5. Baubeschreibung

5.1. Vorbemerkungen

Die Angaben der nachfolgenden Beschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung muss sich auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen marktüblich (bzw. nachhaltig) wertrelevant sind.

Diese Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten zur Ermittlung von Mängeln, Schäden, notwendigen Reparaturen, Ursachen und zu erwartenden Kosten dar. Es wird nur die marktübliche wertbeeinflussende Wirkung pauschal berücksichtigt. Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit von Bauteilen, Einbauten, Einrichtungen usw. wird i.d.R. nicht geprüft. Versteckte Mängel werden möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Untersuchungen auf Standsicherheit, auf Schall- und Wärmeschutz, auf Brandschutz, auf Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Materialien sowie auf Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen sind ggf. zusätzlich vorzunehmen und zu berücksichtigen.

5.2. Allgemeines und Nutzung

Objektart:	Wohnhaus freistehend I-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss komplett ausgebaut
Baujahr:	vermutlich in den 1930-er Jahren
Instandsetzung / Modernisierung:	überwiegend in den 1990-er J. instandgesetzt / modernisiert Bad im EG + Heizzentrale ca. 2021 erneuert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus eigengenutzt Wohnfläche rd.: 205 m² (wohnwertabhängig ermittelt)
wohnwertabhängige Wohnfläche:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 290 m². Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Das Aufmaß ergab im EG eine Fläche von ca. 140 m² und im DG von ca. 75 m². Unter Berücksichtigung eines Abschlag von 15 % im DG wegen der tlw. mangelhaften Raumhöhen ergibt sich für die Wertermittlung eine wohnwertabhängige Wohnfläche von insgesamt rd.[4] 205 m².
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

[4] auf volle 5 m² gerundet

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Fassade:	WDVS Putz Anstrich Giebeldreiecke mit Holz verkleidet	
Innenwände:	Mauerwerk Leichtbau	
Decken:	Holzbalken	
Dach	Konstruktion: Form: Eindeckung: Entwässerung:	Holzdach Krüppelwalmdach Dachziegel Zinkblech

5.4. Ausbau

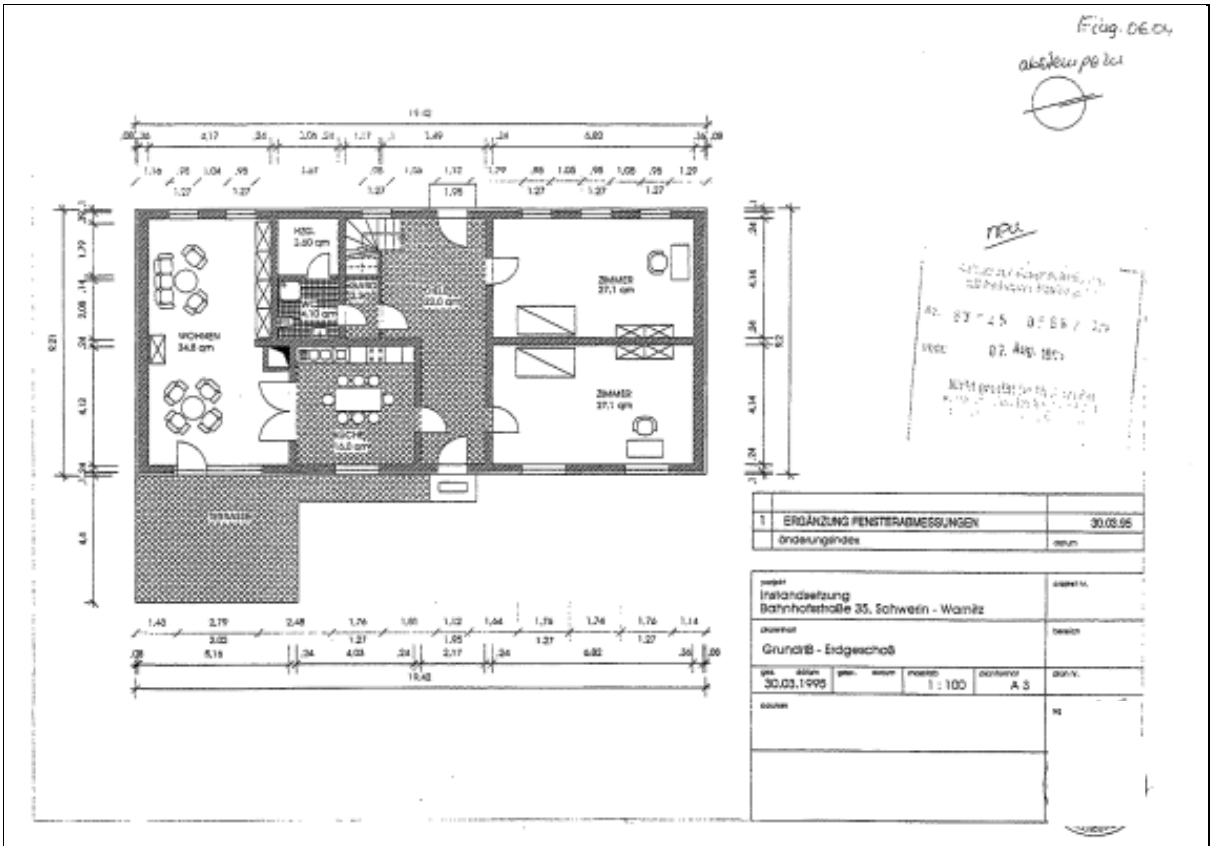
Treppen:	zum DG: zum Spitzboden:	Holztreppe (mit dtl. Gebrauchsspuren) Einschubtreppe aus Holz
Fenster:	aus Holz mit Isolierverglasung	
Türen:	Eingangstüren: Innentüren:	Holz mit Lichtausschnitten Holztüren (Kiefer)
Fußböden:	Flure: Wohnräume: Küchen: Bäder:	Fliesen (EG) und textiler Belag (DG) Laminat, textile und plast. Beläge Fliesen Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein: Wohnräume: Küchen: Bäder:	Wände verputzt tapeziert Fliesenspiegel an den Objektwänden Fliesen
sanitäre Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität	
Elektroinstallation:	übliche durchschnittliche Ausstattung	
Heizung:	Gas-Zentralheizung Plattenheizkörper	
Warmwasser:	zentral über die Heizung	
besondere Einrichtungen:	Kamin Einbauküchen (ohne nennenswerte Zeitwerte)	

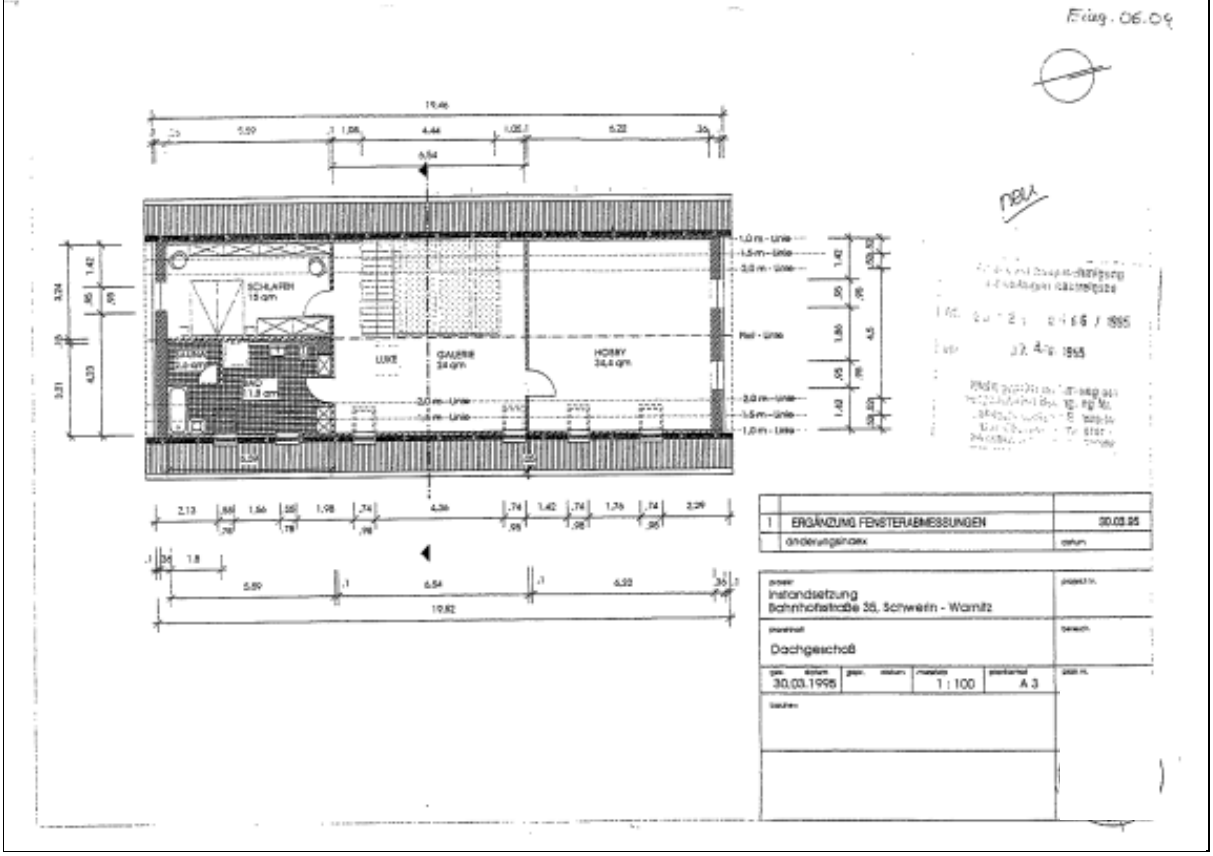
5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	individuell, aber zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	normal
Schäden / Mängel:	deutl. Gebrauchsspuren / Verschleiß (Treppe, FB-Beläge) Fassade mit Verfärbungen / Verschmutzungen / Schäden Anstrich der äußeren Holzbauteile erneuerungsbedürftig Mängel an der Dacheindeckung und in Anschlussbereichen Dacheindeckung tlw. bemoost, Dachrinnen verstopft Feuchteschäden (u.a. an Dachflächenfenstern, im Spitzboden) Marderschäden am Dämmmaterial Risse, tlw. Fertigstellungsstau (Raum hinter dem DG-Bad) mangelhafte Ausführung der Sanitärinstallation (Küche 1) Terrassenbelag mit starken Schäden u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	baujahr- und sanierungsadäquater Standard wird unterstellt tlw. mangelhaft (insbesondere im Bereich des DG-Bades) Energieausweisangabe 65 kWh/(m^2a) erscheint unrealistisch
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist überwiegend alters- / sanierungsgemäß bis tlw. unbefriedigend und die Ausstattung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Deshalb werden Mängel und Schäden durch den entsprechenden Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und einen Abschlag für die notwendigsten anstehenden Maßnahmen berücksichtigt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	überwiegend 3 (mittel / durchschnittlich)

5.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Schuppen:	Holzkonstruktion siehe Fotodokumentation
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück rel. einfache Wegebefestigungen mit Schäden Terrasse sanierungsbedürftig einfache Einfriedungen (Vorgarten-Jägerzaun verschlissen) normale Gartenanlagen / Pflanzungen


Frieg. 06.04
abstellen
WOHNEN 34,8 qm
HWR 3,60 qm
ZIMMER 27,1 qm
ZIMMER 27,1 qm
KÜCHE 8,8 qm
TERRASSE
neu
1 ERGÄNZUNG FENSTERABMESSUNGEN 30.03.95
Änderungsindex
Instandsetzung
Bahnhofstraße 35, Schwerin - Wamitz
Grundriß - Erdgeschoß
30.03.1995
1 : 100
A 3


Frieg. 06.04
SCHLAFEN 15 qm
BAD 1,8 qm
LUKE
GAUBE 2,4 qm
HOBBY 24,6 qm
neu
1 ERGÄNZUNG FENSTERABMESSUNGEN 30.03.95
Änderungsindex
Instandsetzung
Bahnhofstraße 35, Schwerin - Wamitz
Dachgeschoß
30.03.1995
1 : 100
A 3