

## Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist mit dem unter Punkt 1 beschriebenen Gebäuden bebaut. Die Ansätze für die Abmessungen baulicher Anlagen, Kubaturen und Nutzflächen (Aufmaß vor Ort) sowie entsprechende Berechnungen und Angaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens zu verwenden. Anderweitige Verwendung ist nur mit Genehmigung der Leiterin der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zulässig.

Die Angaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein.

Die Beschreibungen erfolgen aufgrund des gewonnenen optischen Eindrucks, den Angaben des Auftraggebers und den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers.

Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht vorgenommen.

### Gebäude 1 – Wohngebäude

Die zu bewertende Bebauung ist ein massives eingeschossiges Gebäude, ohne Unterkellerung mit einem etwa 45°-geneigten Satteldach in offener Bauweise, welches am hinteren hofseitigen Giebel mit einem Krüppelwalm ausgestattet ist. Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Momentan sind drei Wohneinheiten im Erdgeschoß vorhanden, von der eine Wohnung derzeit nicht genutzt wird (Wohnung 3) – siehe Anlage e – schematischer Erdgeschoßgrundriss.

Das Gebäude wurde, nach Aussage des Eigentümers, etwa im Jahre 1890 errichtet.

**Gründung:** Aus der Zeit der Gebäudeerrichtung würde man ein Feldsteinfundament vermuten – dies ist aber an diesem Gebäude nicht ersichtlich. Deshalb wird angenommen, dass hier Streifenfundamente aus Ortbeton, eventuell Fertigteilfundamente zur Ausführung kamen.

**Außenwände:** Die ursprüngliche Außenwand ist ein Ziegelmauerwerk mit Ziergesimsen. Im Zuge der Sanierung/Modernisierung 1999/2000 wurde an drei Gebäudeseiten, straßenseitiger Westgiebel + Nord- und Südfassade, eine Verblendmauerwerksscheibe vorgesetzt. Am straßenseitigen Westgiebel wurde die zusätzliche Klinkerfassade bis auf Erdgeschoßhöhe, im Mittelteil des Giebels etwas höher, ausgeführt. Der hofseitige Ostgiebel blieb im Ursprungszustand erhalten – hier wurde nicht vorgemauert.

Außenwanddicke im Ursprung rd. 400 mm

Außenwanddicke nach Sanierung/Modernisierung rd. 600 mm

**Innenwände:** Die statisch tragenden Innenwände sind Mauerwerkswände mit einer Stärke von 240 mm. Im Zuge der Sanierung/Modernisierung und der damit verbundenen Grundrissumgestaltung sind jetzt auch Trockenbauwände vorzufinden.

**Sohle:** Laut Aussage des Eigentümers sind zwei verschiedene Sohlenkonstruktionen bzw. – aufbauten vorzufinden. Die ursprüngliche Sohlenkonstruktion ist eine Holzbalkendecke. Dann wurde im Zuge der bereits erwähnten Sanierung/Modernisierung eine Teilfläche (etwa bis zur Hälfte) als massive Betonsohle erneuert.

**Decken:** Mit der Erdgeschoßdecke verhält es sich wie mit der Sohle. Die ursprüngliche Deckenkonstruktion ist eine Holzbalkendecke. Mit der Sanierung/Modernisierung wurde eine Teilfläche (etwa bis zur Hälfte) als massive Betondecke erneuert.



**Treppen:** Im gesamten Gebäude befindet sich keine fest verbaute Treppe ins Dachgeschoß. Lediglich existiert im Gemeinschaftsflur eine ausklappbare Einschubtreppe. Dies ist die einzige Möglichkeit ins nicht ausgebaute Dachgeschoß zu gelangen.

**Schornsteine:** Es sind zwei Mauerwerks-Schornsteine im Gebäude vorhanden. Laut Aussage des Eigentümers ist der größere von beiden ein dreizügiger und der zweite ein einzügiger Schornstein. Beide Schornsteine sind in Nutzung.

**Dach:** Die Dachkonstruktion ist eine Holzkonstruktion als Sparrendach mit einer Kehlbalckenlage und Streben im unteren Traufenbereich (*siehe auch Anlage f – Fotodokumentation*). Das Dach ist als Satteldach ausgeführt mit der Besonderheit eines einseitigen Krüppelwalms am hofseitigen Giebel. Die Dachneigung beträgt etwa 45° und die Dachhaut besteht aus einer Tonpfanneneindeckung. Das Dach ist als Kaltdach ausgeführt (keine Folien, keine Unterspannbahn, keine Zwischensparrendämmung). Die Dachentwässerung erfolgt über Zink-Regenrinnen und –Fallrohre.

**Fußböden:** der Aufbau kann nicht beschrieben werden, da keine Unterlagen vorliegen; Die augenscheinlich erkennbaren Oberbeläge sind größtenteils Fliesenbeläge in verschiedenen Formen, Farben und Verlegungen und Laminatfußböden auch in verschiedenen Ausführungen. Vereinzelt sind auch Terrazzoböden, Kunststoffbeläge und Betonfußboden ohne Belag vorzufinden.

**Fenster:** ein- und zweiflügelige Holzfenster mit durchgehendem, ungeteiltem Oberlicht; weiß mit Isolierverglasung; Die beiden bodenständigen Terrassenelemente im hofseitigen Ostgiebel sind einflügelige, weiße Holzelemente mit Isolierverglasung und einer Komplettklarglasfüllung.

**Außentüren:** Die Haustür ist eine einflügelige Holztür mit zwei schlanken Glasausschnitten in der oberen Türhälfte. Diese Glasausschnitte sind mit einer „Milchglasfüllung“ ausgestattet.

**Innentüren:** Die Wohnungseingangs- und Wohnungsinnentüren sind industriell gefertigte Eingangs- bzw. Innentüren mit Umfassungszargen.

**Küchenausstattung:** In zwei der drei Wohneinheiten ist eine Einbauküche vorhanden mit Spüle, Herdplatte mit Ablufthaube, Backofen, Kühlschrank, Unterschränke und teils Hängeschränke über der Arbeitsplatte. In der momentan ungenutzten dritten Wohneinheit ist die Küche mit den notwendigen Anschlüssen soweit hergerichtet, dass jederzeit eine Küche installiert werden kann.

**Sanitärinstallation:** Die Sanitärinstallation der drei Wohneinheiten ist in der Ausstattung und Größe nicht identisch. Grundsätzlich ist die Sanitärinstallation in einfacher Standardausführung mit zentraler Warmwasseraufbereitung mit folgenden Sanitärobjekten:

- Badewanne (nicht in Wohnung 2 – nur in Wohnung 1 und 3),
- Dusche,
- ein WC (Ausführung als Stand-WC),
- ein Waschtisch,
- ein Waschmaschinenanschluss.

Die Trinkwasser-Hausanschlüsse befinden sich mit den dazugehörigen Wasserzählern im Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum (HWR/HAR).

**Heizung:** Die Gebäudebeheizung erfolgt für jede Wohneinheit separat über eine Gas-Heizungstherme. In der momentan ungenutzten dritten Wohneinheit wurde die Heizungstherme im Badezimmer demontiert, somit ist dieser Gebäudebereich derzeit nicht beheizbar. Die Heizungsinstallation mit ihrer Aufteilung (drei separat zu versorgende Wohneinheiten) ist eine Neuinstallation die im Zuge der Sanierung/Modernisierung von 1999/2000 entstand. Die Gas-Hausanschlüsse befinden sich mit den dazugehörigen Gaszählern im Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum (HWR/HAR).

**Lüftungs-/Klimatisierungsinstallation:** im gesamten Gebäude nicht vorhanden

**Elektroinstallation:** Der Elektrohauptanschluss des Gesamtgebäudes befindet sich im Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum (HWR/HAR).

Die Installation der Wohneinheiten wurde auch im Zuge der Sanierung/Modernisierung erneuert. Die Leitungsverlegung ist eine Unterputzverlegung in einfacher Standardausführung.

**sonstige besondere Bauteile:** keine

**Flächenermittlung – Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:**

(die nachfolgende Flächenermittlung erfolgte anhand des während des Ortstermins erstellten Aufmaßes – siehe Anlage e – schematischer Erdgeschoßgrundriss)

Gebäudeaußenmaße: Länge = 21,00 m, Breite = 12,85 m

Somit ergibt sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von:

Erdgeschoß (EG) 21,00 m \* 12,85 m = 269,85 m<sup>2</sup>

Resultierend aus der Dachstuhlkonstruktion wird hier nur eine Teilfläche des Dachgeschosses in Ansatz gebracht, da die linken und rechten Abseiten durch die Strebenanordnung pro Sparrenpaar nicht genutzt werden können. Damit ergibt sich folgender Flächenansatz:

Dachgeschoß (DG) 21,00 m \* rd. 4,50 m = 94,50 m<sup>2</sup>

zusammengefasst ergibt sich eine BGF von = **364,35 m<sup>2</sup>**

**Flächenermittlung – Wohnfläche (WoFl) nach Wohnflächenverordnung (WoFIV):**

(die nachfolgende Flächenermittlung erfolgte anhand des während des Ortstermins erstellten Aufmaßes – siehe Anlage e – schematischer Erdgeschoßgrundriss)

Wohnung 1 – im Grundriss grün dargestellt:

Flur 1	3,45 m <sup>2</sup>
Bad	7,13 m <sup>2</sup>
Küche	12,63 m <sup>2</sup>
Flur 2	3,96 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,64 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	30,09 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	20,90 m <sup>2</sup>

Summe Wohnung 1 89,80 m<sup>2</sup>



Wohnung 2 – im Grundriss blau dargestellt:

Flur	6,81 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,16 m <sup>2</sup>
Bad	4,27 m <sup>2</sup>
Küche	7,04 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	24,61 m <sup>2</sup>

Summe Wohnung 2 54,89 m<sup>2</sup>

Wohnung 3 – im Grundriss orange dargestellt:

Flur	4,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,66 m <sup>2</sup>
Küche	10,92 m <sup>2</sup>
Bad	8,51 m <sup>2</sup>
Wohn- & Schlafzimmer	18,86 m <sup>2</sup>

Summe Wohnung 3 48,15 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftsflächen – im Grundriss weiß dargestellt:

Flur	16,78 m <sup>2</sup>
HWR/HAR	4,51 m <sup>2</sup>

Summe Gemeinschaftsflächen 21,29 m<sup>2</sup>

Die Gesamtwohnfläche ergibt somit:

W 1		89,80 m <sup>2</sup>
W 2	+	54,89 m <sup>2</sup>
W 3	+	48,15 m <sup>2</sup>
		<u>192,84 m<sup>2</sup></u>

**Zusammenfassung:** Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Allgemeinzustand und weist einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard auf. Der Bauzustand ist aufgrund Alter und Bauausführung mangelhaft / schadhaft.

Die Gebäudehülle kann momentan keine ausreichende Wärmedämmung bewirken und entspricht nicht den heutigen Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Im Jahr 1999/2000 erfolgte eine größere Sanierung/Modernisierungen:

- Neustrukturierung des gesamten Erdgeschoßgrundrisses mit der Anlage der vorzufindenden drei Wohneinheiten,
- Einbau einer neuen Gasheizung separiert für jede Wohneinheit, incl. Warmwasseraufbereitung,
- Fassadenteilflächensanierung durch eine Klinkervorsatzschale an drei Gebäudeseiten,
- Erneuerung der Dachhaut/Dacheindeckung (ohne Dämmungs- und anderer Dachsanierungsmaßnahmen),
- Erneuerung der Elektroinstallation,
- Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- Erneuerung der Küchen im gesamten Haus,
- Erneuerung der Sanitärzellen.

Seitdem wurden bis heute keine weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Augenscheinlich sind Bauschäden und -mängel erkennbar (Risse und Abplatzungen an der Fassade, Verschiebung der Dacheindeckung bei den Schornsteinköpfen, Undichtigkeiten in der Dachentwässerung, Feuchtigkeitsschäden etc.) – siehe Anlage f – Fotodokumentation.

Insgesamt besteht an dem Gebäude trotz bereits erfolgter Maßnahmen ein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau.

### **Gebäude 2 – Nebengebäude**

Das Nebengebäude ist ebenfalls ein massives eingeschossiges Gebäude, ohne Unterkellerung mit einem etwa 30°-geneigten Satteldach in offener Bauweise.

Das Gebäude entspricht in der Bauausführung dem Wohngebäude. Das Baujahr ist nicht bekannt und kann nur soweit eingegrenzt werden, dass es vor 1953 errichtet wurde, da es in den historischen Luftbildern der Vermessungsbehörde bereits ersichtlich ist.

**Gründung:** Aus der Zeit der Gebäudeerrichtung würde man ein Feldsteinfundament vermuten – dies ist aber an diesem Gebäude nicht ersichtlich. Deshalb wird angenommen, dass hier Streifenfundamente aus Ortbeton, eventuell Fertigteilmfundamente zur Ausführung kamen.

**Außenwände:** Die Außenwand ist ein einschaliges Ziegelmauerwerk mit Ziergesimsen am Giebelortgang. Der vordere Anbau ist zweiseitig verputzt.

**Innenwände:** die Innenwände sind Mauerwerkswände, beidseitig verputzt

**Sohle:** in allen Räumen ist eine Betonsohle ersichtlich

**Decken:** vorwiegend ist eine Holzbalkendecke vorhanden, lediglich im ersten Lagerraum am Westgiebel ist eine massive Betondecke zu erkennen (wahrscheinlich aufgrund des massiven Heizkessels und dem Schornstein)

**Treppen:** Im Gebäude befindet sich keine Treppe ins Dachgeschoß. Lediglich am Ostgiebel existiert eine Außentreppe als offene, gerade Stahlkonstruktion mit Podest. Dies ist die einzige Möglichkeit ins nicht ausgebaute Dachgeschoß zu gelangen.

**Schornsteine:** Es ist ein einzügiger Mauerwerks-Schornstein im Gebäude vorhanden. Er befindet sich direkt mittig am Westgiebel. Laut Aussage des Eigentümers wird der Schornstein nicht mehr genutzt.

**Dach:** Die Dachkonstruktion ist eine Holzkonstruktion als Pfettenendach mit einer Firstpfette, die als 3-Feldträger im Innenbereich auf jeweils einer Holzstütze abgesetzt ist. Zur Aussteifung des Dachstuhls dienen Kopfbänder bzw. Doppelzangen an den beiden Holzstützen, die eine Lagesicherung der Holzstützen hervorrufen. Zusätzlich ist in Achse der Holzstützen noch eine Abstrebung mit Diagonalstreben vom Sparrenfeld zum Fußpunkt des Kniestocks verbaut (siehe auch Anlage f – Fotodokumentation).



Das Dach ist als Satteldach ausgeführt. Die Dachneigung beträgt etwa 30° und die Dachhaut besteht aus einer Wellasbestplatteneindeckung. Das Dach ist als Kaldach ausgeführt (keine Folien, keine Unterspannbahn, keine Zwischensparrendämmung).

Die Dachentwässerung erfolgt über PVC-Regenrinnen und –Fallrohre.

Der vordere Anbau besitzt eine Holzkonstruktion als einfaches flachgeneigtes Pultdach. Die Eindeckung ist ebenfalls mit Wellasbestplatten und die Regenentwässerung erfolgt über PVC-Regenrinnen und –Fallrohre.

**Fenster:** einflügelige Holzfenster mit Sprossenteilung; weiß mit Einfachverglasung;

**Außentüren:** Die Außentüren sind teils einflügelige Holztüren bzw. einflügelige Stahltüren. Die Giebeltür ins Dachgeschoß ist eine einflügelige Holztür mit geringer Höhe (etwa 1,60 m).

**Innentüren:** keine

**Sanitärinstallation:** keine Sanitärinstallation

**Heizung:** keine Gebäudebeheizung

**Elektroinstallation:** der Nutzung entsprechende einfache Ausstattung

**sonstige besondere Bauteile:** keine

**Flächenermittlung – Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:**

(die nachfolgende Flächenermittlung erfolgte anhand von Katastervermessungsdaten, welche während des Ortstermins überschlägig überprüft wurden)

Gebäudeaußenmaße: Haupthaus	Länge = 14,00 m, Breite = 4,80 m
Anbau	Länge = 5,20 m, Breite = 1,75 m

Somit ergibt sich eine Bruttogrundfläche (BGF) von:

Erdgeschoß (EG)	14,00 m * 4,80 m	=	67,20 m <sup>2</sup>
	5,20 m * 1,75 m	=	9,10 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß (DG)	14,00 m * 4,80 m	=	67,20 m <sup>2</sup>

zusammengefasst ergibt sich eine BGF von = 143,50 m<sup>2</sup>

**Flächenermittlung – Nutzfläche (NUF) nach DIN 277:**

(die nachfolgende Flächenermittlung erfolgte anhand von Katastervermessungsdaten, welche während des Ortstermins überschlägig überprüft wurden)

Aus der ermittelten BGF lässt sich die Nutzfläche wie folgt ableiten:

Erdgeschoß (EG)	67,20 m <sup>2</sup> + 9,10 m <sup>2</sup>	=	76,30 m <sup>2</sup> * 0,85	=	64,86 m <sup>2</sup>
-----------------	--	---	-----------------------------	---	----------------------

(der Multiplikator 0,85 beinhaltet den Abzug der Konstruktionsgrundfläche in Höhe von 15 %)

Das Dachgeschoß wird hier bei der Ermittlung der Nutzfläche nicht berücksichtigt, da kein Dachgeschoßausbau vorliegt und nur eine geringe Teilfläche als Lagerfläche genutzt werden kann.

zusammengefasst ergibt sich eine NUF von = rd. 65 m<sup>2</sup>

**Zusammenfassung:** Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem unbefriedigenden Allgemeinzustand. Die Ausstattung des Gebäudes ist auf die Nutzung als Schuppen/Lager ausgerichtet und ist als einfach einzustufen.

Augenscheinlich sind Bauschäden und -mängel erkennbar (Mauerwerksrisse, Risse und Abplatzungen am Innenputz, Feuchtigkeitsschäden etc.) – *siehe Anlage f – Fotodokumentation.*

Insgesamt besteht an dem Gebäude ein Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau.

Alter, Bauausführung und Zustand des vorhandenen Nebengebäudes führen zu der Einschätzung, dass hier kein nachhaltiger Ertrag mehr erzielt werden kann (wirtschaftlich verschlissen). Dem noch geringen Sachwert des Nebengebäudes wirken die werterhaltenden Maßnahmen erheblich entgegen, so dass dem Gebäude kein Zeitwert mehr beigemessen wird. Es ist noch über einen begrenzten Zeitraum zu Unterstell- und Lagerzwecken nutzbar. Es erfolgt kein gesonderter Ansatz in der Wertermittlung.

### **Außenanlagen**

Unter dem Begriff der Außenanlagen sind nach § 37 ImmoWertV 2021 die baulichen Außenanlagen und die sonstigen (gestalterischen) Anlagen zu verstehen. Als bauliche Außenanlagen mit Zeitwert sind insbesondere die zentralen Versorgungsanschlüsse (Strom, Trinkwasser, Gas), der Anschluss an die Abwasserentsorgung, Wege- und Platzbefestigungen sowie die Einfriedungen zu betrachten.

Das betreffende Grundstück besitzt verschiedene Ausführungen der Grundstückseinfriedung: Maschendrahtzaun mit Betonstützen bzw. mit Holzstützen, Holzzäune und im straßenseitigen Zufahrtbereich sind Mauerwerkspfeiler zwischen dem zweiflügligen Zufahrtstor und der Eingangspforte angelegt. Die eigentliche straßenseitige Grundstücksgrenze ist gar nicht eingefriedet.

Die weiterführende Zufahrt entlang des Wohnhauses, incl. der weiterführenden Zuwegung zum Nebengebäude besteht aus großformatigen Betonplatten. Die abgehende Zuwegung zum Haupteingang des Wohnhauses mit kleiner Sitzecke besteht aus Betonrechteckpflastersteinen. Die kleine Terrassenfläche am hofseitigen Ostgiebel ist ebenfalls mit Rechteckpflaster ausgestattet.

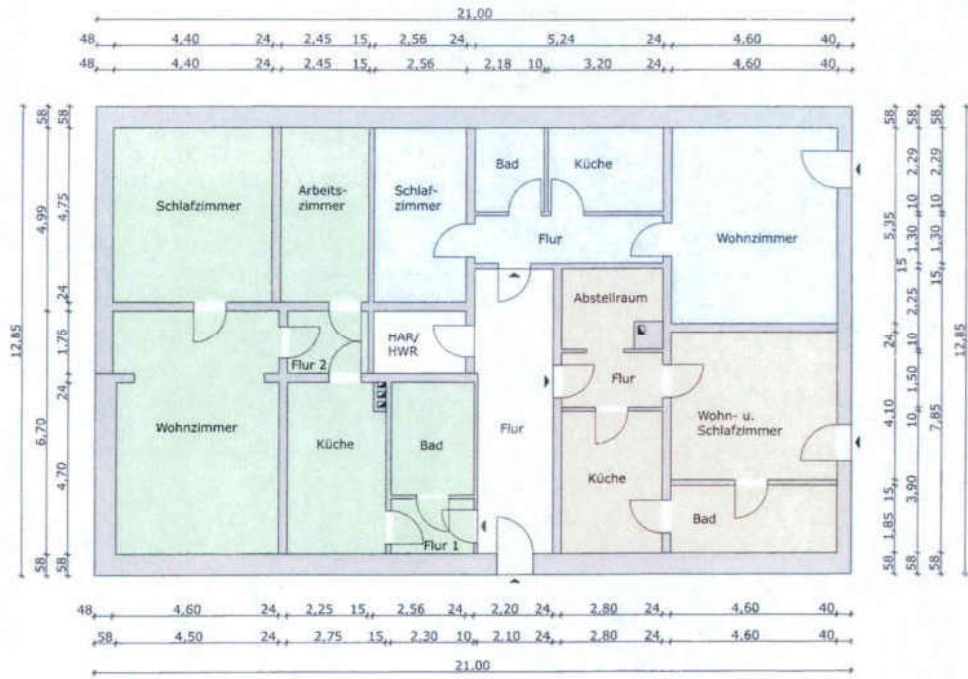
An das Nebengebäude schließt sich ein Hühnerstall mit eingezäunten Freigehege an, wobei der Hühnerstall aus einer einfachen Holzkonstruktion besteht.

Die verbleibende Restfläche des Bewertungsgrundstückes ist Grünfläche (Rasen) mit vereinzeltem Baumbestand.

Insgesamt vermittelt das Grundstück einen befriedigenden bis guten Gesamteindruck.

Weitere wertermittlungsrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.





### Grundriss Erdgeschoss

skizzenhafte Grundrissdarstellung



Objekt:  
**Bauernhaus mit 3 Wohneinheiten**  
**Büdnerstraße 16**  
**19303 Tewssow**

Planverfasser:  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**  
**FD 61 - Geschäftsstelle**  
**Gutachterausschuss**  
**Puttitzer Straße 25, 19370 Parchim**