



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wohnhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig (gemäß Brandenburgischer Bauordnung) mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden, Satteldach; teilunterkellert, freistehend; 2 Satteldachgauben straßenseitig;
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr ab ca. 1850 (gemäß Schätzung des Sachverständigen). Der Umbau und die Sanierung/Modernisierung erfolgten 1997.
Modernisierung:	umfassend 1997
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Fassade verputzt (Strukturputz über Wärmedämmverbundsystem); Sockel teilweise Klinkermauerwerk und teilweise Feldsteinmauerwerk; Fensterlaibungen glatt verputzt, mit aufgesetzten Faschen als Fenstereinrahmung;

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung wurde den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen entnommen. Diese stimmen teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.

Kellergeschoss:

mehrere Kellerräume in unterschiedlicher Nutzung

Erdgeschoss:

Flur, Küche, WC, Hauswirtschaftsraum und weitere Zimmer;

Dachgeschoss:

Entsprechend der Bauzeichnung: Flur, Bad, Küche, 4 weitere Zimmer;



Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppe, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (gemischtes Mauerwerk);
Fundamente:	Streifenfundamente aus Mauerwerk bzw. Beton;
Kellerwände:	teilweise aus Feldsteinmauerwerk (dem ursprünglichen Baujahr entsprechend)
Umfassungswände:	Mauerwerk (traditionelle Bauweise), ab Erdgeschoss mit 0,15 m Wärmedämmverbundsystem); Wanddicken zwischen ca. 0,38 m und ca. 0,42 m
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände massiv, Wanddicke ca. 0,28 m
Geschossdecken:	Kellerdecke als Massivdecke (teilweise gewölbte Kappendecke zwischen Gurtbögen, teilweise Massivdecke zwischen Stahlträgern); Erdgeschossdecke Massivdecke, teilweise Stahlbetonhohldecke und teilweise Kappengewölbe im Eingangsbereich (gemäß Statikprüfbericht); über dem Dachgeschoss Holzbalkendecke;
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> massive Treppe mit Stufen aus Beton und Zwischenpodest, kein Geländer oder Handlauf vorhanden, Treppenwangen aus Klinkermauerwerk; <u>Hauseingangstreppe:</u> massive Treppe mit Stufen aus Beton, kein Geländer oder Handlauf vorhanden, Treppenwangen aus Klinkermauerwerk; <u>Kellerinnentreppe:</u> massive Treppe mit Treppenstufen aus keramischem Belag, kein Geländer oder Handlauf vorhanden; <u>Geschosstreppe:</u> offene Holzkonstruktion, Stufen wandseitig direkt mit dem Mauerwerk verbunden, einseitig Holzgeländer vorhanden; <u>Treppe zum Spitzboden:</u> offene Holzgangentreppe ¼ gewandelt, Geländer aus Holz beidseitig vorhanden, steile Treppenführung;
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstreppe mit Eingangsüberdachung als Holzkonstruktion mit Satteldach (im Giebelbereich mit Eternitbekleidung); zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz (zweifärbig: außen dunkel und innen weiß) Oberlicht mit Sprossen;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit 2 Satteldachgauben straßenseitig; <u>Dachform:</u> Satteldach; <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in private Abwassersammelgrube;



Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telefonanschluss; Handtuchheizkörper teilweise elektrisch;
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen; Gasbrennwerttherme der Firma Viessmann Modell „Vitodens 200“, Standort der Heizungsanlage auf dem Spitzboden; Fußbodenheizung (im Bad Dachgeschoss keine Regelung vorhanden, ohne Funktion); teilweise Handtuchheizkörper;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung, in der Küche dezentrale Warmwasserbereitung über Elektroboiler

Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge:	Estrich, belegt mit Fliesen, Laminat;
Wandbekleidungen:	im Keller teilweise einfacher Putz, teilweise Feldsteinmauerwerk sichtbar und teilweise mit Anstrich; im Erdgeschoss teilweise Putz, teilweise Raufasertapete mit Anstrich; Bad im Dachgeschoss raumhoch gefliest;
Deckenbekleidungen:	Deckenputz, überwiegend mit einfachen Tapeten / Raufasertapeten und Anstrich; teilweise Deckenpaneel;
Fenster:	überwiegend Fenster aus Kunststoff mit Thermoverglasung mit Rollläden (im Erdgeschoss teilweise elektrisch betrieben); in Brüstungshöhe teilweise mit sprossengeteilter Festverglasung; im Dachgeschoss Fenster an einer Giebelseite mit Brüstungsgittern; Dachflächenfenster aus Holz; Fensterbänke außen straßenseitig als Fenstergesims mit Blechabdeckung, sonst Aluminium;
Türen:	<u>Kelleraußentür:</u> Kunststofftür mit Glaseinsatz im oberen Türbereich; <u>Hauseingangstür:</u> zweiflügelige Hauseingangstür aus Holz (zweifärbig: außen dunkel und innen weiß) mit von Sprossen geteiltem Oberlicht; <u>Innentüren:</u> Kellertüren: Holzbrettertüren; Zimmertüren: Wabenkerntüren;
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden sanitäre Ausstattung in durchschnittlicher Qualität vorhanden; <u>Bad im Dachgeschoss:</u> WC, Dusche, Badewanne, Handwaschbecken in Vorwandmontage;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, nicht wertrelevant;

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Eingangsüberdachung; Kelleraußentreppe;
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend



Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Fassade teilweise stark verschmutzt• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss• Fenster und Rollläden teilweise defekt• Geschosstreppe mit Holzschäden• Dachliegefenster mit Holzschäden durch Feuchtigkeit• Fußbodenheizung im Bad Dachgeschoss defekt, ohne Funktion• laienhafte Ausführung Heizungsrohrleitung im Dachgeschoss• Dachdämmung im Bereich der Heizungsanlage ungenügend• Leitungen im Bereich Warmwasserspeicher mit Ausblühungen
---------------------------	--

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Das Wohnhaus entspricht hinsichtlich der Ausstattung dem Zeitpunkt der Sanierung. Der Unterhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich.

Scheune

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune mit Satteldach ohne Aufbauten, teilweise zum Wohnhaus ausgebaut; im Scheunenbereich eingeschossig, im zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich zweigeschossig; nicht unterkellert; freistehend;
Baujahr:	Ursprüngliches Baujahr der Scheune ist dem Sachverständigen nicht bekannt; die Nutzungsänderung und der Ausbau zu Wohnzwecken erfolgten im Jahr 2013.
Modernisierung:	keine
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt dem Sachverständigen nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Fassade teilweise mit Eternitverkleidung, teilweise mit Holzverkleidung; Sockel im Bereich des Wohnungsausbaus massiv und mit Buntsteinputz bekleidet;

Raumaufteilung

Die Raumaufteilung wurde den zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen entnommen.

Erdgeschoss:

vor dem Gebäudeeingang stehend links: Garagenbereich;

Der Wohnbereich ist aufgeteilt in Flur, Hausanschlussraum, Bad, Schlafzimmer, Küche mit Essbereich und Wohnzimmer.

Dachgeschoss:

2 Zimmer (davon 1 Durchgangszimmer)



	teilweise Deckenpaneel;
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Thermoverglasung, mit Sprossen;
Türen:	Ausgebauter Bereich: <u>Hauseingangstür:</u> Aluminiumtür mit Glaseinsatz und integrierten Sprossen; <u>Terrassentür:</u> Hebe-Schiebetür aus Kunststoff; <u>Innentüren:</u> Kassettentüren mit 3 Angeln (polnisches Erzeugnis), teilweise mit Glasausschnitt; Nicht ausgebauter Bereich: An jeder Seite ein großes zweiflügeliges Holztor, an der Rückseite auch im oberen Bereich zweigeteilt;
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden sanitäre Ausstattung in durchschnittlicher Qualität vorhanden; <u>Bad:</u> Dusche mit Duschkorpus, Badewanne, wandhängendes WC, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss;
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, Mietereigentum;

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Holzbekleidung teilweise geschädigt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Die Scheune besteht aus dem ausgebauten Teil und dem nicht ausgebauten Teil. Der Bauzustand ist durchschnittlich, wobei die Scheunenkonstruktion mit Rundhölzern eine eingeschränkte Restnutzungsdauer besitzt.

Unterstand mit Anbau

Standort: direkt an der Scheune angebaut;
Baujahr: nicht bekannt;
Bauart: Holzkonstruktion;
Außenansicht: Holzwände; Unterstand einseitig offen; Anbau geschlossen;
Dachformen: geneigte Pultdächer; Dachentwässerung vorhanden;
Dach aus: Holz, mit Bitumeneindeckung;
Tor am Anbau: zweiflügeliges Holzbrettertor;
Fenster: keine vorhanden;
Boden: im Unterstand mit Betonpflaster befestigt;
Ausstattung: im Anbau Strom anliegend;
Schädigungen: Holzschutz außen vernachlässigt;
Der Unterstand mit Anbau wird in der Bewertung mit dem Carport zusammengefasst.



Carport

Lage: an der südwestlichen Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 38 in unmittelbarer Nähe der Scheune;
Baujahr: nicht bekannt;
Bauart: solide Holzkonstruktion, jedoch aus Altmaterial;
Außenansicht: Rückseite mit Bekleidung; Vorderseite und linke Außenseite offen;
Dachform: abgewalmtes Satteldach;
Dach aus: Holz mit Betondachsteinen; Dachentwässerung aus Zinkblech ist vorhanden;
Boden: mit Feldstein befestigt;
Ausstattung: Beleuchtung vorhanden;

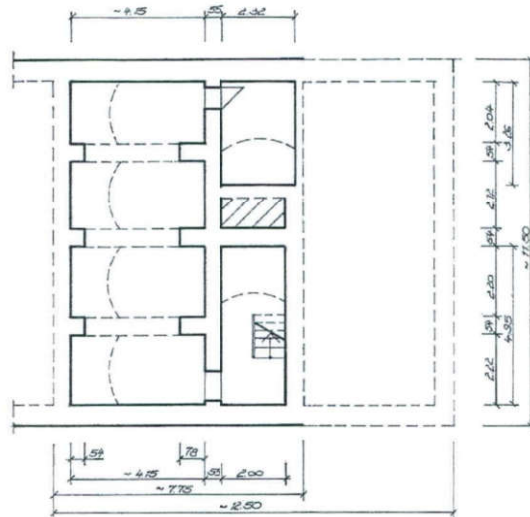
Außenanlagen

Auf dem Bewertungsobjekt befinden sich folgende Außenanlagen:
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;



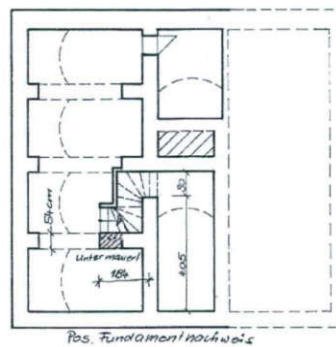
Bauzeichnungen

Vorbemerkungen: Die Bauzeichnungen wurden von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt. Die Darstellungen sind unmaßstäblich.



Kellergeschoß (Bestand)

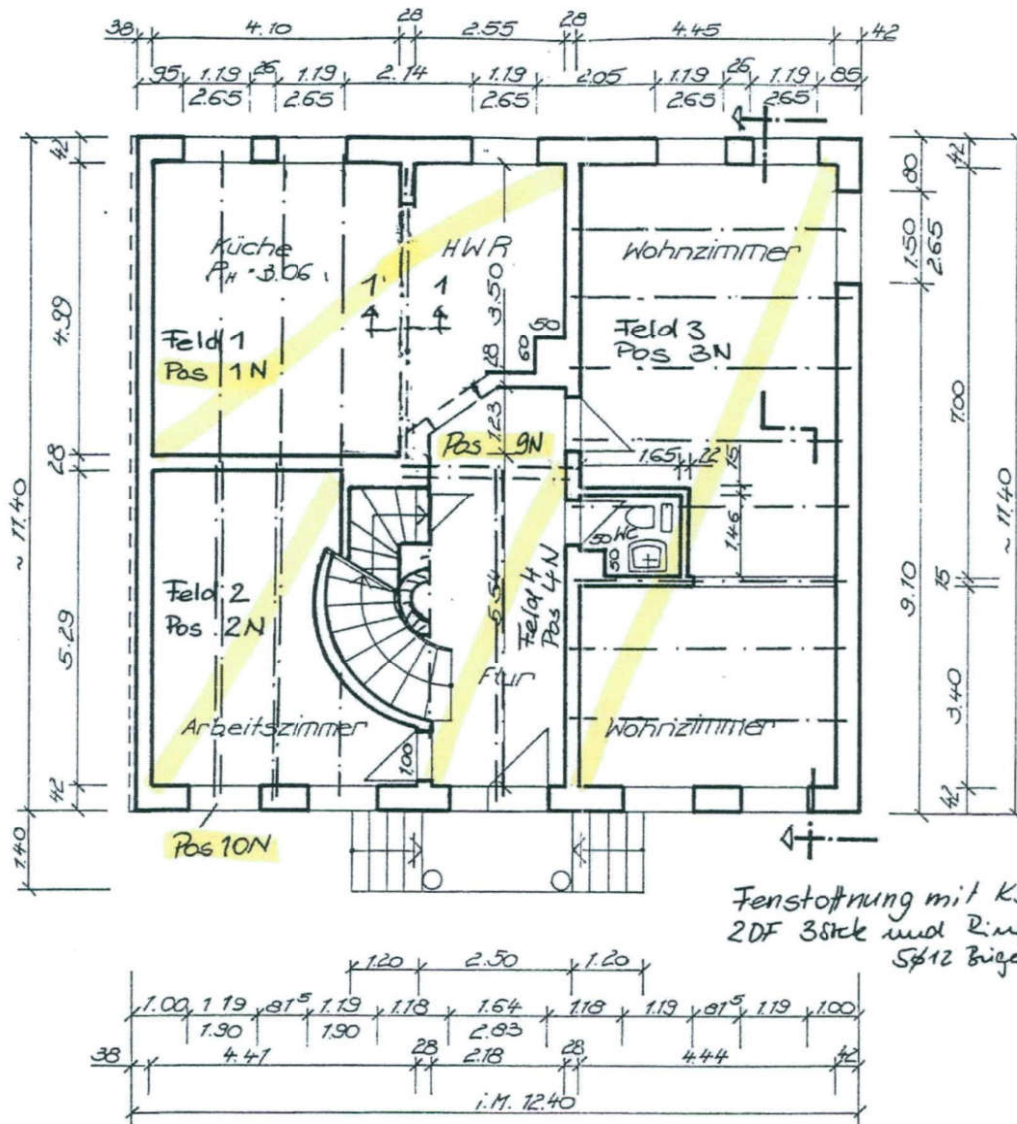
Umbau Wohnhaus, Grundriss Kellergeschoß (Bestand)



Prüfungstermin 8
siehe Prüfbericht

Kellergeschoß (Umbau)

Umbau Wohnhaus, Grundriss Kellergeschoß

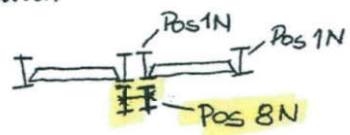


Fensteröffnung mit KS-Stütze
2DF 3Stk und Ringanker-Stur
Sp12 Biegel ø65 x 15cm 3315

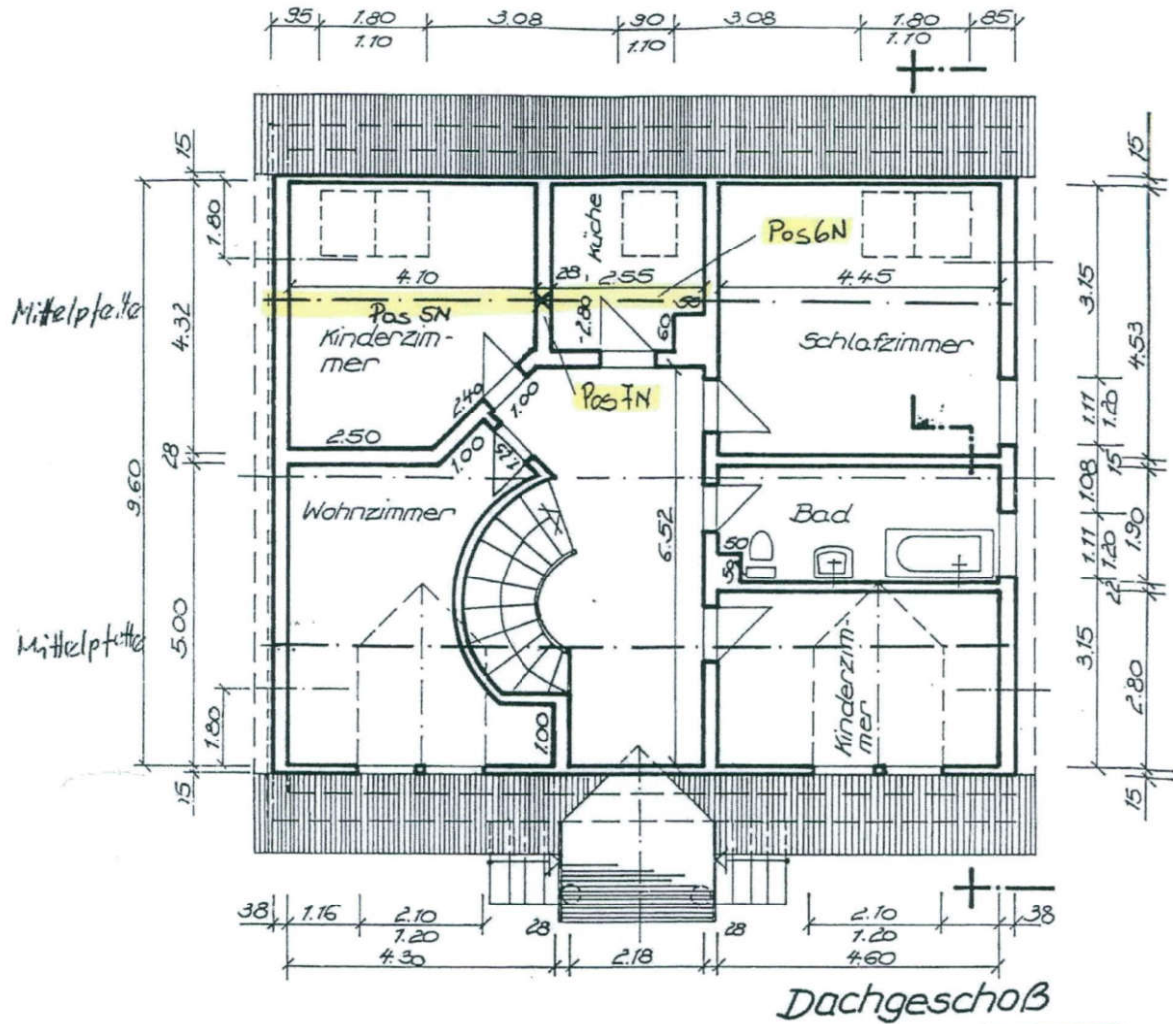
Erdgeschoss

- Feld 1 Pos 1 N Lw 4.99 + 0,16 = li = 5,15m
- Feld 2 Pos 2 N Lw 5.29 + 0,16 = li = 5,45m
- Feld 3 Pos 3 N Lw 4.44 + 0,16 = li = 4,60m
- Feld 4 Pos 4 N Lw 5.29 + 0,16 = li = 5,45m

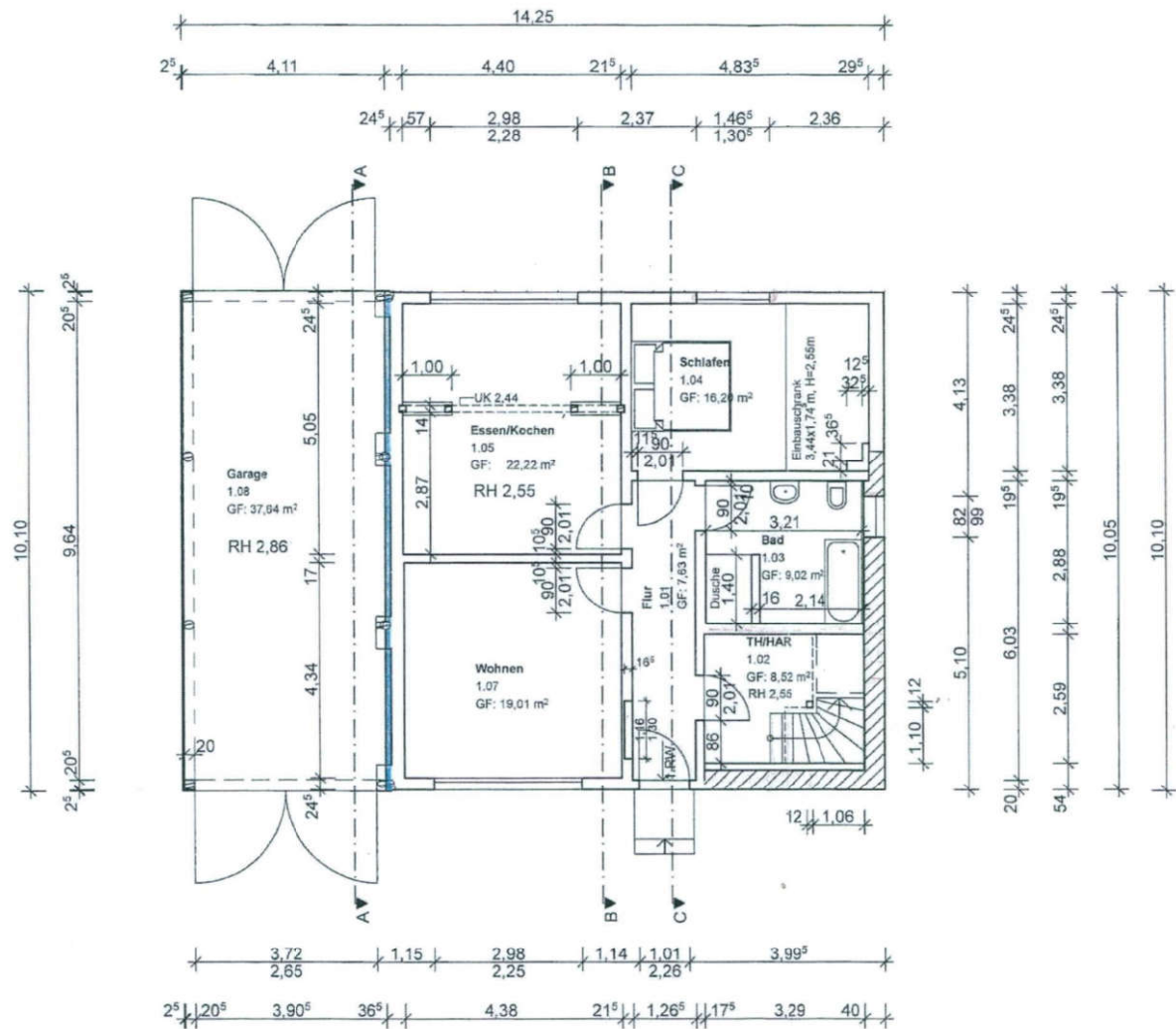
Schnitt 1-1



Umbau Wohnhaus, Grundriss Erdgeschoss



Umbau Wohnhaus, Grundriss Dachgeschoß



Erdgeschoss

Änderung gegenüber der Baugenehmigung vom 26.09.2012 (AZ: 2712-12-25)

Legende - Brandschutz

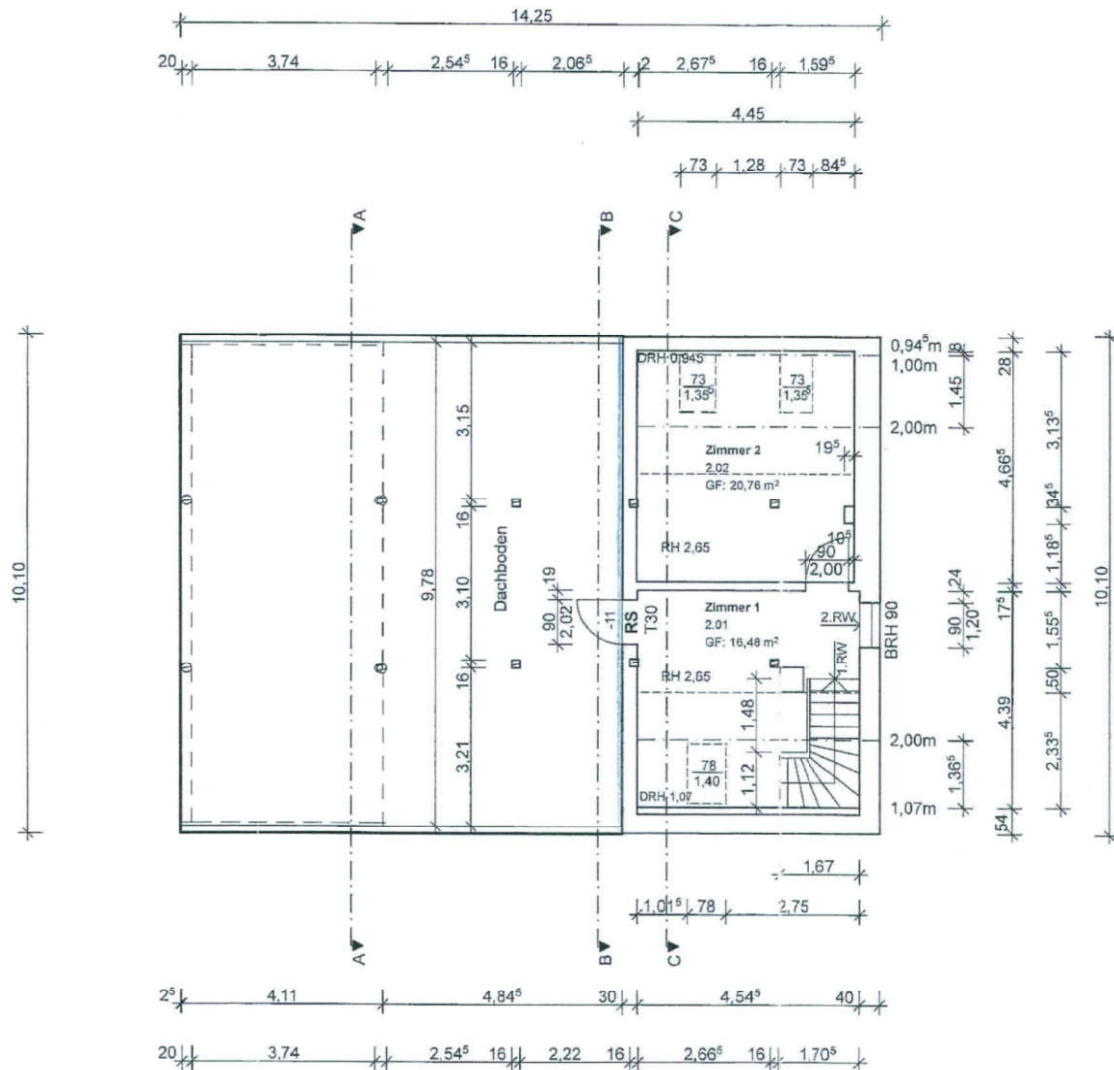
feuerhemmende Wand F 30

1.RW 1. Rettungsweg

2.RW 2. Rettungsweg

RS Tür mit Anforderung an den Rauchschutz nach DIN 18095 + selbstschließend

Grundriss Erdgeschoss Scheune nach Nutzungsänderung



Dachgeschoss

Legende - Brandschutz

feuerhemmende Wand F 30

1. Rettungsweg

2. Rettungsweg

RS Tür mit Anforderung an den Rauchschutz
T30 nach DIN 18095 + selbstschließend

Grundriss Dachgeschoss Scheune nach Nutzungsänderung