

### **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 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 so weit 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 (DHH)**

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

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte
- hofseitiger Anbau
- straßenseitiger Windfang
- Satteldach, Dachgeschoss ausgebaut
- je Dachseite eine Gaube
- Das Gebäude ist augenscheinlich nicht unterkellert.

Baujahr:

ca. 1935 (geschätzt)

Modernisierung:

Am Einfamilienwohnhaus wurden nach 1990 augenscheinlich die Dacheindeckung sowie die Fenster und die Haustür erneuert.

Hofseitig wurde ein Anbau errichtet, an welchem sich eine gepflasterte Terrasse befindet.

Weitere Modernisierungen sind nicht bekannt.

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein steiles Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen versehen. Zur Straßenseite sind eine Dachgaube und zwei Dachflächenfenster, zur Hofseite eine Dachgaube integriert.

Zur Straße befindet sich ein eingeschossiger Windfang mit abgeschlepptem Dach und gleicher Eindeckung wie das Haus.

Die Fassade des Gebäudes mit einem einfachen Verputz versehen und hellgrün gestrichen. Der Sockel ist farblich abgesetzt und mit einem Buntsteinputz versehen.

Das südliche Giebdreieck ist mit Eternitschindeln in Farbe der Dachsteine verkleidet.

Die Fenster sind einflügelige grüne Kunststoffrahmenfenster mit einer Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus poliertem Granit.

Der Hauseingang befindet sich im Windfang und ist über ein einstufiges Podest erreichbar.

Die Hauseingangstür ist eine grüne Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich keine
Umfassungswände:	vermutlich Ziegelmauerwerk, verputzt
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk, verputzt
Geschossdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Hauseingangsbereich:	einstufiges Podest
Treppen:	nicht bekannt

#### 3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Erdgeschoss:	Ob der Grundriss, wie im Bauantrag eingereicht, umgesetzt wurde ist nicht bekannt.
	Dachgeschoss:	augenscheinlich ausgebaut, Grundriss nicht bekannt

#### 3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	augenscheinlich kein Keller
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach, mit zwei Schleppdachgauben
Dacheindeckung:	Dachsteine aus Ton
Schornstein:	zwei Schornsteine, über Dach, mit Eternitschindeln verkleidet

#### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<b>Da das Gebäude nicht betreten und das Innere des Gebäudes nicht besichtigt wurde, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden.</b> <b>Bei der äußeren Inaugenscheinnahme wurden keine Baumängel oder Bauschäden festgestellt.</b> <b>Für nicht sichtbare Baumängel oder Bauschäden werden pauschal 5,0 % des Gebäudezeitwertes wertmindern berücksichtigt.</b>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

### **3.3. Nebengebäude**

Garagen/Schuppen:

- Massivbau, verputzt
- eine Garage, ein Schuppen
- flaches Satteldach mit Wellasbestplatten gedeckt
- zur Straße am Giebel ein zweiflügeliges Blechtor

### **3.4. Außenanlagen**

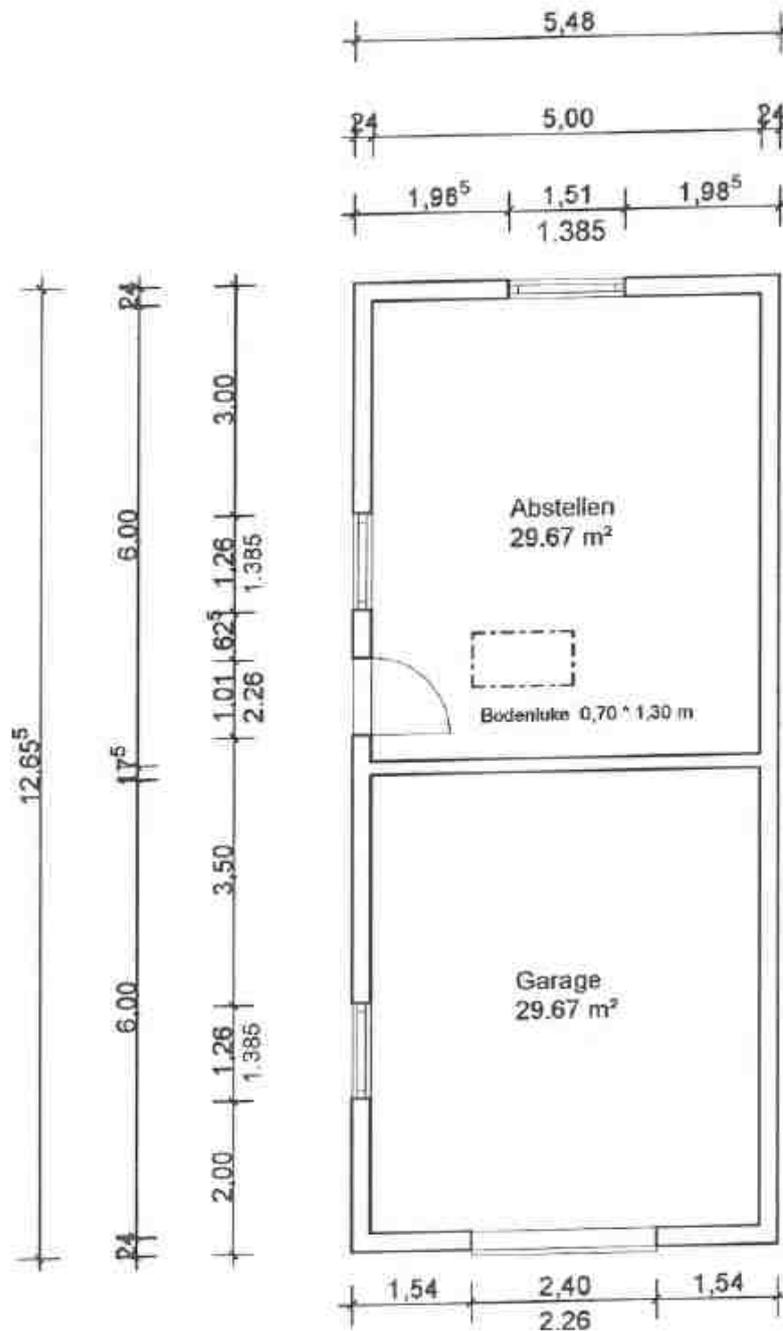
- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- gepflasterte Terrasse und Wege
- zweiflügeliges Tor, Pforte
- Rasen, Obstbäume
- Schuppen im hinteren Grundstücksbereich
- zur Straße Koniferen-Hecke



Der orange hinterlegte Bereich wurde augenscheinlich nicht errichtet.

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 26-06-24/01889	Maßstab: ohne
17248 Rechlin, Mittelstraße 45 Einfamilienwohnhaus (DHH)	Bearbeiter:
Grundriss - Erdgeschoss	be



Der beantragte Umbau und die Erweiterung des Nebengebäudes wurde augenscheinlich nicht realisiert. Die äußeren Abmaße scheinen mit dem Bestand übereinzustimmen.

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 26-06-24/01889 17248 Rechlin, Mittelstraße 45	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus (DHH) Grundriss - Nebengebäude	Bearbeiter: be