

4.2. Das Gebäude

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Terrasse und einem Carport bebaut. Auf dem Grundstück ist auch ein Einfamilienhaus gebaut, was aber nicht Teil der Bewertung ist.

4.2.1. Baujahr und Bauweise

Bauhistorie

Die Doppelhaushälfte wurde ca. 2014 gebaut. Die Bauweise wird im Folgenden tabellarisch dargestellt.

Tabelle 5: Bauweise des Gebäudes⁹

Baujahr	Ca. 2014
Bauweise	Außenwände in 17,5 cm Porenbeton mit 14 cm Dämmung, weißer Strukturputz Tragende Wände und Stützen aus Porenbeton und Kalksandstein, Trennwände aus Kalksandstein,
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden
Decken	Stahlbeton-Decken
Unterkellerung	Nicht unterkellert
Dach	Satteldach, Dachziegel aus Beton, anthrazitfarben
Treppen	Holztreppe
Fenster	Kunststofffenster
Beheizung und Warmwasser	Gaszentralheizung, Solarthermie-Platten auf dem Dach wahrscheinlich für Warmwasser
Haustechnik	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Wasserzähler, Videoüberwachung ¹⁰ , Rauchmelder
Energetische Eigenschaften	Ein Energiebedarfsausweis lag uns nicht vor. Wir gehen zum Wertermittlungsstichtag von baujahrestypischen energetischen Eigenschaften des Hauses aus.

⁸ Zu diesen Abgabenrückständen liegen uns keine weitere Angaben vor, auch nicht aus welchem Jahr diese stammen.

⁹ Die Angaben zu Baujahr und Bauweise etc. erfolgen aus der Bauakte und Feststellungen nur per Augenscheinnahme von außen beim Ortsbesichtigungstermin. Für die Richtigkeit der Angaben können wir keine Garantie übernehmen.

¹⁰ Am Carport war ein Hinweisschild auf eine Videoüberwachung angebracht. Ob tatsächlich eine Kameraüberwachung vorhanden, funktionsfähig und in Betrieb ist, konnte nicht überprüft werden. Auch die anderen Angaben zur Haustechnik erfolgen aufgrund der Baubeschreibung aus der Bauakte ohne Überprüfung vor Ort.

Barrierefreiheit	Konnte nicht überprüft werden, wir gehen hier von keiner Barrierefreiheit aus.
------------------	--

4.2.2. Flächenangaben

Alle Flächenangaben erfolgen auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Für die Wohnflächenermittlung gibt es - außer im Bereich des öffentlich geförderten Wohnraumes - keine verbindlichen Vorgaben. In der Vermietungspraxis wird sich an den Berechnungsvorschriften der sozialen bzw. öffentlichen Wohnraumförderung bzw. an der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 orientiert.

Wohn- und Nutzflächen

Uns lag eine Wohn- und Nutzflächenberechnung des Dipl.-Ing. für Bauwesen vom 13.03.2014 aus der Bauakte vor, die ohne Terrasse auf eine Wohnfläche von 128,04 m² kommt. In der Bauakte war eine weitere Flächenberechnung des Architekturbüros Rygielski vom 15.01.2013 vorhanden, die auf eine Gesamtwohnfläche ohne Terrasse von 115,70 m² kommt. Wir gehen ohne Ortsinnenbesichtigung¹¹ davon aus, dass die aktuellere Wohnflächenberechnung der realiter umgesetzten Bauweise entspricht.

Die Übereinstimmung der Grundrisszeichnungen mit den örtlichen Gegebenheiten konnten wir beim Ortsbesichtigungstermin nicht überprüfen, da wir das Gebäude nur von außen besichtigen konnten. Für die Richtigkeit dieser Angaben können wir keine Garantie übernehmen.

Folgende Flächenangaben haben wir der Wohnflächenberechnung der Bauakte entnommen und unseren weiteren Überlegungen und Berechnungen zugrunde gelegt.

Tabelle 6: Flächenberechnung vom 13.03.2014

EG	m²
WC	1,96
Diele	10,80
HWR	8,30
Küche	9,67
Wohnen/Essen	29,45
Terrasse	4,00
Gesamt EG	64,18
DG	m²
Bad	7,10
Schlafen	12,90
Kind 1	16,25
Gast/Arbeiten	9,22
Flur	5,34
Gesamt DG	50,81
Spitzboden	17,05

¹¹ Wir haben zum Ortstermin die Immobilie nur von außen in Augenschein nehmen können, eine Innenbesichtigung

Gesamtwohnfläche	132,04
ohne Terrasse	128,04

Quelle: Bauakte Flächenberechnung Bauingenieur

vom 13.4.2014

4.2.3. Grundrissfunktionalität¹²

Es handelt sich zum Wertermittlungsstichtag um eine Doppelhaushälfte, die zum Ortsbesichtigungstermin von den Eigentümern bewohnt war.

Im Erdgeschoss sind gemäß vorliegendem Grundriss über die Eingangsdielen ein Gäste-WC, ein Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie ein Hauswirtschaftsraum zu betreten. Eine Treppe führt von der Diele ins Dachgeschoss. Im Dachgeschoss führt der Flur zum Kinderzimmer, zum Arbeits-/Gästezimmer, zum Schlafzimmer sowie zum Badezimmer. Eine Bodeneinschubtreppe führt vom Flur aus zum Spitzboden. Die Doppelhaushälfte ist nicht unterkellert. Es gibt keine „gefangenen“ Räume, sondern alle Zimmer sind von der Diele bzw. des Flurs erreichbar.

Es handelt sich insgesamt um einen normalen Grundriss einer 4 Zimmer-Doppelhaushälfte, der modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

4.2.4. Ausstattungsfaktoren

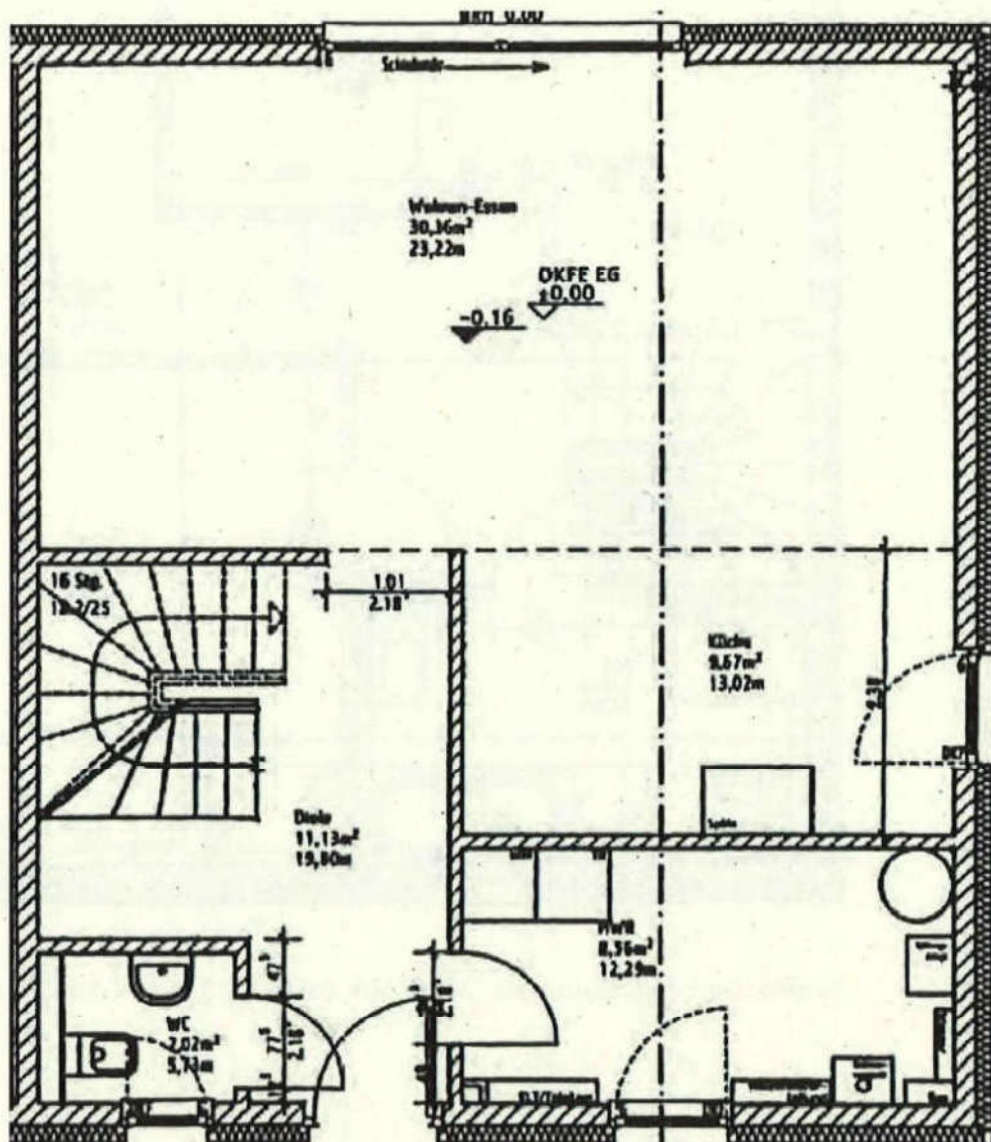
Zum Ortsbesichtigungstermin war die Doppelhaushälfte von den Eigentümern selbst bewohnt. Wir gehen von baualterstypische Ausstattungsmerkmale aus.

¹² Die Grundrissbeschreibung beruht auf den Grundrissen des vom 13.03.2014 aus der Bauakte.

Anlage 4: Grundrisszeichnungen

Die Grundrisszeichnungen sind nicht maßstabsgerecht. Die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit wurde nur per Augenscheinnahme am Ortstermin geprüft.

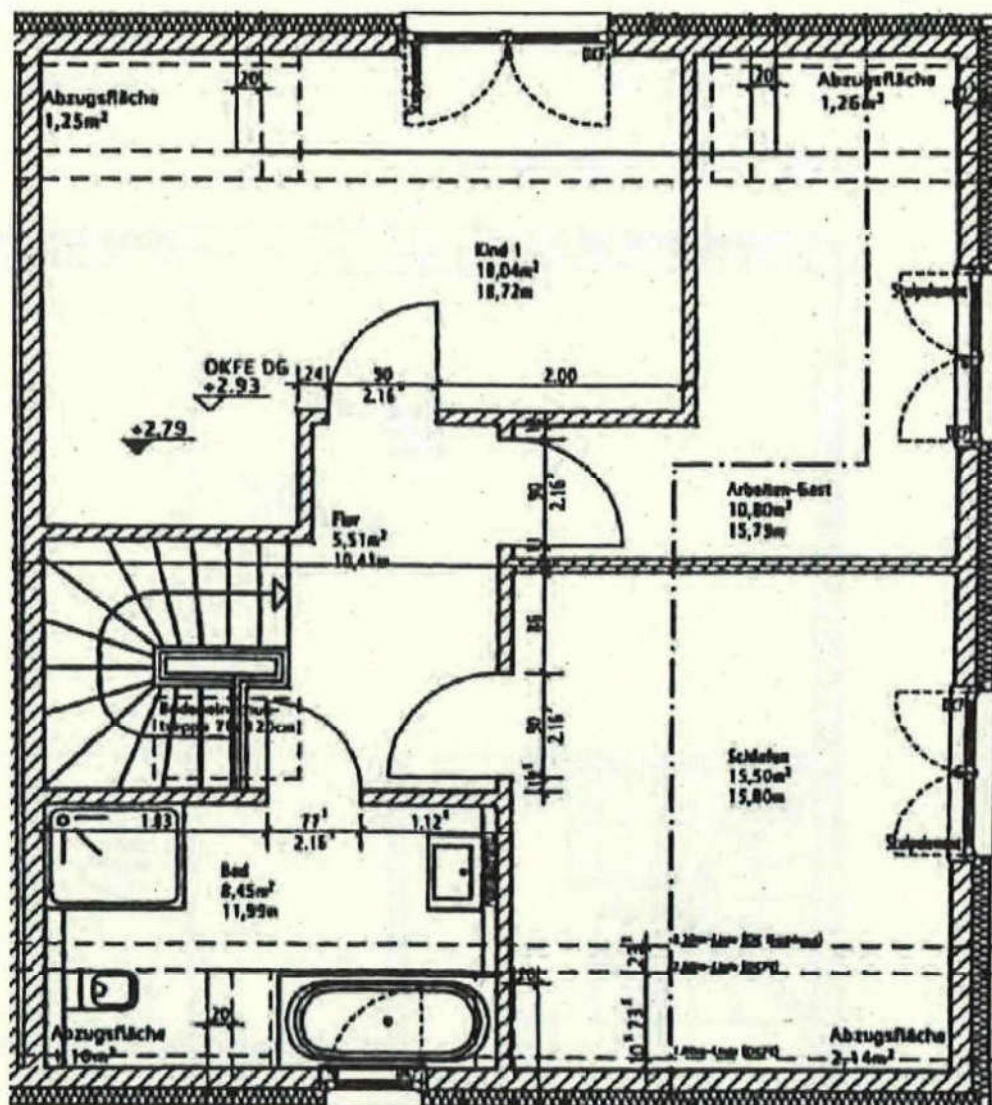
Erdgeschoss, ohne Maßstab



Quelle:

vom 13.03.2014 (aus der Bauakte)

Dachgeschoss, ohne Maßstab



Quelle:

vom 13.03.2014 (aus der Bauakte)