

## **GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

### Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen. Die Gebäude und die 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 Ortstermines bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft: im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art der Bebauung: eingeschossiges, teilunterkellertes Wohnhaus  
mit nicht ausgebauten Dachgeschoß  
und Stallteil (Neubauernhaus)

Abmaße: Wohnhaus: ca. 9 m x ca. 8,5 m  
Stallteil: ca. 6,9 m x ca. 8,5 m

Baujahr: vermutlich um 1948 (lt. vorl. Zeichnung)

Ausführung und Ausstattung des Wohngebäudes:  
(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart: Mauerwerksbau

Fundamente: vermutlich Feldsteinfundament

---

---

Umfassungswände:	Mauerwerk (ca. 25 cm - 38 cm)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschoßdecken:	Holzbalkendecke
Treppe:	Holztreppe
Fußböden:	KG: Fußboden unbefestigt, EG: Wohnbereich: Holzfußboden, Stallbereich: Ziegelflachsicht, DG: abgetrettert
Innenansichten:	KG: Feldsteinmauerwerk, EG: Wohnbereich: Wände/Decke tapeziert bzw. gestrichen, Stallbereich: geputzt, DG: Betondachsteine auf Lattung
Fenster:	HPM – Fenster (aus DDR-Zeit), Stallteil: Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Hauseingangstür: Holztür, Innentüren: Holztüren aus dem Baujahr
Elektroinstallation:	auf Putz
Sanitärinstallation:	Waschbecken, WC
Heizung:	ortsfester Kachelofen
Warmwasserversorgung:	vermutlich Durchlauferhitzer
Außenverkleidung:	verputzt, Giebeldreiecke: mit Holzverschalung
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	-

---

---

Wärme-, Schall-  
und Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr bzw. Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften entsprechen.

Es ist davon auszugehen, dass die heutigen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie zum Brand- und Schallschutz nicht erfüllt werden.

**Ein Energiepaß liegt nicht vor.**

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

**Außenanlagen:** Für die am Wertermittlungsstichtag vorhandenen Außenanlagen [Anlagekosten d. haustechnischen Ver- u. Entsorgung, Garten, Einfriedung] werden pauschal rd. **3,0 %** des (Zeit-)Wertes des Gebäudes berücksichtigt.

\*

### **Nebengebäude**

Auf dem Grundstück befand sich augenscheinlich ein einfaches Nebengebäude aus einer Holzkonstruktion, welches aufgrund des desolaten Bauzustandes bereits zusammengebrochen ist. Da die Gebäudereste nicht zugänglich waren und erheblich zugewuchert sind, können keine Aussagen zu den verwendeten Baumaterialien gemacht werden. Es wird unterstellt, dass es sich nicht um schadstoffbelastete Baumaterialien handelt.

Die Abriss- und Entsorgungskosten werden mit **rd. 1.500 €** eingeschätzt und wertmindernd berücksichtigt.

\* \* \*

### **ZUSTAND**

#### **Grundrißgestaltung Wohnhaus (s. Anlage 2):**

Am Nordgiebel des Wohnhauses befindet sich der Stallteil, der Südgiebel ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Im Erdgeschoß sind 3 Zimmer, Küche, WC vorhanden. Der Grundriss entspricht dem Baujahr, ist tlw. beengt und mit den gefangenen Räumen und Durchgangszimmern nicht mehr zeitgemäß.

Da sich alle Wohnräume ebenerdig befinden, wäre eine zukünftige barrierefreie Nutzung ggf. möglich.

Das Dachgeschoß kann möglicherweise zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

**Belichtung und Besonnung:**

Die Belichtung und Besonnung des Gebäudes wird durch den Bewuchs auf dem Grundstück beeinträchtigt.

**Bauschäden, Baumängel:**

Zum Ortstermin konnten an den zugänglichen Bauteilen folgende Bauschäden/ Baumängel festgestellt werden:

innen:

- das Gebäude steht seit einigen Jahren leer,
- veraltete Ausstattung,
- malermäßiger Unterhaltungsstau,
- unzureichende Wärmedämmung an allen Bauteilen,
- das Wohnhaus ist möbliert bzw. mit Unrat/Hausmüll zugestellt,
- Holzfußboden ist tlw. stark schadhaft,
- Tierkot in den Räumlichkeiten,
- Holzkonstruktion im Dach ist mit Anobien und Hausbock befallen,
- Stallteil mit Rissbildungen in der Fassade und tlw. Schäden im Holz der Zwischendecke

außen:

- Holzverkleidung der Giebeldreiecke ist stark schadhaft,
- Dachentwässerung ist schadhaft,
- tlw. deutliche Rissbildungen und Putzschäden in der Fassade,
- das Grundstück ist tlw. erheblich zugewachsen und kaum zugänglich

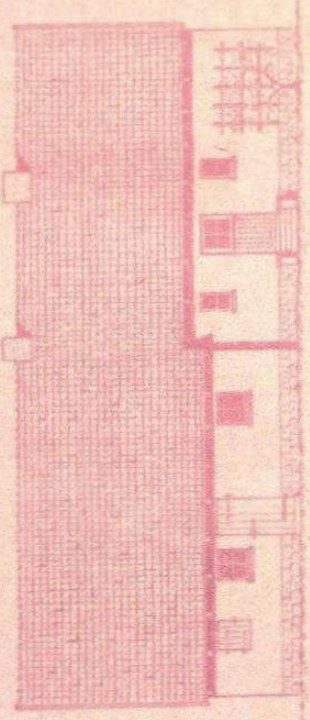
Die Aufzählung ist nicht abschließend. Sie erfasst nur die im Ortstermin augenscheinlich festzustellenden Schäden. Das Objekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung möbliert – verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

**Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude nicht bewohnbar bzw. vermietbar. Die gesamte Ausstattung / Bauausführung ist technisch und wirtschaftlich überaltert, es sind umfangreiche Modernisierungs-/ Instandsetzungs- und Grundstücksberäumungskosten aufzubringen, um die Bewohnbarkeit wieder zu erreichen.**



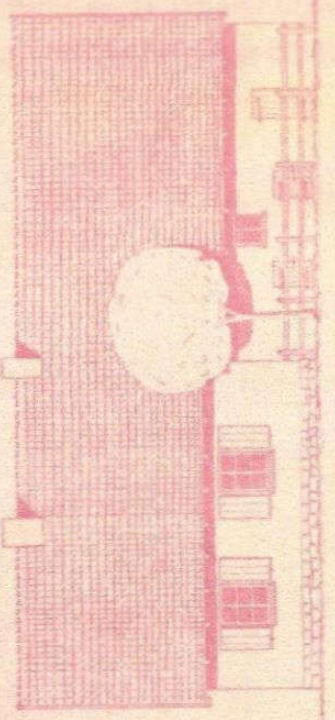
ENTWURF ZU EINEM NEUBAUERHAUS

NEUBAUERN

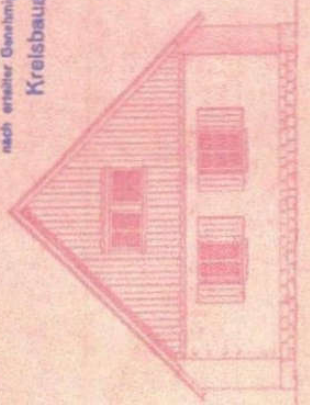


HOF-SEITE

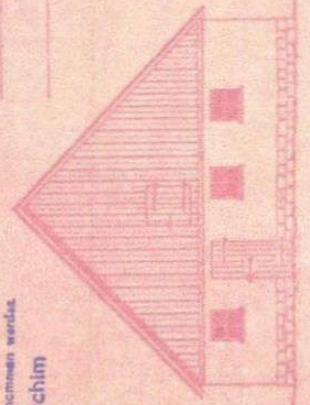
**Zweite Ausfertigung**



GARTEN-SEITE



WOHN-GIEBEL

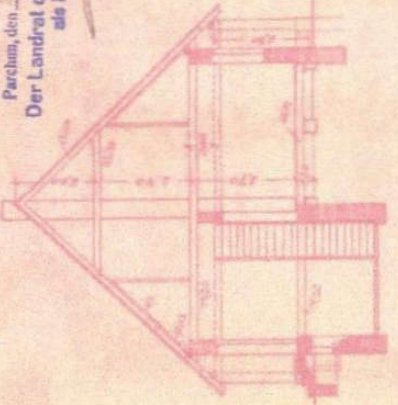


STALL-GIEBEL

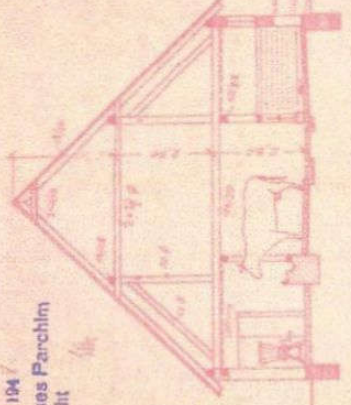
Der künftiger Unternehmer ist für die genaue Ausführung der Pläne und Konstruktion nach dieser Zeichnung verantwortlich. Änderungen dürfen nur nach erstlicher Genehmigung vorgenommen werden.

Kreisbauamt Parchim

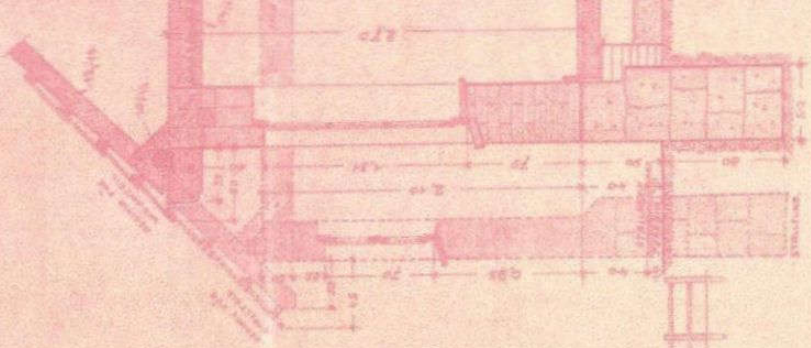
Geprüft und genehmigt.  
Parchim, den 11.11.1917  
Der Landrat des Kreises Parchim  
als Bauaufsicht



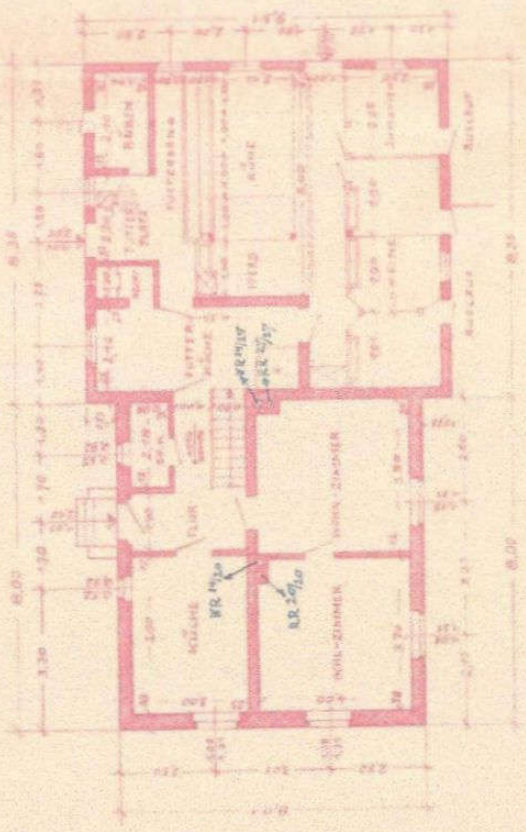
WOHNTEIL-SCHNITT



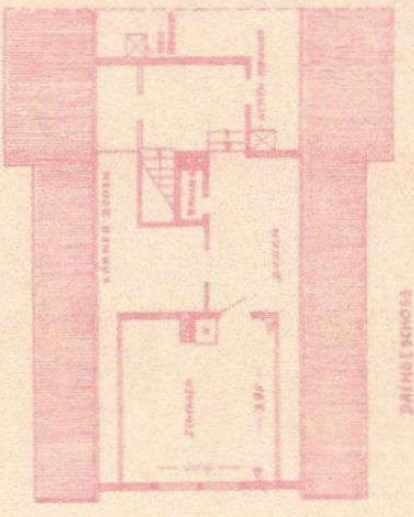
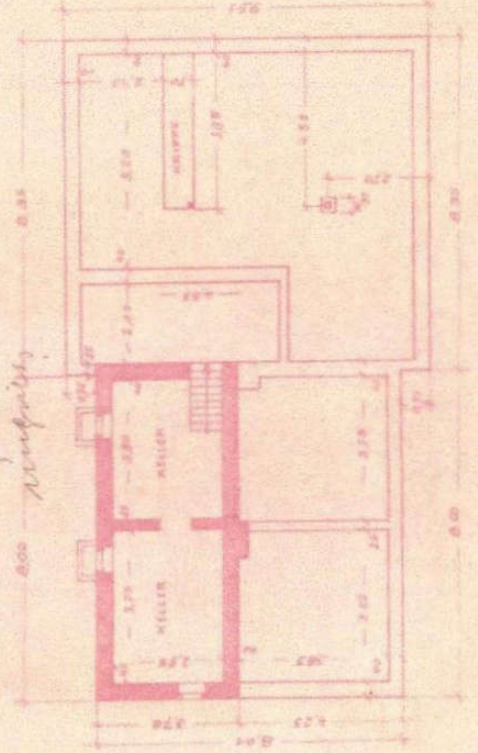
STALL-SCHNITT



SCHNITT, M. 1:20



*Neubau*



KELLER u. TÜRMELEMENT

STALL ESSENZ