenen Strahlern; Kaminofen

Küche: PVC-artiger Bodenbelag; Wände großenteils gefliest, terrakottafarbene Fliesen, ca. 10 x 10; rauhfasertapezierte Decke; einfache Kücheneinbaumöbel

Schlafzimmer: Teppichboden; Wände u. Decke rauhfasertapeziert

Zwischenflur: 4 Stufen tiefer als der vorher beschriebene Bereich liegend; PVC-artiger Bodenbelag; Gastherme "Junkers", aus dem Jahr 2001 stammend; Wände u. Decke rauhfasertapeziert; glatte Türen zu den abgehenden Räumen

Bad: Bodenbelag wie im Zwischenflur; deckenhoch geflieste Wände, graue Fliesen, ca. 25 x 35, umlaufende Dekofliesen; Badewanne mit Duschtrennung; WC in Vorwandmontage; Waschbecken

Abstellkammer: Bodenbelag wie im Zwischenflur; gestrichene Wände

als Büro genutzter Raum: Teppichboden und PVC-artiger Bodenbelag; Wände u. Decke rauhfasertapeziert

Spitzboden über der hinteren Wohnung: zugänglich vom Büro der Obergeschoßwohnung aus; sehr geringe Deckenhöhe, unter First etwa 1,80 m, plattenbelegter Boden

#### **vordere Erdgeschoßwohnung**

Vorraum: abgetrennt vom Hauseingangsflur lediglich über eine Kassetteninnentür; Wände u. Decke rauhfasertapeziert; PVC-artiger Bodenbelag

Wohnzimmer: PVC-artiger Bodenbelag; Wände u. Decke rauhfasertapeziert

Küche: Holzfußboden; Wände überwiegend gefliest, ansonsten rauhfasertapeziert; Decke rauhfasertapeziert; einfache Kücheneinbaumöbel

Zwischenflur: Ausgang über eine vollverglaste Terrassentür auf den Innen- bzw. Lichthof; kleine Abstellkammer angrenzend

Zimmer: Teppichboden; Wände u. Decke rauhfasertapeziert

**energetische Situation:** Ein Energieausweis liegt nicht vor. Eine Verbesserung der ursprünglich bestehenden energetischen Situation hat insoweit stattgefunden, als daß jetzt isolierverglaste Fenster vorhanden sind und im Zuge der zusätzlichen Verblendung des größten Teils der Außenwände im Jahre 2001, nicht so im Lichthof, diese mit Dämmung versehen worden sein sollen.

**Dichtheitsprüfung:** Eine Prüfung der Abwasserleitungen gem. DIN 1986-30 ist nach Angaben von Herrn \_\_\_\_\_ bislang nicht durchgeführt worden.

**Bemerkungen zu den Flächenangaben:** Eine Wohn- u. Nutzflächenberechnung liegt nicht vor. Daher habe ich im Zuge der Besichtigung Messungen vorgenommen, deren Ergebnis ich nachfolgend darstelle. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, daß die Genauigkeit der Flächenangaben im Zusammenhang mit dieser Bewertung ausreichend ist, sie jedoch nicht der einer aufwendigeren regulären Nutzflächenermittlung entspricht. Im übrigen bezeichne ich die Räume nach ihrer jetzigen Funktion, ausdrücklich ohne damit eine Einordnung im baurechtlichen Sinne nach Wohn- oder Nutzfläche vornehmen zu wollen.

**Bruttogrundfläche (BGF):** 331 m<sup>2</sup> gem. DIN 277/1973/87 überschlägig nach der vorliegenden Grundrißzeichnung ermittelt

**Nutzfläche:** **239,30 m<sup>2</sup>** , davon sind

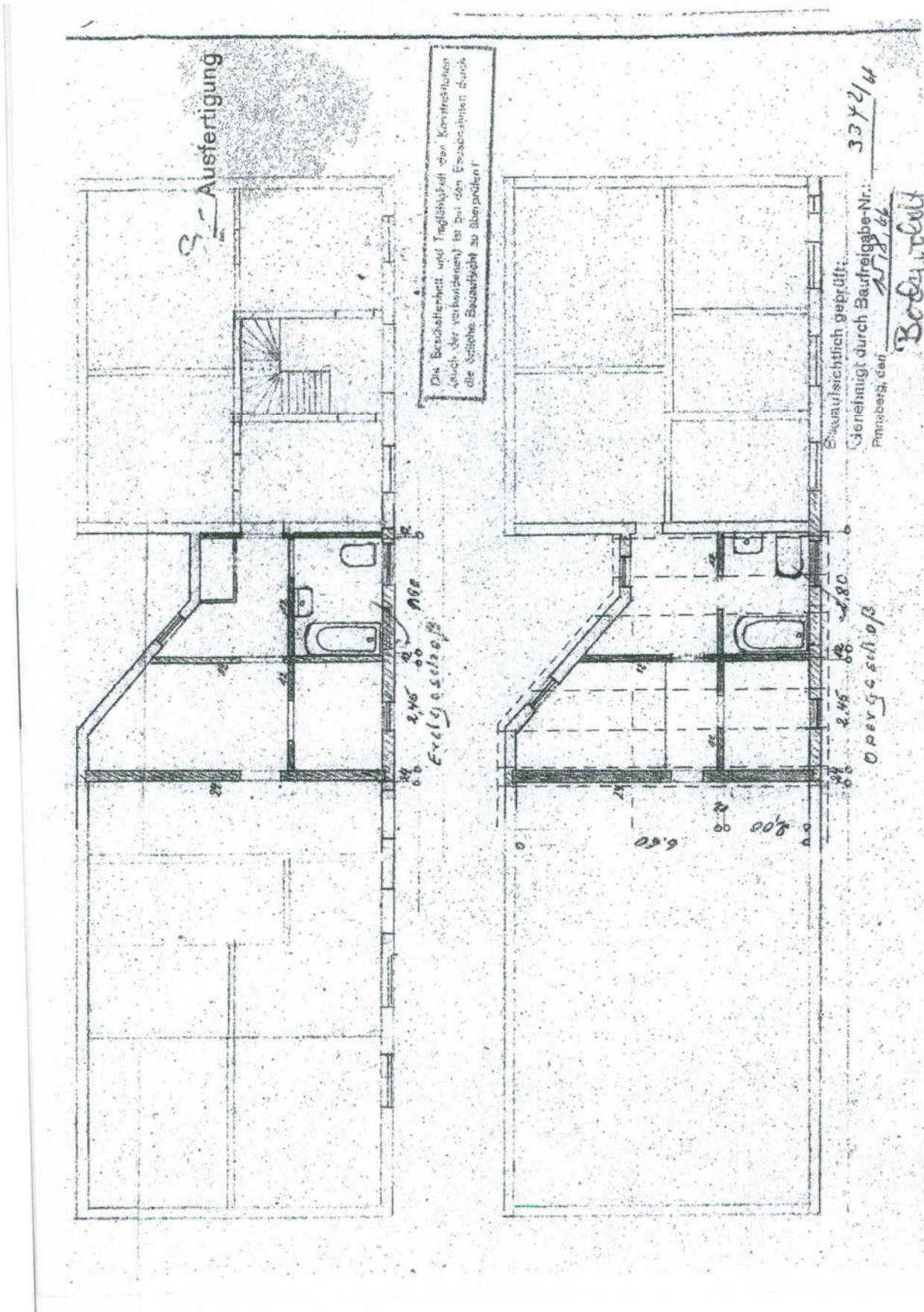
		174,30 m <sup>2</sup> Wohnfläche	und	
		65,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche (Spitzboden)		
		vermietbare Fläche		sonstige Fläche
<u>Erdgeschoßwohnung im Anbau</u>				
		1. Flur	5,80 m <sup>2</sup>	
		2. Küche	6,90 m <sup>2</sup>	
		3. Wohnzimmer	19,30 m <sup>2</sup>	
		4. Bad	4,30 m <sup>2</sup>	
		5. Abstellraum	3,60 m <sup>2</sup>	
		6. Hauswirtschaftsraum	15,50 m <sup>2</sup>	
	sa.	55,40 m <sup>2</sup>	55,40 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>

		vermietbare Fläche	sonstige Fläche
<u>vordere Erdgeschoßwohnung</u>			
1. Raum		4,40 m <sup>2</sup>	
2. Küche		6,90 m <sup>2</sup>	
3. Wohnzimmer		26,60 m <sup>2</sup>	
4. Bad		4,90 m <sup>2</sup>	
5. Zimmer		14,20 m <sup>2</sup>	
6. Zwischenflur u. Abstellraum		<u>4,10 m<sup>2</sup></u>	
sa.	61,10 m <sup>2</sup>	<b>61,10 m<sup>2</sup></b>	0,00 m <sup>2</sup>

<u>Obergeschoßwohnung</u>			
1. Flur		2,70 m <sup>2</sup>	
2. Küche		6,70 m <sup>2</sup>	
3. Bad		4,70 m <sup>2</sup>	
4. Büro		9,30 m <sup>2</sup>	
5. Zwischenflur		3,00 m <sup>2</sup>	
6. Abstellraum		1,20 m <sup>2</sup>	
7. Schlafzimmer		12,50 m <sup>2</sup>	
8. Wohnzimmer		<u>17,70 m<sup>2</sup></u>	
9. Spitzboden (Grundfläche)			<u>65,00 m<sup>2</sup></u>
sa.	122,80 m <sup>2</sup>	<b>57,80 m<sup>2</sup></b>	<b>65,00 m<sup>2</sup></b>

**Kontrollrechnung:**

Der Nutzflächenfaktor liegt nach der Rechnung  $239,30 \text{ m}^2$   
 (Nutzfläche) :  $331 \text{ m}^2$  (Bruttogrundfläche) bei 0,72.



Dies ist eine Kopie der einzigen in der Bauakte vorhandenen Grundrißzeichnung.

