

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 Lebensgefährten der Miteigentümerin 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, traufständiges, massives Wohnhaus
- einseitig angebaut (DHH)
- steiles Krüppelwalmdach, Dachgeschoss tlw. ausgebaut
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

ca. 1900

Modernisierung:

- Fenster erneuert
- Bad modernisiert
- Einbau einer Gebäudezentralheizung (Öl)

Außenansicht:

Das Einfamilienwohnhaus hat ein steiles Krüppelwalmdach, mit einer Dacheindeckung aus Dachsteinen versehen. Über Dach befindet sich ein Schornstein.

Zu jeder Längsseite ist ein massiver Windfang angebaut. Die Anbauten haben flache Dächer, mit Bitumenbahnen gedeckt.

Die Dachentwässerung besteht aus PVC.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem groben Reibputz versehen. Die Fensterlaibungen und das Traufgesims sind glatt geputzt. Die Fassade ist beige gestrichen. Der Sockel ist abgesetzt und hat einen grauen Anstrich.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit einer Thermoverglasung. Die Erdgeschossfenster verfügen über Außenjalousien mit außenliegenden Jalousiekästen.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus einer Klinkerflachschiicht.

Der Eingang zur Erdgeschosswohnung befindet sich im nördlichen Windfang. Er ist ebenerdig erreichbar. Hofseitig befindet sich an der Küche ein weiterer Eingang mit Windfang.

Die Hauseingangstür straßenseitig ist eine Holzrahmentür mit Lichtausschnitt und Oberlicht. Die hofseitige Eingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1. Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Feldstein
Kellerwände:	Feldstein
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich:	zwei Windfänge
Treppen:	Holztreppen

3.2.2.2. Keller und Dach

Keller:	Teilunterkellerung
Wände:	Feldstein
Fußboden:	gestampfter Lehm
Decke:	Holzbalkendecke
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Dachsteine
Dachentwässerung:	PVC
Schornstein:	ein Schornstein, über Dach

3.2.2.3. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (DHH):	Teilunterkellerung:	Lagerraum
	Erdgeschoss:	zwei Windfänge, Diele, vier Zimmer, zwei Küchen, Bad, ehemaliger Stall mit Heizungsanlage, Heizöllager
	Dachgeschoss:	begonnener Ausbau, Lagerflächen

3.2.2.4. Ausstattung und Zustand

Istzustand zum Ortstermin:

Fußböden:	EG: Holzdielung, tlw. Fliesen bzw. Terrazzo, textile Beläge, Laminat
Heizung:	Gebäudezentralheizung, Öl, Baujahr 1995 (Frostschäden) tlw. Einzelfeuerstätten
Treppen:	Holztreppen aus dem Erbauungszeitraum
Decken:	Holzbalkendecken, tlw. mit Schüttung
Türen:	originale Holztüren
Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, mit Außenjalousien
Installationen, Einbauten:	überwiegend völlig veraltet
besondere Bauteile:	zwei Windfänge
Baumängel und Bauschäden:	Der bauliche Zustand ist ungenügend. Der lange Leerstand sowie unterlassene Instandhaltung haben zu massiven Bauschäden an nahezu allen Bauteilen geführt. Zur Wiederaufnahme der Nutzung sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden nur die gravierendsten Schäden benannt, deren Behebung sofort erforderlich ist, um weitere Folgeschäden zu verhindern: • Aufsteigende Feuchtigkeit in fast allen Wänden • Feuchteschäden in mehreren Deckenbereichen, vermutlich durch zerfrorene Leitungen • tlw. Destruktionsfäule in der Decke über dem Erdgeschoss • Heizung außer Betrieb, Heizkörper und Leitungen vermutlich mit Schäden • defekte Regenrinnen und Fallrohre • Schimmelbildung an Wand- und Deckenflächen

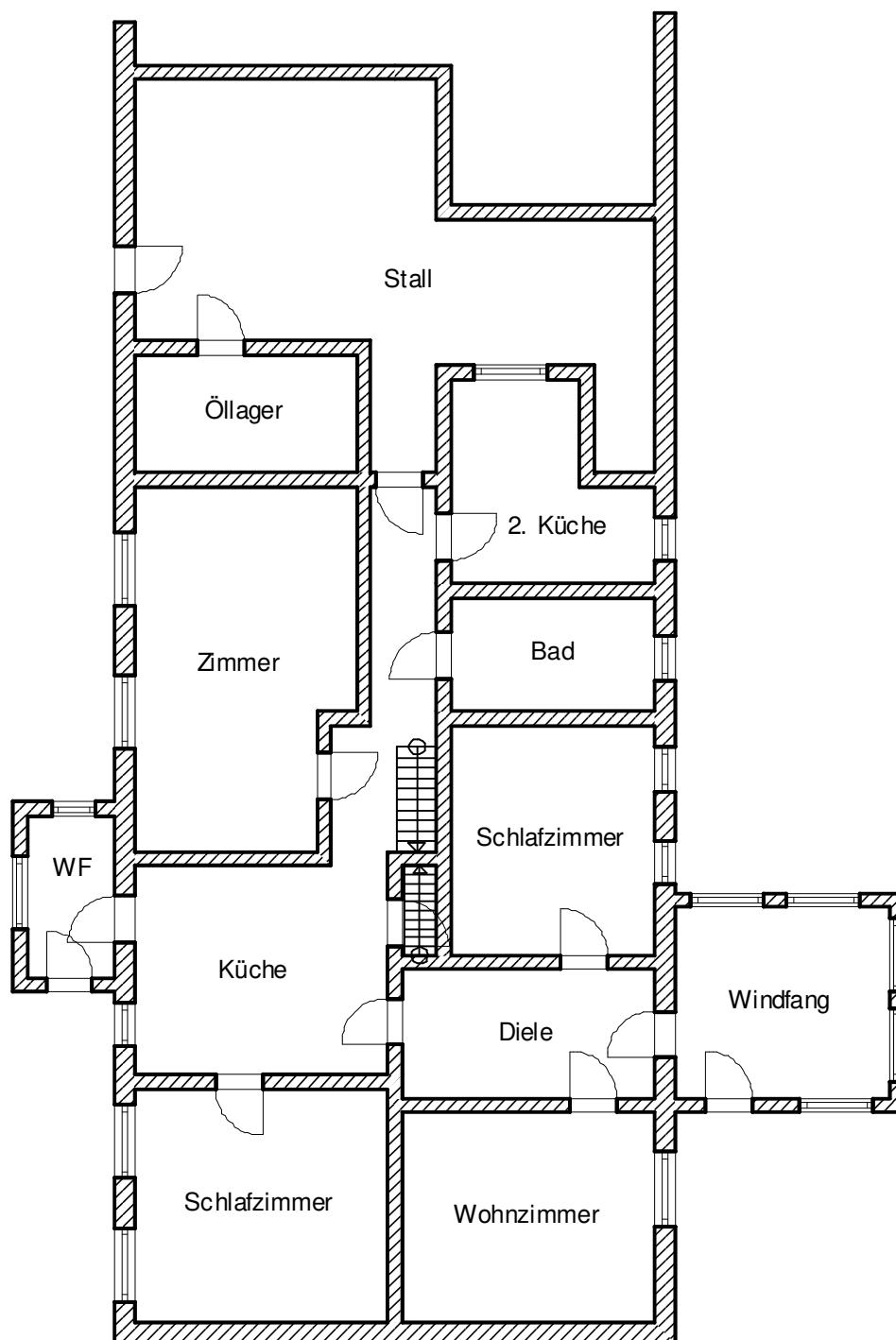
3.3. Nebengebäude

Garage:

- Ziegelmauerwerk
- Pultdach mit Dachsteinen
- Decke als Kappengewölbe
- Estrichfußboden
- zwei einfache Rolltore
- Elektroanschluss

3.4. Außenanlagen

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Rasenflächen, verwildert
- im straßennahen Bereich an der Ostgrenze sowie an der gesamten Nordgrenze Staketenzaun aus Holz, auf einem Sockel aus Beton-Palisaden



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 25-05-26/01985
17209 Sietow, Warener Straße 11
Einfamilienwohnhaus
Berechnungsskizze – Erdgeschoss

Maßstab:

ohne

Bearbeiter:

be