

BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Als Grundlage für die Wertermittlung dient der Ortstermin. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Es können teilweise Abweichungen auftreten, die dann aber nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben der vorliegenden Unterlagen, der Hinweise bei der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden ggf. soweit 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. Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die sachverständige Wertermittlung von Bedeutung sind. Bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine vorhandenen Abdeckungen entfernt, die Funktionsfähigkeit von Türen, Fenstern, Heizung, E-Anlage, Versorgungsleitungen nicht überprüft. Schadensfeststellungen bei Verdacht auf Hausschwamm, Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen und auch keine Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteile (Stellungnahme eines Fachsachverständigen erforderlich).

Wohn- und Geschäftshaus (8 WE und 2 GE) mit Anbau

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	II – geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit 8 Wohneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten und Seitenflügelanbau). Das Gebäude ist nicht unterkellert und das Dachgeschoss des Haupthauses ist vollständig ausgebaut.
Baujahr:	um 1910 (entsprechend der Bautypologie und den Angaben aus dem Vorgutachten), der Seitenflügel wurde 2001 umgebaut und erweitert
Modernisierungen:	Um 2001 wurden umfangreiche, durchgreifende Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt: u.a. Austausch der Heizungsanlage, Erneuerung der Elektroanlage, Fenster- und Türenaustausch, Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dachneueindeckung, Bädersonierung, Fassadengestaltung, Balkonanbau.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Putzfassade mit Farbanstrich, tlw. Zierelemente

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	nicht unterkellert
Erd-, Ober- und Dachgeschoss:	2 Gewerbeeinheiten mit ca. 92 m ² und ca. 44 m ² 6 Wohnungen im Haupthaus und Seitenflügel mit ca. 66 m ² , ca. 43 m ² , ca. 98 m ² , ca. 72 m ² , ca. 80 m ² , ca. 45 m ² , ca. 66 m ² und ca. 104 m ²

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Mauerziegelstreifenfundamente - wird angenommen
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk, Dämmung der Außenwände
Geschossdecke:	Holzbalkendecken
Treppen:	
Geschosstreppe:	Innenliegende Holzstiege mit Handlauf, außenliegende, hofseitige Stiege zum Obergeschoss des Seitenflügels
Dach:	
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz, ohne Aufbauten
Dachform:	Berliner Dach auf dem Haupthaus, Anbau als Pultdach
Dacheindeckung:	Dacheindeckung mit Betondachsteinen und Dachpappe

Allgemeine technische Gebäudeausstattung – Ausbau

Sanitäre Einrichtungen:	In jeder Wohnung ist ein Badezimmer mit WC, Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche und Waschmaschinenanschluss vorhanden. Es erfolgte keine Funktionsprüfung. Die Sanitäreinrichtungen befinden sich in einem einfachen/mittleren Zustand.
Wasserinstallation:	öffentliche Wasserversorgung
Abwasserinstallation:	Schmutzwasserentsorgung ins öffentliche Netz
Elektroinstallation:	erneuerte Elektroanlage vorhanden Keine PV- oder Solaranlage vorhanden Klingel- und Gegensprechanlage
Heizung:	Erdgaszentralheizung von Viessmann aus dem Jahr 2001 im Haupthaus angeordnet
Warmwasser:	über Heizungsanlage möglich
Regenwasser:	verbleibt auf dem Grundstück, straßenseitige Einleitung

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räume sind im Wesentlichen ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung „Räume“ zusammengefasst.

Beschreibung der Räume (Wohn- und Nutzräume)

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Nutzräume:

Bodenbeläge:	Fußbodenaufbau mit Dämmung, Holzfußboden/Beton und Belag (u.a. Fliesen, Laminat, Teppich)
Wandbekleidungen:	Fliesen, malermäßig gestalten
Deckenbekleidungen:	malermäßig gestalten

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster ohne Rollläden
Türen:	3 straßenseitige Holzhauseingangstüren mit Lichtausschnitt, hofseitige Kunststoff,- Aluminiumhauseingangstüren mit Lichtausschnitt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	Im Wohn- und Geschäftsgebäude mit Anbau sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.
Küchenausstattung:	Keine Bewertung der Kucheneinrichtungen – Mobiliar und Mietereigentum

Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Es ist eine hofseitige Balkonanlage im Ober- und Dachgeschoss, eine Terrasse und eine hofseitige, überdachte Treppenanlage mit Balkon vorhanden.
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, entspricht den Marktanforderungen

Allgemeinbeurteilung und Beschreibung der Baumängel und Bauschäden:

Das Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau (Seitenflügel) wurde um 1910 errichtet und um 2001 vollständig modernisiert und saniert: u.a. Austausch der Heizungsanlage, Erneuerung der Elektroanlage, Fenster- und Türaustausch, Austausch der Wand-, Decken- und Bodenbelege, Dachneueindeckung, Bädersanierung, Fassadengestaltung, Balkonanbau und Terrassenbau. Es sind insgesamt 8 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 574 m² Wohnfläche vorhanden. Des Weiteren sind 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit insgesamt 136 m² Nutzfläche vorhanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden baujahrestypische Gebrauchsspuren an den Einzelbauteilen und Unterhaltungsbesonderheiten (tlw. Fassadenschäden) festgestellt, welche mittelfristig durch die Instandhaltung beseitigt werden sollten.

weitere Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Nebengebäude. Südlich des Wohn- und Geschäftshauses wurde um 2002 eine Carportanlage mit Abstellräumen errichtet. Das eingeschossige Nebengebäude ist nicht unterkellert, in Holzleichtbauweise errichtet und das Pultdach wurde mit Blechplatten eingedeckt. Im Gebäude befinden sich Carportstellplätze und diverse Abstellräume. Die Nutzung erfolgt durch die Mieter.

Es erfolgt ein Zeitwertansatz mit $180 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 65 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 11.700 \text{ €}$.

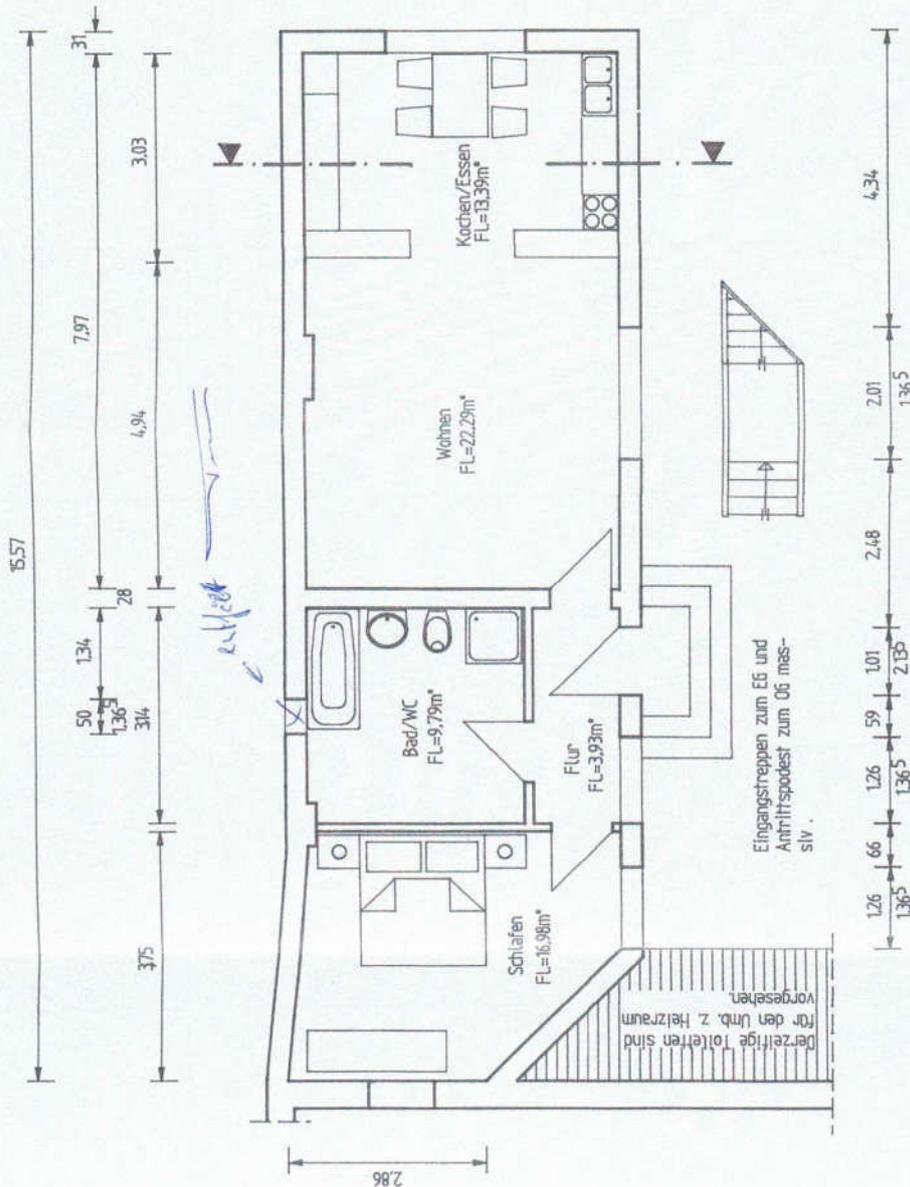
Außenanlagen

Das bebaute Grundstück ist eingefriedet und direkt an die Landes- und Kommunalstraße angeschlossen. Der Gebäudebestand befindet sich augenscheinlich im Grenzbereich zu den Nachbarflurstücken. Neben den beschriebenen Gebäuden befinden sich der Bewuchs und befestigte Flächen auf dem Bewertungsgrundstück.

Nutzung und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsobjekt, Wohn- und Geschäftshaus (8 WE und 2 GE) mit Anbau und Nebengebäuden wird derzeit vollständig vermietet. Zum Bewertungsstichtag waren die Wohnungen und die beiden Gewerbeeinheiten vermietet und nicht leerstehend.

Die 8 vermieteten Wohnungen mit insgesamt 574 m² und die beiden Gewerbeeinheiten mit insgesamt 136 m² weisen eine Gesamtkaltmiete von 3.412,65 € aus. Dabei betragen die Nettokalt-Mieten 4,40 €/m² bis 5,68 €/m².



Alle Außenwände erhalten
V-Wärmschirm. Nachweis.
Innenwände als Stränder-
wände, Türöffnungen 88.5/
2.01 (Außen Tür: 1.01/2.13).

Landkreis Lecker-Randow
Der Landrat
Fachbereich 5 Bau, Planung u. Kataster
Fachabteilung Bauplanungsleistungen
Am der Kürassierkaserne 9
17309 Pasewalk

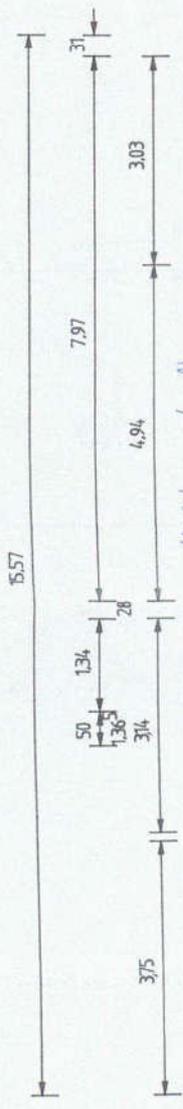
BAUENTWURFS-/BAUPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. PAUL TRAUTNER
17379 Löbs Neundorfer Str. 5 -BERATENDER INGENIEUR- Tel./Fax 039777-20574
Eintrags-Nr. V-0235-94 und B-0315-94

Vorhaben: Teilaufstockung und Umbau Seitenflügel des Wohn-
und Geschäftshauses in Torgelow Breite Str. 20
Bauherr: [redacted]
Blattbez: Grundriß EG neu
Maßstab: 1 : 75 Datum: April, 2001 Bl.-Nr.:

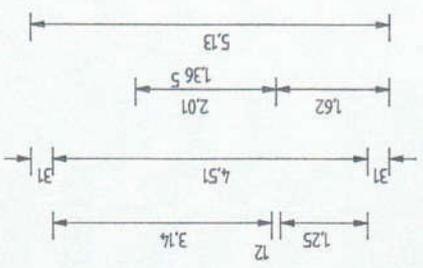
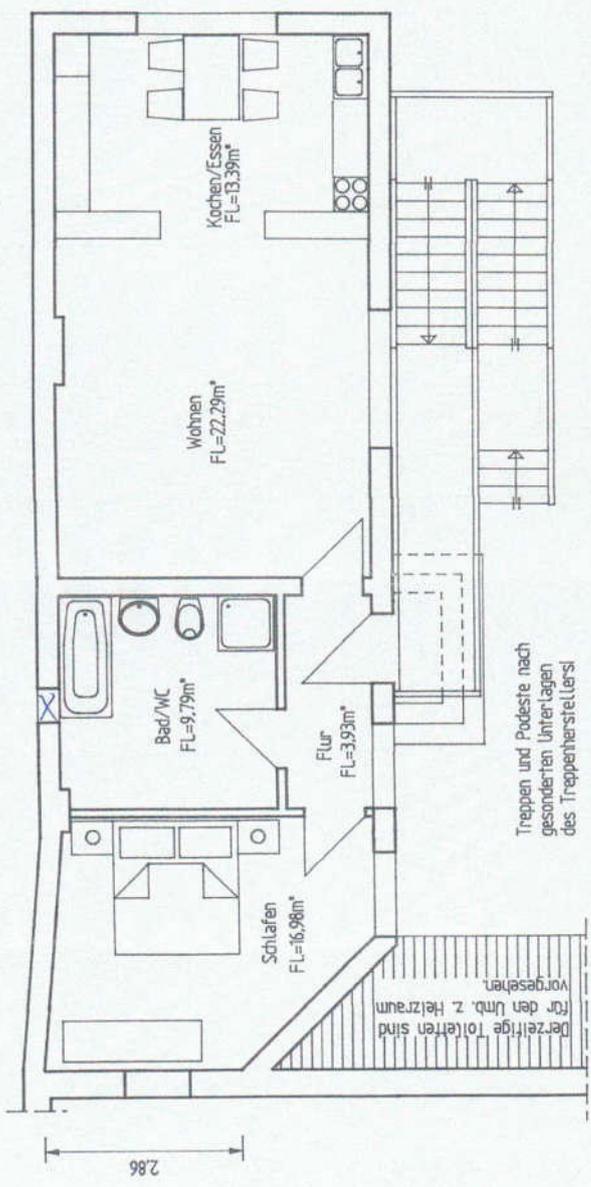


Bauherr: [redacted]
Urheber

Wenn nicht anders bezeichnet Maße in "m/cm"
Die Zeichnung unterliegt dem Urheberrecht



Handwritten note: Fenster erfüllt ras Lüftung



Alle Außenwände erhalten V-Wärmescherm. Nachweis. Innenwände als Ständerwände, Türöffnungen 88.5/2.01 (Außentür 1.01/2.03).



Landkreis Lecker-Randow
Der Landrat
 Fachbereich 5, Bau, Planung u. Kataster
 Fachdienst Bauabteilung/Genehmigungen
 An der Küsterkaserne 9
 17309 Pasewalk

BAUENTWURFS-/BAUPLANUNGSBÜRO DIPL.-ING. PAUL TRAUTNER
 17379 Lobs Neudorfer Str. 5 -BERATENDER INGENIEUR- Tel./Fax 039777-20574
 Eintrags-Nr. V-0235-94 und B-0315-94

Vorhaben: Teilaufstockung und Umbau Seitenlügel des Wohn- und Geschäftshauses in Torgelow Breite Str. 20
 Bauherr: [Redacted]
 Blattbez: Grundriß 06 neu
 Maßstab: 1 : 75 Datum: April, 2001 Bl.-Nr.: [Redacted]



Bauherr: [Redacted]
 Urheber: [Redacted]

Wenn nicht anders bezeichnet Maße in "m/cm"
 Die Zeichnung unterliegt dem Urheberrecht