

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 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.

Gebäude

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 1959
Modernisierung:	Fenster, Eingangstür, Heizungsanlage ab 1996
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putzfassade und Mauerwerksockel

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	massive Decke über Keller und Erdgeschoss, Holzbalkendecke im Dachgeschoss
Hauseingangsbereich:	hofseitig gelegen
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe
Treppe zum Dachraum:	Holzeinschubtreppe
Kellertreppe:	Betontreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, 1 Waschküche, 1 Heizungsraum, 1 Öltanklager; Nutzfläche ca. 38 m ²
Erdgeschoss:	1 Wohnraum, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad/WC Wohnfläche ca. 43 m ²
Dachgeschoss:	1 Schlaf- und 2 Kinderzimmer, 1 Flur, 1 Diele Wohnfläche c. 28 m ²

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Doppelhaushälfte

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat und Teppichboden
--------------	--------------------------

Wandbekleidungen: Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Küche:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel und Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Diele/Flur:

Bodenbeläge: Fliesen, Linoleumbelag und Holzdielen

Wandbekleidungen: Paneele und Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen ca. 1,50 m hoch, darüber Tapeten

Deckenbekleidungen: Tapeten

Terrasse:

Bodenbeläge: Betonplatten

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Eingangstür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren: Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: neue Installation

Heizung: Ölzentralheizungsanlage, zusätzlich Kaminofen im Wohnzimmer

Warmwasserversorgung: über Heizungsanlage

Sanitäre Installation: Wasch- und WC- Becken, Dusche

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: keine

Küchenausstattung: Elektroherd mit Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Kunststoffspüle, Kühl- und Gefrierschrank, Geschirrspüler, Mobiliar

Aufgrund des Alters von über 20 Jahren **NICHT** mehr in der Wertermittlung enthalten.

Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge: Betonestrich

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Putz mit Anstrich

Fenster: Metallfenster

Türen: ohne, Außentür aus Holz

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung:	Betondachsteine
Bodenbeläge im Dachraum:	ohne
Kamin:	gemauert, über Dach verklindert

Hinweis:

Das Doppelhaus verfügt über einen gemeinsamen Kamin. Eine Brandwand wurde zwischen den beiden Gebäuden im Dachbereich **NICHT** errichtet. In wie weit diese erforderlich ist wurde **NICHT** überprüft. Hierzu sind ggf. Angaben durch die zuständige Feuerwehr bzw. den Schornsteinfeger einzuholen.

Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.
------------	---

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube, Kelleraußentreppe, Außentreppe, Außenschornstein, Kellerlichtschächte
Besondere Einrichtungen:	Sat.- Anlage, Heizöltanks 4 * 750 l, Kaminofen
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	Anhand der erstellten Unterlagen zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortsbesichtigung folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden.

Erdgeschoss:

- Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand im Wohnzimmer
- tlw. Durchbiegungen der Deckenkonstruktion
- tlw. defekte Fußbodenfliesen in der Küche und im Flur

Dachgeschoss:

- tlw. schadhafter Bodenbelag im Flur
 - geringer Schädlingsbefall der Dachkonstruktion
 - fehlende Brandwand zwischen den Gebäuden
-

- erheblicher Moosbefall der Dacheindeckung auf der Ostseite
- Verwitterungserscheinung an der Gaube

Fassade:

- starke Durchfeuchtungen an der Außenwand im Bereich der südwestlichen Gebäudeecke
- tlw. geringe Rissbildungen im Außenputz

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden sowie zur Erhaltung der Bausubstanz wird pauschal auf **25.000,00 €** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

Anmerkung:

Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben **KEINEN** Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von möglichen Umbauarbeiten und Modernisierungen zu weiteren **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

Wirtschaftliche Wertminderungen: durch Zustand bedingt

sonstige Besonderheiten: keine

Nebengebäude

Der Sachverständige konnte am Tag der Ortsbesichtigung auf dem Bewertungsgrundstück einen in massiver Bauweise errichtetes Nebengebäude feststellen. Nach Aussagen der Beteiligten am Orts-termin wurde dieses Nebengebäude auf dem gleichen Standort eines ehemaligen Holzschuppens errichtet. Über die Zulässigkeit der Errichtung des Gebäudes wurden von den Beteiligten unterschiedliche Angaben gemacht. Das Amt Zarrentin, hat dem Sachverständigen auf Nachfrage mitgeteilt, dass hierfür **KEINE** Baugenehmigung vorliegen würde. Da das errichtete Nebengebäude eine Bruttogrundfläche von mehr als 10 m² aufweist, entfällt eine genehmigungsfreie Errichtung nach § 61 Abs. 1 Nr. 1a), „Verfahrensfreie Bauvorhaben“, der Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern. Die erforderliche Genehmigung könnte aus Sicht des Sachverständigen aufgrund der vorgefundenen örtlichen Gegebenheiten jedoch bei der zuständigen Behörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim nachträglich eingeholt werden.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird deshalb auf die Bewertung des Nebengebäudes verzichtet.

Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- biologische Kleinkläranlage
- geringe Hof- und Wegebefestigungen
- Terrasse
- Einfriedungen
- Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

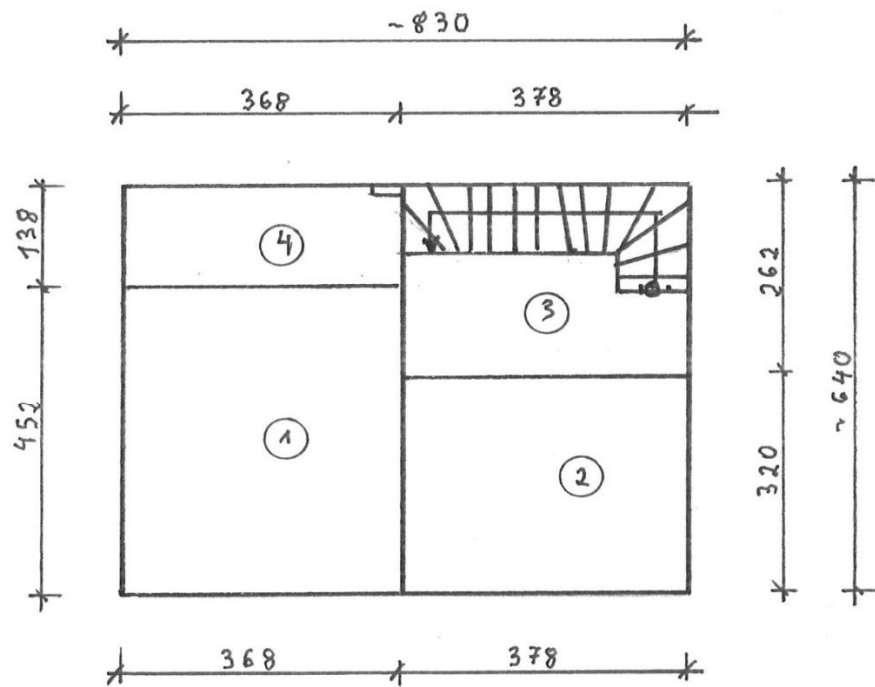
- einfach 2 bis 4 %
- durchschnittlich 4 bis 8 %
- aufwendig 8 bis 12 %

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **3 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

Grundrissübersichten und Berechnungen

Grundrissübersicht

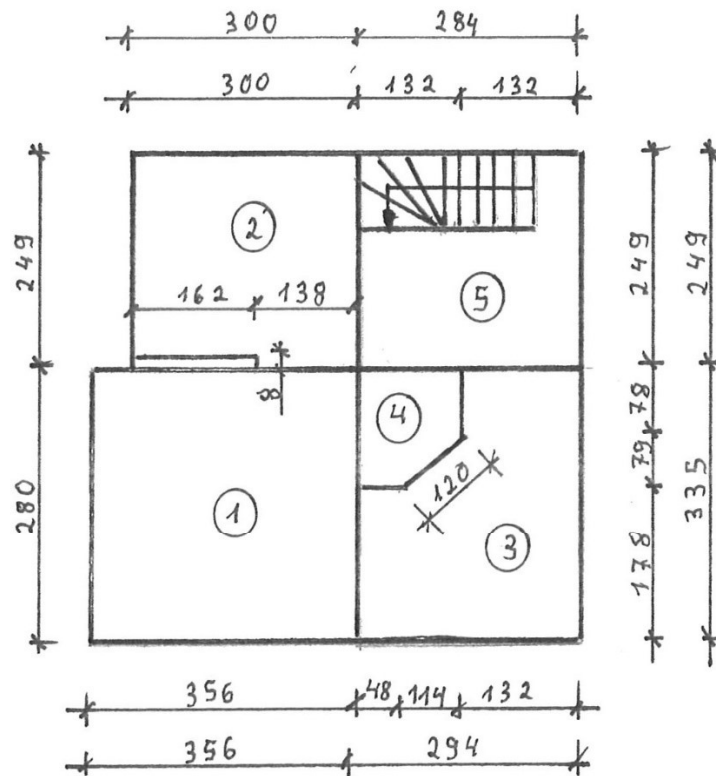
Grundrissübersicht EG, Maßstab ca. 1 : 100



Legende EG

1. Wohnen
2. Küche
3. Flur
4. Bad/WC

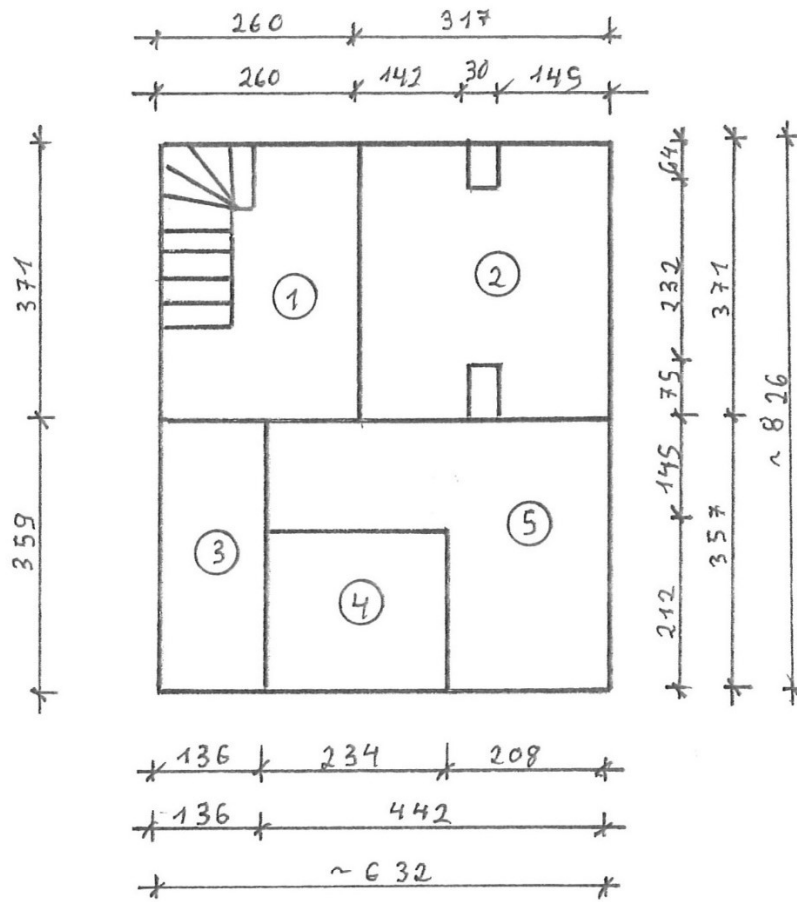
Grundrissübersicht DG, Maßstab ca. 1 : 100



Legende DG

- 1. Schlafzimmer
 - 2. Kinderzimmer
 - 3. Kinderzimmer
 - 4. Flur
 - 5. Diele
-

Grundrissübersicht KG, Maßstab ca. 1 : 100



Legende KG

- 1. Keller
 - 2. Waschküche
 - 3. Heizung
 - 4. Öltanks
 - 5. Keller
-