

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 der zum Ortstermin anwesenden Antragstellerinnen sowie auf 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 Einfamilienwohnhauses

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus mit Anbau
- steiles Krüppelwalmdach, Dachgeschoss ausgebaut
- Am nördlichen Giebel befindet sich ein flacher Anbau für Heizung und Öllager.
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

ca. 1900

Modernisierung:

- ca. 1998 Anbau für Heizungsanlage
- ca. 1998 Badsanierung (einfacher Standard)

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein steiles Krüppelwalmdach, mit einer Dach-eindeckung aus Betondachsteinen versehen. Zur Vorderseite wurde eine kleine Schleppgaube integriert. Die Senkrechten der Gaube sind mit Spundbrettern verkleidet.

Die Dachentwässerung besteht am Einfamilienwohnhaus aus PVC und am Anbau aus verzinktem Blech.

Am nördlichen Giebel befindet sich ein flacher Anbau mit flachem Walmdach, eingedeckt mit Betondachsteinen.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem Strukturputz (Rauputz, Kratzputz) versehen. Die Fensterlaibungen sind glatt geputzt.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Holzverbundfenster mit einer Thermoverglasung.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Terrazzo.

Der Hauseingang befindet sich an der östlichen Längsseite des Gebäudes. Er ist über ein zweistufiges Podest mit massiver Überdachung erreichbar.

Die Hauseingangstür ist eine einfache Holzrahmentür, mit Sperrholz beplankt, in der oberen Hälfte mit Lichtausschnitt.

Ein Nebeneingang befindet sich in der Nordseite des Heizungsanbaus.

An der Westseite des Gebäudes befindet sich ein massiver Windfang mit steilem Pultdach. In diesem befinden sich der Zugang zum Dachgeschoss und zur Teilunterkellerung.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Feldstein
Kellerwände:	Mischmauerwerk aus Feldstein und Ziegeln
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereiche:	Haupteingang: über zweistufiges Podest mit massiver Überdachung Nebeneingang am Heizungsanbau: einstufiges Podest Nebeneingang an der Westseite: durch einen Windfang zum Dachgeschoss und zur Teilunterkellerung (getrennte Eingänge)
Treppen:	Keller: massive Treppe Dachgeschoss: steile geschlossene Holztreppe

3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Teilkeller:	Lager
	Erdgeschoss:	5 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Heizraum und Öllager
	Dachgeschoss:	ehemalige Einliegerwohnung (nicht nutzbar): 3 Zimmer, Diele, Küche, WC

3.2.2.3. Ausstattung und Zustand

Hinweis: Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:

(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 **Wertungen schließen einander nicht aus**, sondern dienen zur Einschätzung und **Beschreibung vorherrschender Merkmale**.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Linoleum (3c), Dielung (3b) bzw. textile Beläge (3c)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten (3c)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3c)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (3c)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel (3c), darüber einfache Tapete (3c)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3c)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (3b)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel (3b), darüber geputzt und gestrichen (3b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Holzverbundfenster (3c), Heizungsanbau Kunststoffrahmenfenster (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: Terrazzo (3b) bzw. Holz (3c) außen: Terrazzo (3b)
Türen:	Hauseingangstüren: Holzrahmentüren mit Lichtausschnitten (3c), Heizungsanbau Kunststoffrahmentür, verglast (2b) Innentüren: Füllungstüren, foliert (3b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, über Putz, völlig veraltet (3c)
Sanitäre Installation:	Stand-WC's, tiefhängende PVC-Spülkästen, Badewanne, gemauerte einfache Eckdusche, ohne Duschabtrennung, Waschtische (alles 3 -c)
Heizung:	• Zentralheizung (Öl) (2b), Öltank: Kunststoff (2 x 2.000 l), (2b) • Wohnzimmer im Erdgeschoss mit Kachelofen (2b) • Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ohne Wert

3.2.2.4. Keller und Dach**Keller (Teilunterkellerung):**

Kellerfußboden:	Ziegel
Kellerwände:	Mischmauerwerk aus Feldstein und Ziegel
Kellerdecke:	Holzbalkendecke mit Lehmeinschüben
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Krüppelwalmdach mit Gaube
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Dachentwässerung:	EFH: PVC, Anbau: verzinktes Blech
Schornstein:	zwei Schornsteine über Dach, aus Klinker

3.2.3. Zustand des Gebäudes

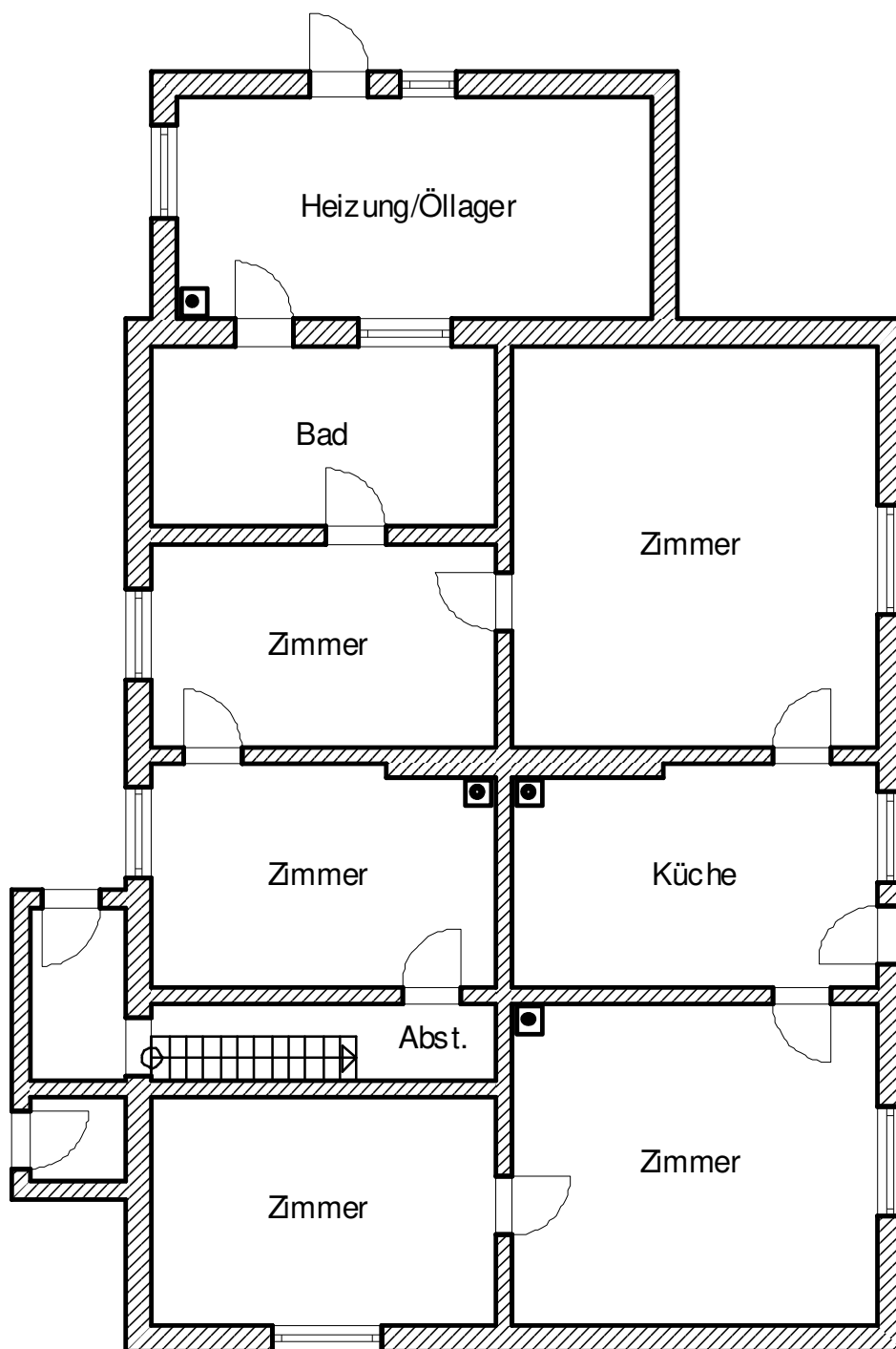
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist baujahrestypisch. Eingang durch die Küche, alles gefangene Räume (nur durch andere Räume erreichbar)
Bauschäden und Baumängel:	Es traten eine Vielzahl von Baumängeln und Bauschäden auf. Zudem besteht erheblicher Unterhaltungsstau. Die nachfolgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. • aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden (schadhafte horizontale Sperre) • Schimmelbildung an Wandanschlüssen und Ecken (Wärmebrücken, mangelhafte Dämmung) • Setzungsrisse in den Außenwänden • Dachundichtigkeiten • marode Schornsteinköpfe • marode Fenster • völlig überalterter Innenausbau
Wirtschaftliche Wertminderungen:	schwer korrigierbarer Grundriss
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

3.3. Nebengebäude

Stall:	• Massivbau, Sichtmauerwerk (Ziegel) • steiles Satteldach mit Wellasbesteindeckung • Holztore und Holztüren • einfache Stallfenster • rückwärtig flacher Anbau mit Pultdach aus Wellasbest (ohne Wert) • Anbau mit Schornstein
Garage (Blech):	• Metallständerkonstruktion • mit Wellblech beplankt • Tonnendach aus Wellblech • zweiflügeliges Blechtor • Betonfußboden
Garage (massiv):	• Massivbau aus Hohlblocksteinen und Porenbeton • Pultdach aus Wellasbest • zweiflügeliges Blechtor • Betonfußboden

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Einfriedung aus Drahtgeflecht
- Rasen, Sträucher, Obstbäume, Nadelbäume
- zwei alte Klärgruben
- vor dem Wohnhaus Zaun aus Metall



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 31-06-23/01835
17252 Mirow, Petsch 43
Einfamilienwohnhaus
Berechnungsskizze – Erdgeschoss

Maßstab: ohne
Bearbeiter: be