

**3.2 Gebäude und bauliche Anlagen**

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, freistehend
Baujahr:	1858 (geschätzt). Das genaue Baujahr lässt sich nicht mehr genau ermitteln. In diesen Fällen ist es nach den ImmoWertA zulässig, das Baujahr sachverständig zu schätzen.
Unterkellerung:	Teilunterkellert mit Gewölbekeller (Whg.Nr.11 zugeordnet).
Vollgeschosse:	2
Wohneinheiten:	10
Grundriss:	Dreispänner
Dach:	Satteldach, ausgebaut
Garage(n):	Nicht vorhanden, PKW-Stellplatz im Freien.

Das gesamte Haus, so auch die Wohnung, wurde ca. 2013/2014 kernsaniert. Die ursprüngliche Bausubstanz ist laut Energieausweis aus dem Jahr 1858. Die Wohnung ist gut geschnitten. Ein Balkon, bzw. Terrasse ist nicht vorhanden. Wände innen und außen gedämmt, bzw. mit Gipskartonplatten abgehängt. Augenscheinlich wurde die alte Bausubstanz mit modernen Bauelementen saniert. Laut Unterlagen aus der Bauakte wie folgt,  
Bauteil Tragkonstruktion aus Holz und Stahl, Fachwerk ausgemauert. Außenwände Fachwerk ausgemauert und gedämmt. Trennwände Bestand massiv oder Fachwerk ausgemauert. Wände Treppenräume bestehend, Beplankung mit Gipskartonplatten. Wände Flure bestehen, Beplankung mit Gipskartonplatten. Dach - Holz-Pfettendachstuhl mit Betondachziegel (über Dämmung keinerlei Auskunft). Treppen außen, Stahl. Innen, Holz.  
Eine detaillierte Baubeschreibung ist nicht vorhanden. Somit kann über die einzelnen Gewerke und deren bautechnische Ausführung keinerlei Auskunft vom Sachverständigen gegeben werden.

## Gebäudetechnik

Belüftung: Fenster  
Heizung: Ölzentralheizung laut Energieausweis Bj. 2014  
Warmwasser: zentral

Über die Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik kann keinerlei Auskunft gegeben werden.

## Innenausstattung / Einrichtung:

Die gesamte Innenausstattung ist 2013/2014 im Zuge der Kernsanierung des Gebäudes erneuert worden. Böden im Wohnbereich und Schlafzimmer mit Laminat belegt. Im Bad Boden, Wände raumhoch gefliest. Wände mit Rauputz verputzt und gestrichen. Decken und Wände mit Gipskartonplatten abgehängt. Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen. Der Grundriss stimmt nicht mit der Realität überein. Anstatt der Küche befindet sich in diesem Raum das Schlafzimmer. Die Küche befindet sich im Wohnbereich. Im Grundriss habe ich den tatsächlichen Zustand ergänzt, bzw. markiert.

## Reparaturstau / Schäden:

Am Gemeinschaftseigentum, bzw. im Treppenhaus sind Feuchtigkeitsschäden ersichtlich.

Im Laubengang vor der Erdgeschosswohnung wurde der Boden geöffnet. Laut Nachbarin wegen eines Wasserschadens, bzw. Rohrbruch. Die Öffnung wurde nach der Behebung des Schadens seit Jahren nichtmehr verschlossen. Aktuell mit einer Bretterkonstruktion belegt und verschlossen. Laut Hausverwaltung fällt dieser Schaden in die Zeit vor die Beauftragung der aktuellen Hausverwaltung. Einen Beschluss für die Beseitigung von diesem Zustand wurde seither nicht gefasst.

In der Wohnung ist über der Haustüre ein Feuchtigkeitsschaden sichtbar (siehe auch Bilder im Anhang). Ob die Stelle noch feucht ist und um was es sich für einen Schaden handelt konnte nicht geklärt werden. Um darüber Klarheit zu bekommen, muss ein Bausachverständiger zu Rate gezogen werden. Weitere ersichtliche Schäden waren nicht erkennbar. Laut dem Mieter soll es in der Vergangenheit einen Schädlingsbefall gegeben haben. Es wurden Nagegeräusche usw. in den Hohlräumen der Decke und der Wände festgestellt. Dieser Schädlingsbefall wurde laut Nachbarin von einem Kammerjäger bekämpft. Laut Mieter soll der Befall noch vorhanden sein. Von der Hausverwaltung habe ich keine Auskunft dazu erhalten.

Im Badezimmer fehlt eine Duschabtrennung. Das Badezimmer ist verschmutzt und weiß starke Kalkspuren auf.

Zur Wohnung gehört ein Gewölbekeller im UG, begehbar über eine steile Steintreppe mit Fliesen belegt. Der Gewölbekeller ist ebenfalls gefliest und das Gewölbe verputzt und gestrichen. Ein Heizkörper ist vorhanden. Der Keller weiß augenscheinlich viele Feuchtigkeitspuren auf und es platzt der Putz vom Gewölbe ab. In der Flächenberechnung wurde der Keller als Hobbyraum deklariert. Ich würde den Keller allenfalls als Lagerraum für Lebensmittel sehen. Wohnbereich ist dieser Keller in jedem Fall nicht.

**Barrierefreiheit:**

Die Wohnung ist im EG barrierefrei. Barrierefrei zugänglich ist die Wohnung über eine Steinrampe neben der Außentreppe vor dem Haus.

**Energieeffizienz / Energieausweis:**

Ein Energieausweis liegt vor und weist folgende Werte aus. Erstellt am 31.03.2022 von

- Energieberater, , 10243 Berlin. Gültig bis

31.03.2032. Energieverbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 94,3 kWh/(qm-a) C inkl. Warmwasser.

