

### **3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1. 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 Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie 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.

#### **3.2. Gebäudebeschreibung des Wohn- und Geschäftshauses**

##### **3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | <ul style="list-style-type: none"><li>• massives eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zweigeschossigem Anbau</li><li>• Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.</li><li>• Das Gebäude ist teilunterkellert.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Baujahr:          | ca. 1910 (geschätzt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Modernisierung:   | Im Rahmen der Nutzung wurde das Gebäude mehrfach umgebaut und modernisiert. Die letzte Maßnahme an diesem Gebäude datiert aus dem Jahr 1999.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Außenansicht:     | <p>Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein Krüppelwalmdach, mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen versehen. Der nördliche Anbau ist mit einem flachen Pultdach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen versehen.</p> <p>Die Unterschläge sind aus braun lasiertem Holz. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit einem groben Putz, versehen und cremefarben gestrichen.</p> <p>Die komplette Fassade im Erdgeschoss der Straßenfront und der Sockel am Giebel sind mit Riemchenklinkern versehen.</p> <p>Die Fenster sind weiße einflügelige Kunststoffrahmenfenster, mit Kreuzsprossen.</p> <p>Zur Straßenseite befinden sich im Erdgeschoss zwei gegliederte Schaufensterelemente und ein Ladeneingangstür.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Kunststein.</p> |

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

#### 3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                      |                                                     |
|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | massive Bauweise                                    |
| Fundamente:          | Streifenfundamente                                  |
| Umfassungswände:     | vermutlich Ziegelmauerwerk                          |
| Innenwände:          | vermutlich Ziegelmauerwerk, tlw. Trockenbauwände    |
| Geschossdecke:       | Holzbalkendecke, Teilunterkellerung mit Rundgewölbe |
| Hauseingangsbereich: | ebenerdig                                           |
| Treppe:              | Holztreppe, 1/2 gewendelt                           |

#### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

|                          |                                                           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Wohn- und Geschäftshaus: |                                                           |
| Erdgeschoss:             | Laden mit Café, Flur, Damen- und Herren-WC, Verkaufslager |
| Obergeschoss:            | Wohnung mit zwei Zimmern, Küche, Bad, Flur                |
| Dachgeschoss:            | nicht ausgebaut                                           |

#### 3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

|                          |                                                                                                                                                                                                                              |                          |                      |         |               |             |                                            |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------|---------------|-------------|--------------------------------------------|
| Hinweis:                 | Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:                                                                                                                       |                          |                      |         |               |             |                                            |
|                          | <table> <tr> <td>(1) besonders hochwertig</td><td>(a) gut bis sehr gut</td></tr> <tr> <td>(2) gut</td><td>(b) brauchbar</td></tr> <tr> <td>(3) einfach</td><td>(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich</td></tr> </table> | (1) besonders hochwertig | (a) gut bis sehr gut | (2) gut | (b) brauchbar | (3) einfach | (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich |
| (1) besonders hochwertig | (a) gut bis sehr gut                                                                                                                                                                                                         |                          |                      |         |               |             |                                            |
| (2) gut                  | (b) brauchbar                                                                                                                                                                                                                |                          |                      |         |               |             |                                            |
| (3) einfach              | (c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich                                                                                                                                                                                   |                          |                      |         |               |             |                                            |
| Anmerkung:               | Die vorgenannten, zur besseren Qualifizierung beschriebener Bauteile verwendeten <b>Wertungen schließen einander nicht aus</b> , sondern dienen zur Einschätzung und <b>Beschreibung vorherrschender Merkmale</b> .          |                          |                      |         |               |             |                                            |

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Lade/Café:          |                                                    |
| Bodenbeläge:        | Laden. Fliesen (2b)<br>Café: Laminat (2b)          |
| Wandbekleidungen:   | geputzt und gestrichen (2b)                        |
| Deckenbekleidungen: | abgehängt, Rigips, mit integrierten Strahlern (2b) |

### **3.3. Gebäudebeschreibung der ehemaligen Backstube**

#### **3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | <ul style="list-style-type: none"><li>• massives zweigeschossiges Gewerbegebäude, an das Wohn- und Geschäftshaus angebaut</li><li>• Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.</li><li>• Das Gebäude ist teilunterkellert.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Baujahr:          | ca. 1910 (geschätzt)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Modernisierung:   | Im Rahmen der Nutzung wurde das Gebäude mehrfach umgebaut und modernisiert. Die letzte Maßnahme an diesem Gebäude datiert aus dem Jahr 2009.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Außenansicht:     | <p>Das zweigeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen versehen. Über Dach befindet sich ein Schornstein. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist zur Straße hin mit einem glatten Putz, versehen und cremefarben gestrichen. Im oberen Bereich befindet sich ein heller gestrichenes Traufgesims. Der Sockel ist farblich abgesetzt. Die Hofseitige Fassade ist in Sichtmauerwerk ausgeführt.</p> <p>Die Fenster sind weiße einflügelige Kunststoffrahmenfenster, mit Kreuzsprossen.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Aluminiumblech.</p> |

### 3.3.3 Zustand des Gebäudes

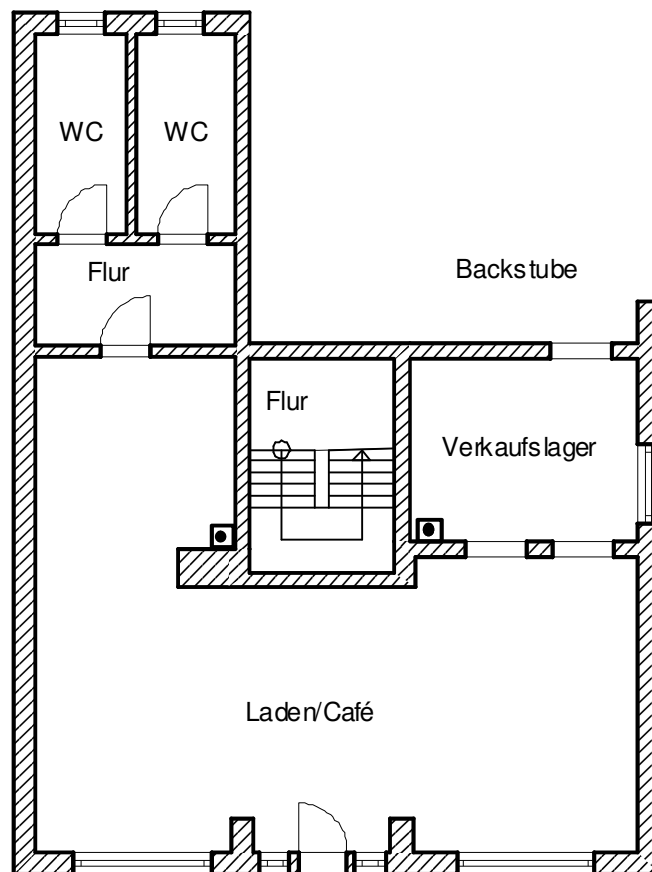
|                                  |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belichtung und Besonnung:        | gut bis befriedigend                                                                                                                                                                                                        |
| Grundrissgestaltung:             | auf die bisherige Nutzung als Backstube mit Sozialräumen zugeschnitten                                                                                                                                                      |
| Bauschäden und Baumängel:        | <p>Das Gebäude weist insgesamt deutlichen Unterhaltungstau auf.</p> <p>Der Putz der Straßenfassade weist eine Vielzahl von Rissen auf. Weiterhin wurden in diesem Bereich Feuchteschäden und Abplatzungen festgestellt.</p> |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | Vor einer weiteren Nutzung ist eine Anpassung der Räumlichkeiten an die zukünftige Nutzung erforderlich.                                                                                                                    |

### 3.4. Nebengebäude

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hofzufahrt/Garage: | <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossiger Massivbau</li><li>• Pultdach mit Wellasbestplatten</li><li>• Garagenteil mit abgehängter Decke aus Ebenasbestplatten</li><li>• Hofzufahrt mit zweiflügeligem Holztür, Garage mit vierflügeligem Holztür</li><li>• Betonboden</li><li>• Garage als Lager genutzt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Einzelgarage:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossiger Massivbau</li><li>• Pultdach mit Bitumenbahnen</li><li>• mit zweiflügeligem Holztür</li><li>• Betonboden</li><li>• als Lager genutzt</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nebengebäude:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• zweigeschossiger Massivbau, Obergeschoss als Holzfachwerk</li><li>• Obergeschoss mit Überstand</li><li>• Pultdach mit Bitumenbahnen</li><li>• Erdgeschoss mit abgehängter Decke aus Ebenasbestplatten, im Obergeschoss mit Strukturplatten aus Kunststoff</li><li>• Kühlraum mit Stahltür, sonst einfache Füllungstüren</li><li>• Erdgeschoss mit Betonboden</li><li>• Erdgeschoss als Lager und Kühlräume genutzt</li><li>• Obergeschoss mit textilen Belägen und einfachen Tapeten, dreiflügelige, einfachverglaste Holzrahmenfenster (ehemals vermutlich Büronutzung)</li></ul> |

### 3.5. Außenanlagen

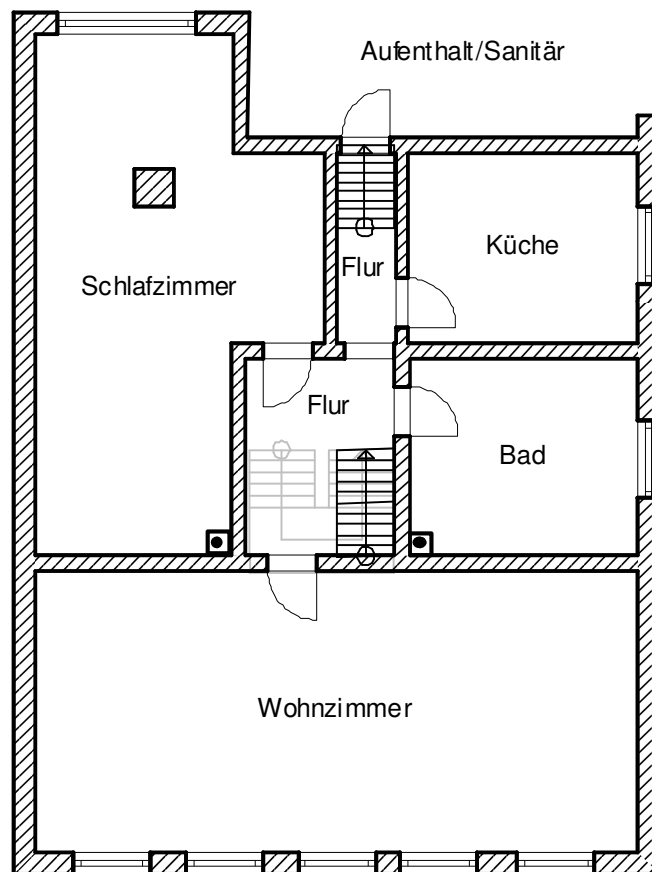
- Hausanschlüsse für Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- mit Betonverbundpflaster gepflasterte Hoffläche



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes 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 20-05-25/01936  
17207 Röbel/Müritz, Mühlenstraße 22  
Wohn- und Geschäftshaus  
Berechnungsskizze – Erdgeschoss

Maßstab:  
ohne  
Bearbeiter:  
be



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage eines Grobaufmaßes 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:<br>Verkehrswertermittlung 20-05-25/01936 |
| 17207 Röbel/Müritz, Mühlenstraße 22                       |
| Wohn- und Geschäftshaus                                   |
| Berechnungsskizze – Obergeschoss                          |

|                   |
|-------------------|
| Maßstab:<br>ohne  |
| Bearbeiter:<br>be |



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. 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 20-05-25/01936

17207 Röbel/Müritz, Mühlenstraße 22

Backstube

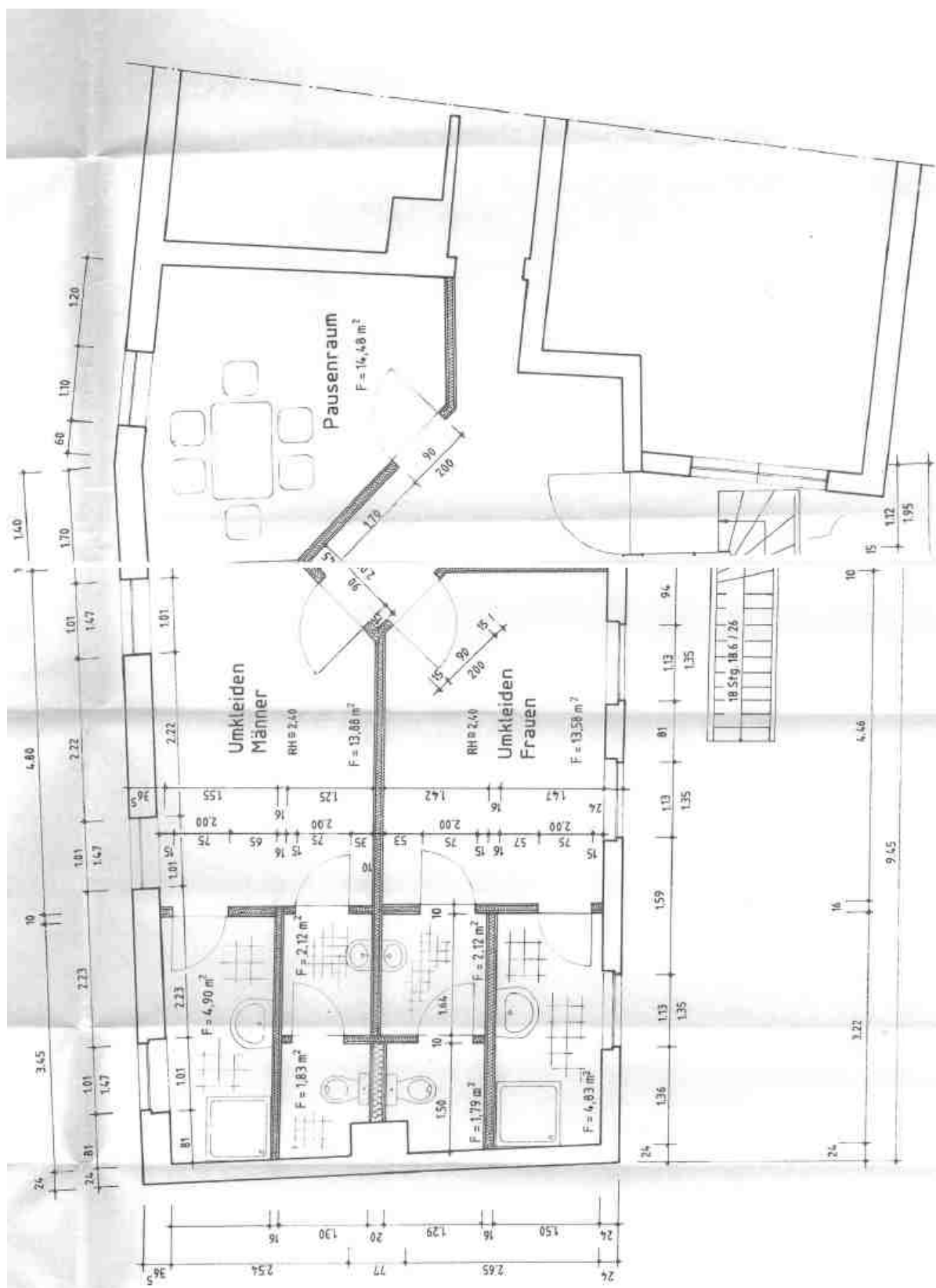
Berechnungsskizze – Erdgeschoss

Maßstab:

ohne

Bearbeiter:

be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. 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 20-05-25/01936  
17207 Röbel/Müritz, Mühlenstraße 22  
Backstube  
Berechnungsskizze – Obergeschoss

Maßstab:

ohne

Bearbeiter:

be