

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 Hauschwamm, Hausbock bezüglich Umfangs und Sanierungskosten nicht getroffen und auch keine Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteile (Stellungnahme eines Fachsachverständigen erforderlich).

Doppelhaushälfte

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	I – geschossige, vermutlich nicht unterkellerte Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (1 Nutzraum)
Baujahr:	um 1900 (entsprechend der Bautypologie und den Angaben des Auftraggebers), Anbau um 1960
Modernisierungen:	Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Heizungsanlage (vermutlich um 1995), tlw. Erneuerung der Elektroanlage, Fensteraustausch (um 1991), Badsanierung (um 2008), Dacheindeckung (um 2007/2008)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk mit Dämmung, Putz und Farbanstrich

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	vermutlich nicht unterkellert
Erdgeschoss:	Wohn- und Nutzfläche mit ca. 88 m ² , bestehend aus Flur, Küche, Bad und drei Wohnräumen, separater Eingang von der Prenzlauer Chaussee für 6 a und 6 b mit Zugang zum Dachgeschoss
Dachgeschoss:	ein Nutzraum und Dachboden

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Feldstreifenfundamente - wird angenommen
Keller:	vermutlich nicht unterkellert
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk ohne Wärmedämmung
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Treppen:	
Geschosstreppe:	innenliegende Holztreppe zum Dachgeschoss
Dach:	
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz
Dachform:	Satteldach, ohne Gauben
Dacheindeckung:	Dacheindeckung mit Dachziegeln (um 2007/2008), und Dachpappe auf dem Anbau mit Dachrinnen und Fallrohren

Allgemeine technische Gebäudeausstattung – Ausbau

Sanitäre Einrichtungen:	Im Wohnhaus befindet sich im Erdgeschoss ein Badezimmer mit WC, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken (um 2008).
Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz möglich
Abwasserinstallation:	Ableitung in die zentrale, öffentliche Kanalisation möglich
Elektroinstallation:	Einfache, tlw. erneuerte und tlw. veraltete Ausstattung – Elektrohausanschluss erneuert (Treppenflur) – keine Solar- oder Photovoltaikanlage
Heizung:	Erdgaszentralheizung (Junkers) Eine Funktionsprüfung erfolgte nicht!
Warmwasser:	über Heizungsanlage möglich
Regenwasser:	verbleibt auf dem Grundstück

Raumausstattungen und Ausbauzustand

| Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räume sind im Wesentlichen ausstattungsgleich. 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/Bad:

Bodenbeläge: Fußbodenaufbau mit Beton, Holzdielen und Belag (u.a. Fliesen, Linoleum)

Wandbekleidungen: Fliesen, malermäßig gestalten

Deckenbekleidungen: malermäßig gestalten

Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster (um 1991), mit Rollläden

Türen: Holzinnentüren, Aluminium- und Kunststoffhauseingangstür mit Lichtausschnitt

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: Es sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Küchenausstattung: Keine Bewertung der Kucheneinrichtung (Mobiliar).

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: Es ist keine Gaube vorhanden.

Besonnung und Belichtung: Ausreichend, Das Bad ist ohne Tageslicht

Grundrissgestaltung: unzureichend, entspricht nicht den Marktanforderungen, die Grundrisslösung sollte überarbeitet werden und das Dachgeschoss kann ausgebaut werden

Allgemeinbeurteilung und Beschreibung der Baumängel und Bauschäden:

Die Doppelhaushälfte wurde um 1900 (entsprechend der Bautypologie und der Angabe des Auftraggebers) errichtet und der hofseitige Anbau erfolgte vermutlich um 1960. Das I-geschossige, vermutlich nicht unterkellerte Wohnhaus weist eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 88 m² im Erdgeschoss aus. Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt: u.a. Austausch der Heizungsanlage (vermutlich um 1995), tlw. Erneuerung der Elektroanlage, Fensteraustausch (um 1991), Badsanierung (um 2008), Dacheindeckung (um 2007/2008). Bei der Objektbesichtigung wurden folgende Unterhaltungsbesonderheiten oder Baumängel festgestellt: u.a. veraltete Einzelbauteile, lokale Feuchtigkeit, versotteter Schornstein, Putz- und Fassaenschäden, Ebenasbestplatten im Dachgeschoss, Treppe in der Grundrissebene. Die technischen Ausbaugewerke (Heizung, Sanitär, Elektrik, Türen, Wand-, Decken- und Bodenbelege) sollten ausgetauscht, überprüft oder den heutigen Anforderungen angepasst werden. Die Gebäudehülle entspricht nicht den Anforderungen (oberste Geschossdecke, Außenwände) an das GEG. Das vermüllte Gebäude befindet sich in einem einfachen Zustand mit Unterhaltungsbesonderheiten und zur nachhaltigen Nutzung sind diese zu beseitigen!

weitere Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich folgende Nebengebäude. Westlich der Doppelhaushälfte sind eine Doppelfertigteilgarage aus 1995 und ein Schuppen (vermutlich um 1960 erbaut) vorhanden. Die eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäude wurden als Fertigteilelemente und tlw. massiv errichtet. Die Dachformen wurden als Pult ausgebildet. Die Nebengebäude dienen zu Lager-, Aufenthalts- oder Abstellzwecken und werden mit einem Zeitwert berücksichtigt.

Außenanlagen

Das bebaute Grundstück ist eingefriedet und direkt an die Bundes- und Kommunalstraße angeschlossen. Der Gebäudebestand befindet sich augenscheinlich im Grenzbereich zu den Nachbarflurstücken. Neben den beschriebenen Gebäuden befinden sich der Bewuchs und die Rasenfläche auf dem Bewertungsgrundstück. Des Weiteren zählen zu den Außenanlagen, die befestigten Flächen und die ortsüblichen Versorgungsanschlüsse vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz.

Nutzung und Vermietungssituation am Wertermittlungstichtag

Das Bewertungsobjekt, Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden wurde zu Wohnzwecken durch den Eigentümer selbstgenutzt. Das Wohnhaus ist leerstehend und nicht vermietet. Es werden keine monatlichen Mieteinnahmen erzielt.