

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 (ehem. Wohn- / Wirtschaftsgebäude) freistehend mit Anbauten I-geschossig nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut
Baujahr:	vermutlich um 1905
Instandsetzung / Modernisierung:	in den 1970-er Jahren um- und ausgebaut in den 1990-er Jahren tlw. instandgesetzt und modernisiert
Nutzung / Konzeption / ca.-Flächen:	Einfamilienhaus zuletzt eigengenutzt derzeit ungenutzt (seit ca. 3 Jahren) Erdgeschoss: Wohnung Dachgeschoss: offener, ungenutzter Dachboden Wohnfläche insg.: 100
Flächen-Plausibilisierung:	Aus den Außenmaßen ergibt sich eine ansetzbare (wertrelevante) Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 215 m ² . Dabei wurde die BGF des Dachgeschosses wegen der Neigung der Dachflächen und der damit verbundenen schlechteren Ausnutzbarkeit angepasst. Es entfallen auf das Erdgeschoss ca. 130 m ² . Die Wohnfläche ergibt sich überschlägig unter Berücksichtigung eines gebäudespezifischen Nutzflächenfaktors (hier 0,75) mit: $130 \text{ m}^2 * 0,77 = \text{rd. } 100 \text{ m}^2$ Die überschlägige Ermittlung weicht jedoch von den diesbezüglichen Vorschriften ab und ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
Besichtigungsumfang:	Außen- und Innenbesichtigung

5.3. Konstruktion

Bauweise / Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Fassade:	tlw. WDVS Putz Anstrich	
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk	
EG-Decke:	Holzbalken	
Dach	Konstruktion:	Holzdach
	Form:	Krüppelwalmdach
	Eindeckung:	alte Betondachsteine
	Entwässerung:	Kunststoff

5.4. Ausbau

Treppen:	ohne	
Fenster:	aus Kunststoff mit Isolierverglasung	
Türen:	Eingangstür:	Holz mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	einfache glatte Ausführungen
Fußböden:	Wohnräume:	einfache plastische und textile Beläge
	Bad:	Fliesen
Innenwandbekleidungen:	allgemein:	Wände verputzt
	Wohnräume:	malermäßig behandelt, tlw. verkleidet
	Küche:	tlw. Fliesen
	Bad:	Fliesen
sanitäre Ausstattung:	einfache Ausstattung / Qualität	
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung	
Heizung:	Gas-Zentralheizung Plattenheizkörper	
besondere Einrichtungen:	nicht in der Wertermittlung enthalten	

5.5. Zustand

Grundrissgestaltung:	tlw. nicht zeitgemäß tlw. unfunktionell
Belichtung und Besonnung:	normal

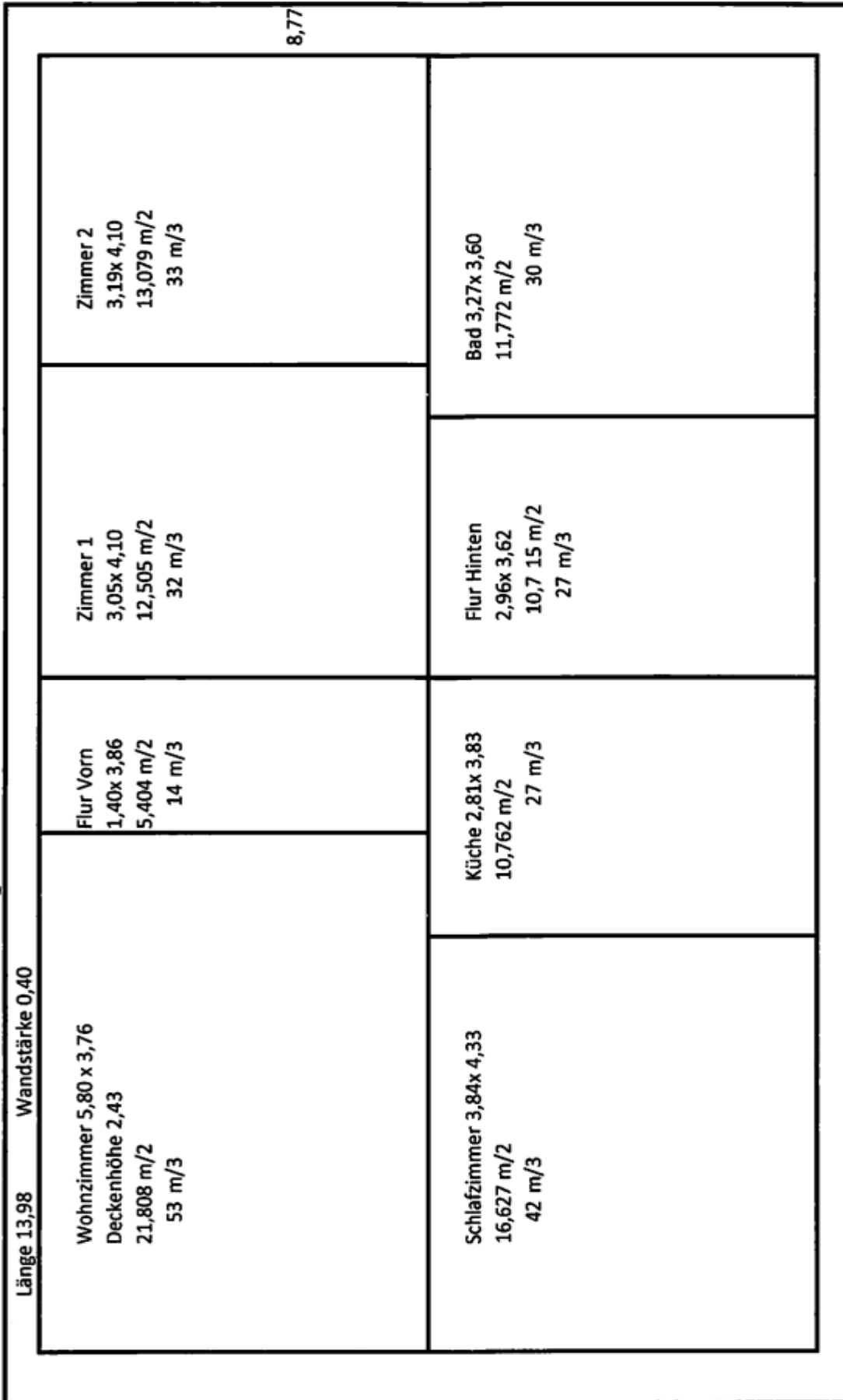
Schäden / Mängel:	erhebliche Gebrauchsspuren deutlicher Verschleiß Fassade mit Verschmutzungen / Verfärbungen Schädlingsbefall an Holzbauteilen Feuchte- / Putzschäden Heizzentrale weitgehend wirtschaftlich verschlissen u.a.m. (siehe auch Fotodokumentation)
energetischer Gebäudezustand:	tlw. Wärmedämmung der Umfassungswände verbessert Energieausweis liegt nicht vor
Gesamteindruck / Zustand:	Der bauliche Zustand ist altersgemäß bis unbefriedigend und die Ausstattung entspricht einem unterdurchschnittlichen Standard. Sie stammt aus den 1990-er Jahren sowie der Zeit davor und ist dementsprechend gealtert bzw. überaltert. Zudem ist sie durch einen hohen Eigenleistungsanteil (verbunden mit zahlreichen optischen und Ausführungsmängeln) geprägt. Den normalen Gebrauch des Gebäudes erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden jedoch nicht festgestellt. Deshalb werden Mängel und Schäden im Wesentlichen durch den entsprechenden Ansatz der Instandhaltungskosten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Gebäudestandardstufe (NHK 2010):	2 (nicht zeitgemäß) bis (nur tlw.) 3 (mittel)

5.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Anbau::	Massivbau (einfacher Eigenbau) siehe Fotodokumentation sehr schlechter Zustand - abbruchreif
Nebengebäudekomplex::	Massivbau (einfacher Eigenbau) siehe Fotodokumentation desolater Zustand - abbruchreif
zu den Außenanlagen gehören	Ver- und Entsorgungsanlagen auf dem Grundstück geringfügig einfache Bodenbefestigungen nur tlw. und nur einfache Einfriedungen mäßig gepflegte einfache Gartenanlagen / Pflanzungen

Grundriss ohne Maßstab 19077 Lübesse Ludwigsluster Str. 7

Länge 13,98 Wandstärke 0,40



Deckenhöhe alle anderen Räume 2,53
 Strassenseite (Westseite) und Nordgiebel mit Zusatzdämmung