

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung 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 Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (Reihenendhaus)**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"><li>• zweigeschossiges massives Einfamilienwohnhaus</li><li>• einseitig angebaut (Reihenendhaus)</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• Das Gebäude ist voll unterkellert.</li></ul>
Baujahr:	ca. 1956
Modernisierung:	<p>Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurde das Gebäude modernisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1995 Eingangstür und Fenster erneuert</li><li>• 2002 Sanitärbereiche erneuert</li><li>• 2005 Dach neu inklusive Lattung und Dämmung, Elektrik und Leitungsrohre neu</li><li>• 2014 Heizungsrohre und Heizkörper neu</li></ul>
Außenansicht:	<p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus engobierten Tondachsteinen. Zum Hof ist ein Dachflächenfenster integriert. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Über Dach befindet sich ein Schornstein.</p> <p>Die Fassade ist mit einem groben Reibputz versehen. Der Sockel ist abgesetzt und glatt verputzt.</p> <p>Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, weiß, sowie ein zweiflügeliges Terrassentürelement, alle mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Kunststein.</p> <p>Der Eingang ist am Giebel gelegen. Er ist über eine dreistufige Treppe mit Podest erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt in der oberen Hälfte. Unterhalb des Eingangspodestes befindet sich eine Kelleraußentreppe.</p> <p>Zur Hofseite liegt eine Terrasse mit einer gemauerten Brüstung und einem Sichtschutz aus Reliefglas.</p>

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt
Umfassungswände:	Mauerwerk, innen und außen verputzt
Innenwände:	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecke	vermutlich Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	am Giebel, Podest mit dreistufiger Treppe, darunter Kelleraußentreppe
Treppen:	innen: vermutlich Holztreppen außen: Beton

#### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus	Kellergeschoss: Bad mit Dusche, zwei Lagerräume
	Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich, Küche, Flur, Gäste-WC
	Obergeschoss: drei Zimmer, Bad mit Eckbadewanne
	Dachgeschoss: ein Raum

#### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht betreten werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen. Zudem wurden die von den Mietern zur Verfügung gestellten Fotos herangezogen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### 3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	nicht bekannt
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	engobierte Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus verzinktem Blech
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	soweit ersichtlich (äußere Inaugenscheinnahme), gut
Grundrissgestaltung:	soweit bekannt (übergebene Zeichnungen) zweckmäßig
Bauschäden und Baumängel:	Zum Ortstermin (äußere Inaugenscheinnahme) wurden keine Baumängel oder Bauschäden an der äußeren Gebäudehülle festgestellt, deren Instandsetzungsaufwand über den Umfang der laufenden Instandhaltung hinausgehen.  Für die Behebung möglicherweise vorhandener Schäden im Gebäudeinneren werden pauschal 5,0 % des Gebäudezeitwertes in Ansatz gebracht.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

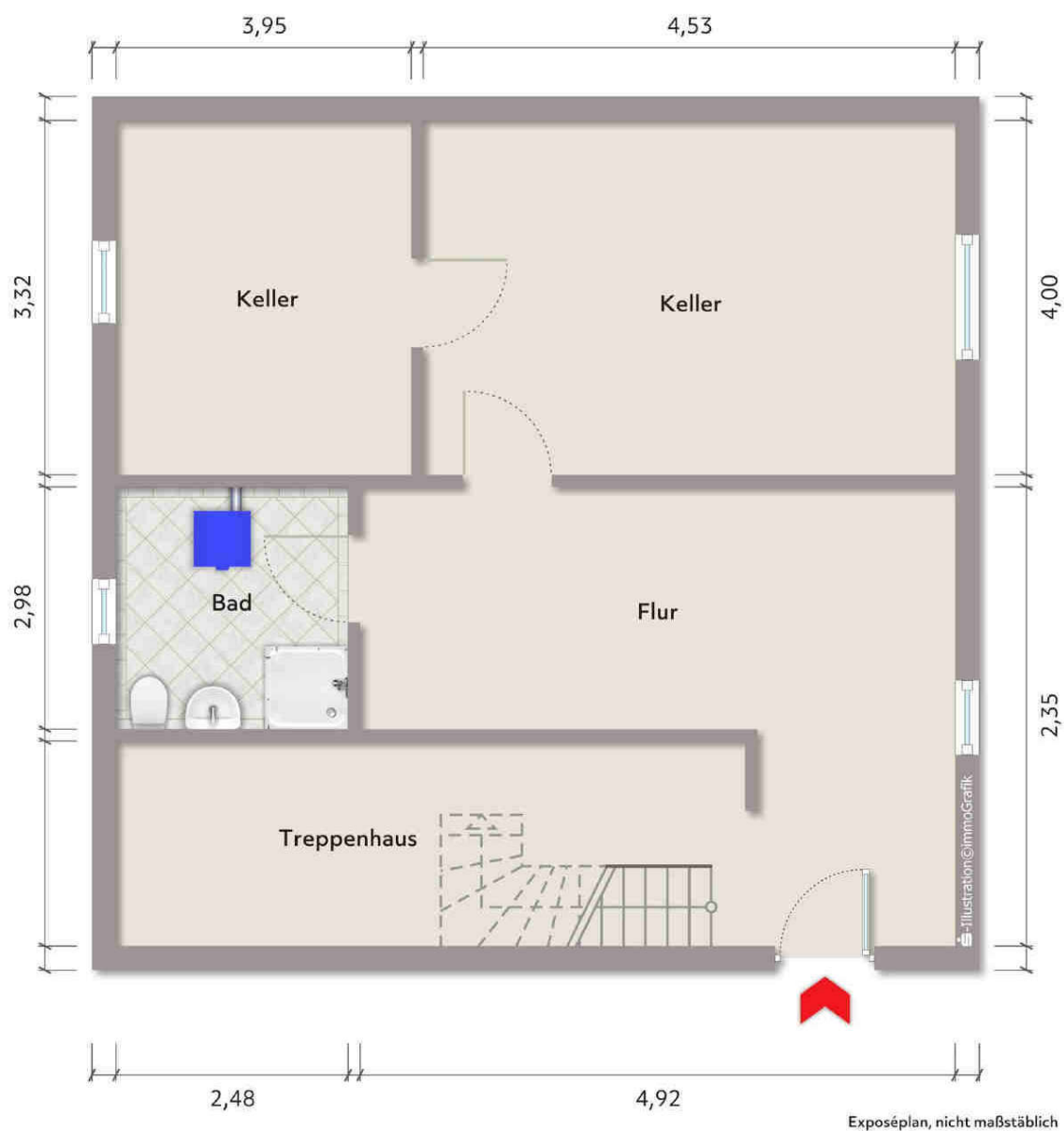
### **3.3. Nebengebäude**

Garage:

- Massivbau, Ziegelstein, einseitig an Garage auf dem Nachbargrundstück angebaut
- verputzte Wände
- Brettertor
- Pultdach mit Wellasbesteindeckung

### **3.4. Außenanlagen**

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasen, Bäume, Ziersträucher
- Gartenteich
- Einfriedung des Gartenbereichs mit Staketenzaun
- zweiflügeliges schmiedeeisernes Tor als Zufahrt zur Garage (auch für das Wegerecht)
- am Giebel und zur Straßenfront Einfriedung mit Hecke



Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 32-07-25/01953 23970 Wismar, Fliederweg 21 Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)	Maßstab: ohne
Grundriss - Kellergeschoss	Bearbeiter: be



Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt:  
Verkehrswertermittlung 32-07-25/01953  
23970 Wismar, Fliederweg 21  
Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)  
Grundriss - Erdgeschoss

Maßstab:  
ohne  
Bearbeiter:  
be

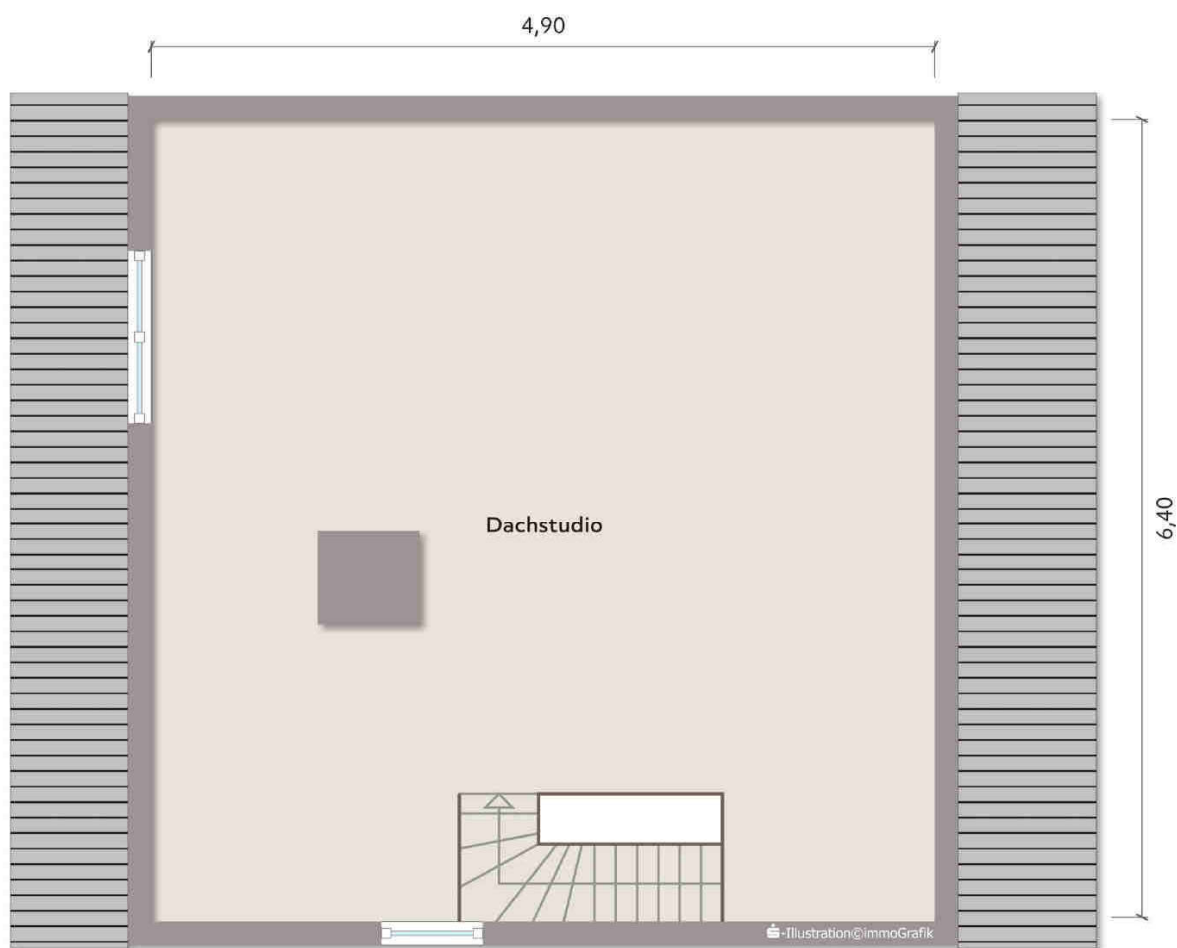


Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 32-07-25/01953
23970 Wismar, Fliederweg 21
Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus)
Grundriss - Obergeschoss

Maßstab: ohne
Bearbeiter: be



Exposéplan, nicht maßstäblich

Die Zeichnungen sind nicht maßstäblich. Die Bemaßung ist z. T. nicht plausibel und erlaubt keine belastbare Berechnung von BGF und WF.

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung von der Antragstellerin zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 32-07-25/01953 23970 Wismar, Fliederweg 21	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus (Reihenendhaus) Grundriss - Dachgeschoss	Bearbeiter: be