

2.4 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Im Folgenden geht es allein um die dominierenden baulichen Ausführungen des Wohngebäudes, die während der Ortsbesichtigung und den Informationen der Eigentümerin aufgenommen wurden.

2.4.1 Wohneigentum

Art des Gebäudes

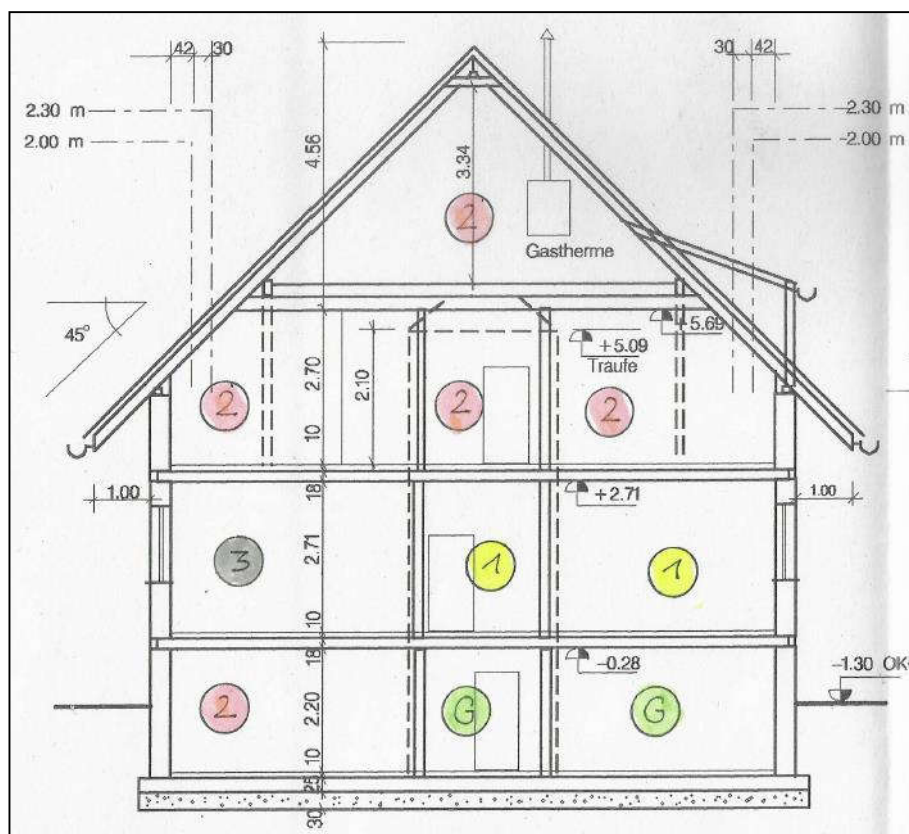
Das Wohngebäude mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 besteht aus 2 Geschossen, ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Spitzboden. Das Gebäude steht giebelständig zur Straße und ist mit einem Satteldach mit einer Gaube Richtung Süden und Dachflächenfenstern ausgeführt. Es befinden sich 2 Terrassen und 1 Balkon zur Gartenseite Richtung Süd - Osten.

Aufteilung

Das Wohnhaus als „Zweifamilienhaus mit Büroräumen“ ist nach WEG in 3 Einheiten, 2 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit unterteilt.

Erschließung

Das Gebäude ist von der Straßenseite über eine Außentreppe erschlossen. Die vertikale Erschließung der Geschosse bis zum Dachgeschoss erfolgt über ein vorgelagertes verglastes Treppenhaus.



Schnitt A-A, Dipl.-Ing. Nossinske, Quelle: Aufteilungspläne, ohne Maßstab

Baujahr

2001

Konstruktion

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mauerwerksbau. Der Vorbau mit dem Treppenhaus ist eine Stahlkonstruktion mit

großen Glaselementen und einer Metalltreppe. Das Haus verfügt über Stahlbetondecken und Putzfassaden. Das Satteldach ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion errichtet.

Baubeschreibung	
Fundamente	Vermutlich Betonplatte
Konstruktion	Massiv, gedämmt, Treppenhaus Stahlkonstruktion
Außenwände	Putz, Wärmedämmung
Innenwände	massiv, Mauerwerk, Putz
Decken	Putz
Fußboden	Laminat, Kork, Fliesen
Fenster	Holzfenster 2 - Fach Verglasung, Dachflächenfenster,
Treppe	Metallwendeltreppe mit Metallhandlauf
Innenansichten	überwiegend Tapete, Bad / Küche Fliesen
Küche	Einbauküche
Elektroinstallation	mittlere Ausstattung
Sanitärinstallation	Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschbecken
Heizung Warmwasser	Gaszentralheizung, Flachheizkörper teilw. Fußbodentemperierung
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion
Dachform	Satteldach mit großer Gaube
Dachrinnen	Dachrinne und Fallrohre Kunststoff, Zinkblech
Dacheindeckung	Tondachsteine
Besondere Bauteile	Gaube, Balkon mit Markise

Grundriss Das Wohneigentum ist nach den Planunterlagen zweckmäßig in Räume aufgeteilt, obwohl ein Durchgangszimmer vorhanden ist. Küche und Bad sind tagesbelichtet. Der Grundriss wurde mit geringfügigen Änderungen umgesetzt; so wurde die Wendeltreppe im Wohnzimmer zur Erreichbarkeit des Spitzbodens nicht errichtet. Es ist eine Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Spitzboden vorhanden.

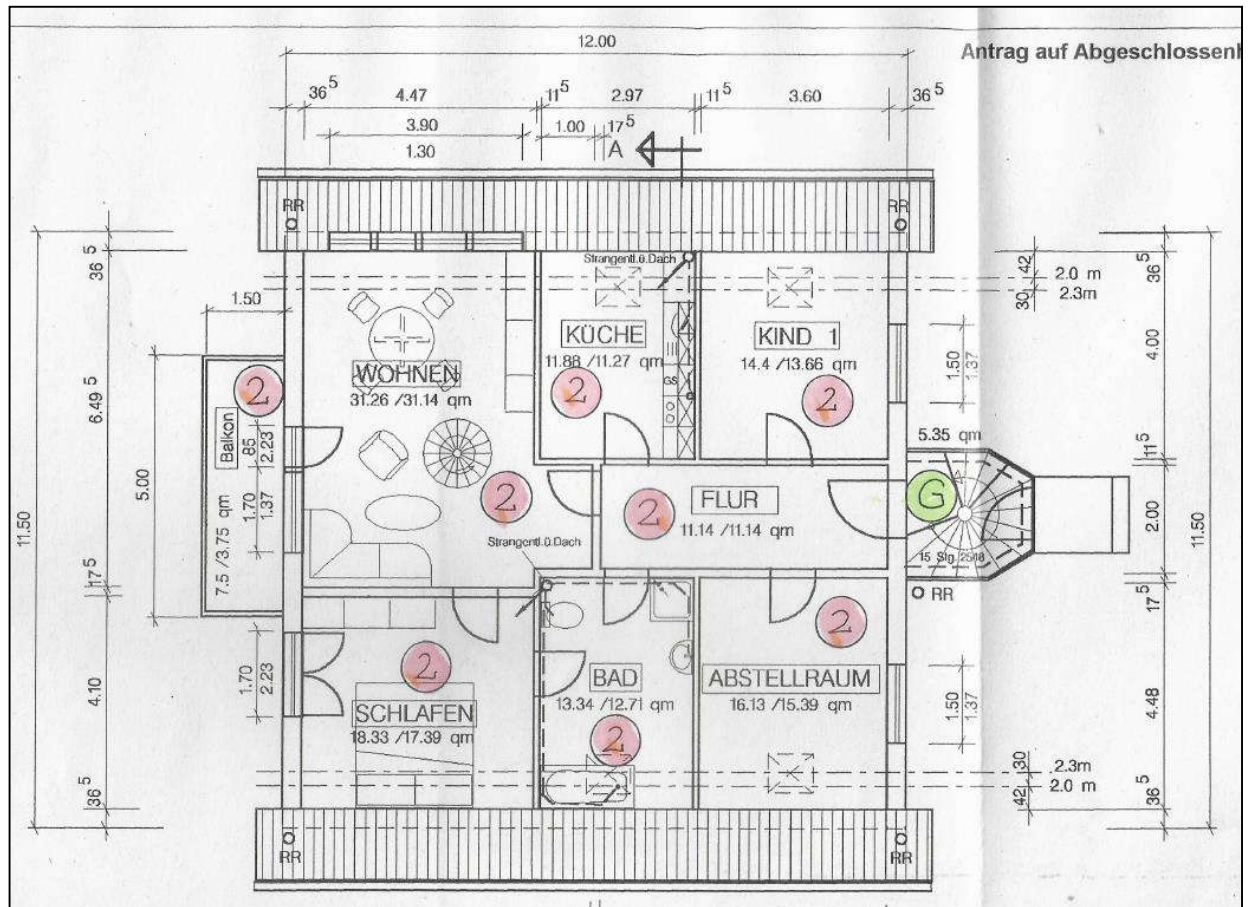
Standardstufe Für das Bewertungsobjekt wurde die Standardstufe gemäß Anlage 4 ImmoWertV ermittelt. Die Einordnung der Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung, der verwendeten Materialien, der Bauausführung, der energetischen Eigenschaften sowie den Merkmalen der Gebäudeart.

Ermittlung der Standardstufe gemäß NHK 2010							
	Standardstufe / Bewertungsobjekt /					Wägungs- anteil	BO
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23	92
Dach			0,5	0,5		15	52,5
Fenster, Türen			1			11	22
Innenwände, -türen			1,0			11	33
Decken, Treppen			1,0			11	33
Fußböden			1,0			5	15
Sanitär			0,5	0,5		9	31,5
Heizung			1,0			9	27
Sonst. techn. Auss.			1,0			6	18
Summe:							345

Ausstattung Das Bewertungsobjekt (BO), Stufe x Wägungsanteile $345 / 100 = 3,45$ erfüllt die Voraussetzungen der **Standardstufe 3 bis 4**.

Wohnfläche

In den Aufteilungsplänen wird die Wohnfläche mit 123,97 m² nach DIN 277 und 116,46 m² nach II BV angegeben. Die Bewertung erfolgt – aus Vorsichtsgründen – auf der Grundlage von **116 m²** Wohnfläche.



Plan: Dachgeschoss, Dipl.-Ing. Nossinske, Quelle: Teilungserklärung Aufteilungspläne, ohne Maßstab