

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Anbau

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossige, massive Doppelhaushälfte
- steiles Satteldach mit straßenseitiger Gaube
- ausgebauter Dachgeschoss
- eingeschossiger Anbau mit Pultdach
- Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert.

Baujahr:

Baujahr ca. 1935 (geschätzt),

Modernisierung:

Das Gebäude wurde nach 1990 modernisiert:

- Wärmedämmverbundsystem, Verkleidung Giebelndreieck
- Erneuerung der Fenster, einschließlich Außenjalousien, Eingangstür
- Erneuerung der Dacheindeckung

Außenansicht:

Das Wohnhaus verfügt über ein steiles Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Dachsteinen. Straßenseitig befindet sich eine Schleppgaube.

Über Dach verfügt das Wohnhaus über einen Schornstein aus Klinkern.

Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech, ebenso die Stirnbleche.

Der Anbau hat ein Pultdach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Das Giebelndreieck, einschließlich Anbau, sowie die Senkrechten der Gaube sind mit grau lasiertem Holz verkleidet.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, anthrazit foliert, thermoverglast, mit PVC-Außenjalousien und außenliegenden Jalousiekästen.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus anthrazitfarbenem Blech.

Am Giebel befindet sich der Hauseingang. Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür, mit Lichtausschnitt.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente, vermutlich aus Beton
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	vermutlich Ziegelsteinmauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Hauseingangsbereiche:	der Eingang am Giebel verfügt über eine Stufe
Treppen:	nicht bekannt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Die Raumaufteilung ist nicht bekannt.
----------------------	---------------------------------------

Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht im Inneren besichtigt werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein, den übergebenen Grundrissen sowie Annahmen, die auf bauart-ähnlichen Gebäuden beruhen.

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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

Keller und Dach

Keller:	soweit erkennbar, nicht unterkellert
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach mit Schleppegaupe
Dacheindeckung:	Dachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Spitzboden:	nicht bekannt
Schornstein:	ein Schornstein, aus Klinker, über Dach

Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	Da das Innere des Gebäudes nicht besichtigt werden konnte, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden. Es werden für das gesamte Bewertungsgrundstück (einschl. Nebengebäude) pauschal 15 % des Gebäudezeitwertes für die Behebung von möglichen Bauschäden und Baumängeln sowie für ggf. noch abzuschließende Sanierung/ Modernisierung angesetzt.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

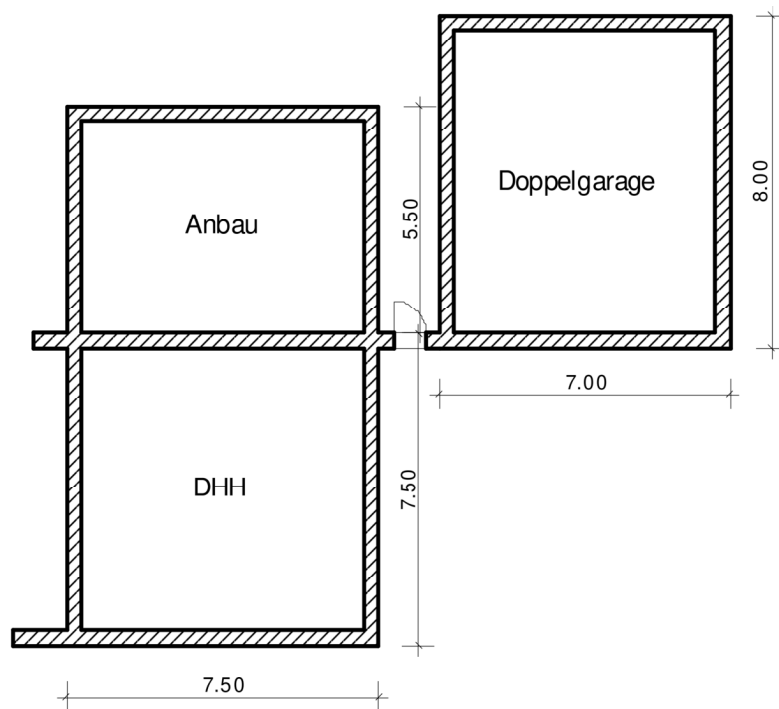
Nebengebäude

Doppelgarage:

- eingeschossige massive Doppelgarage, einfach verputzt, gestrichen
- Pultdach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen
- zwei zweiflügelige Stahlblechtore

Außenanlagen

- Rasenflächen, Sträucher, Nadelbäume, Obstbäume
- Ligusterhecke als Einfriedung zur Straße
- zweiflügeliges Stahlrahmentor, an Klinkerpfeilern
- Zufahrt und Zuwegung mit Gehwegplatten bzw. Betonplatten befestigt
- zwischen Wohnhaus und Garage zweiflügeliges Hoftor, mit Stahlrahmen und Holzfüllung



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage der Flurkarte und von Luftbildern erstellt. 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 56-12-23/01860	Maßstab: ohne
17489 Greifswald, Schillerstraße 31 Doppelhaushälfte (EFH) und Nebengebäude	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze	