

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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 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 so weit 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.

Das Bewertungsobjekt konnte nur anhand des äußeren Anscheins bewertet werden. Die nachfolgende Objektbeschreibung basiert insofern auf Annahmen und Wahrnehmungen von außen. Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nur geringfügig unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	um 1850
Modernisierung:	Fenster von 1982; weitere Modernisierungen sind von außen nicht erkennbar
Flächen:	Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m ² ; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 282 m ² .
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist überwiegend barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Ob das Dachgeschoss wirtschaftlich sinnvoll ausbaufähig ist, kann von außen nur unzureichend beurteilt werden. Der Wertermittlung wird kein Dachausbau zugrunde gelegt.
Außenansicht:	Sicht- und Bruchsteinmauerwerk (Raseneisenstein und Ziegel)
Raumaufteilung:	nicht bekannt; Im linken Gebäudeteil ist offensichtlich noch der ursprüngliche Stallteil verblieben.

4.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	wahrscheinlich Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz
Dach:	zimmermannsmäßig abgebundene Holzkonstruktion als Satteldach ohne Aufbauten und Dämmung der Dachflächen; alte Ziegeldeckung; Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und -fallrohre (weitgehend defekt)
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	veraltete Ausstattung
Heizung:	wahrscheinlich Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Holzdielen
Wandbekleidungen:	einfacher Putz
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Kunststofffenster von 1982 (TGL – DDR-Standard)
Türen:	einfache Holztüren
Sanitäre Installation:	wahrscheinlich sehr einfache und veraltete Ausstattung

4.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden bzw. bereits im Bewertungsmodell enthalten
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal

Bauschäden und Baumängel: Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich seit langer Zeit ungenutzt und weist einen dementsprechend schlechten Bau- und Unterhaltungszustand auf. Im Bereich der Dachdeckung und insbesondere der Dachbalken sind erhebliche Schäden erkennbar. Für die über die erhebliche Alterswertminderung hinausgehenden Schäden wird ein zusätzlicher Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Grundrissgestaltung: nicht bekannt

Wirtschaftliche Wertminderungen: wirtschaftliche Überalterung; schlechte Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist, soweit von außen erkennbar, schlecht.

4.3 Nebengebäude

Es ist ein Nebengebäude als massiv errichtetes, saniertes Garagengebäude vorhanden. Das Garagengebäude weist eine Ziegelfassade, Satteldach mit Ziegeldeckung, zwei Stahlblech-Kipptore, Holztüren und -fenster sowie Elektroanschluss auf. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nach äußerem Anschein gut.

4.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedung (Zaun und Hecken) vorhanden.