

### **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 Eigentümer 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:

- zweigeschossiges massives Einfamilienwohnhaus, einseitig angebaut
- steiles Satteldach mit einer Eindeckung aus Tondachsteinen
- Hofseitig wurde eine eingeschossige Veranda angebaut.
- hofseitig angebauter Heizungsraum mit Schornstein
- Das Gebäude ist teilunterkellert.

Baujahr:

ca. 1900

Modernisierung:

- Nach 2001 wurden die Fenster und die Haustür erneuert.
- Einbau eines Bades.
- tlw. Sanierung des Innenausbau
- Es erfolgte ein Anbau der Veranda.
- Die Dacheindeckung wurde erneuert.

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein Satteldach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen versehen. In die Dachfläche sind mehrere Dachflächenfenster integriert. Ein Schornstein befindet sich über Dach.

Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

Die Fassade des Gebäudes ist grau verputzt. Am Westgiebel besteht die Fassade des Spitzbodens aus unverputzten Porenbetonsteinen.

Die Fenster sind einflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung und an den straßenseitigen Fenstern im Erdgeschoss mit Außenjalousien. Weiterhin verfügt das Gebäude an der Veranda über große, ungerahmt eingebaute Glasscheiben.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Flachklinkern.

Der Hauseingang befindet sich an der südlichen Gebäudelängsseite des Gebäudes. Er ist über eine Stufe erreichbar.

Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.

An der Nordseite befindet sich in der Veranda eine weitere Eingangstür.

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Massivbau, tlw. Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Feldstein, tlw. Ziegelstein
Umfassungswände:	Ziegelstein, verputzt
Innenwände:	Fachwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Teilkeller, EG und OG: Holzbalkendecke
Hauseingangsbereiche:	Straßenseite: über eine Stufe erreichbar Nordseite: über eine kleine Terrasse und eine Stufe erreichbar
Treppen:	Teilkeller: Ziegelstein EG – DG: gerade Holzwangentreppe mit hölzernen Trittstufen

#### 3.2.2.2. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:	Teilkeller:	untergeordnete Lagerfläche
	Erdgeschoss:	Flur, Wohnzimmer, Küche, Bad, angebaute Veranda, angebauter Heizungsraum
	Obergeschoss:	Flur, 3 Zimmer
	Dachgeschoss:	untergeordnete Lagerfläche

#### 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:	Dielung (3b), textile Beläge (3b-c), Laminat (2b -c)
Wandbekleidungen:	Tapeten bzw. Raufasertapete, gestrichen (3c)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b), tlw. Paneele (3c), tlw. Strukturputz (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2c), Fliesenspiegel an der Objektstrecke (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (3c)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	raumhoch gefliest (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (3c)

Flur/Diele:

Bodenbeläge:	textiler Belag (2c), Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2c), Strukturputz (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete, gestrichen (2b), Rauspund (3b), Paneele (3b)

Veranda:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Strukturputz (2b), Buntsteinputz (2b)
Deckenbekleidungen:	Rauspund (3b)

*Fenster und Türen*

Fenster:	einflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, im EG mit Außenjalousien (alles 2b), ungerahmte Scheiben in der Veranda (3b)
Fenstersohlbänke:	innen: Werzalit (3b) außen: Flachklinker (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt (2b)</li> <li>• Holzrahmentür mit Lichtausschnitten (3b)</li> </ul> Innentüren: Füllungstüren, furniert (2b), tlw. Türen aus dem Erbauungszeitraum (3b), Messingbeschläge (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Stand-WC, tiefhängender PVC-Spülkasten, Badewanne, gefliester Wannenträger, Waschtisch (alles 3b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung (Festbrennstoff) defekt und nicht mehr zugelassen</li> <li>• Wohnzimmer mit Kachelofen, Veranda mit Dauerbrandofen (3b)</li> <li>• Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	elektrischer Durchlauferhitzer (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ohne Wert

#### 3.2.2.4. Keller und Dach

Keller:	kleiner Teilkeller (siehe Gebäudekonstruktion)
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein über Dach, ein Schornstein am Heizungsanbau

#### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist durch die ursprüngliche Aufteilung und den nachträglichen Aus- und Anbau bedingt, recht verwinkelt. Bad im Erdgeschoss und Kinderzimmer im Obergeschoss als gefangene Räume (nur durch andere Räume erreichbar).
Bauschäden und Baumängel:	Es wurde erheblicher Unterhaltungsstau festgestellt. <ul style="list-style-type: none"><li>• Zentralheizung (Festbrennstoff) defekt und nicht mehr zugelassen</li><li>• aufsteigende Feuchtigkeit in den Außenwänden</li><li>• Schädlingsbefall in der Kellerdecke, den Holztreppen und Teilen des Dachstuhles</li><li>• Feuchteschäden durch Dachundichtigkeiten im Flur im Obergeschoss und im straßenseitigen Wohnraum, nach Auskunft des Antragsgegners durch nicht fachgerecht eingebaute Dachflächenfenster</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	nach Behebung der Mängel und Schäden - keine
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

### **3.3. Nebengebäude**

Garage (FS 17/3):	<ul style="list-style-type: none"><li>• massive Garage, Mauerwerk, verputzt</li><li>• Pultdach mit Bitumenbahnen gedeckt</li><li>• zweiflügeliges Holztor</li><li>• einfache Fenster</li></ul>
Nebengebäude (FS 17/4):	ein baufälliger alter Stall und ein kleines Schleppdach Beiden Nebengebäuden wird kein gesonderter Wert beigemessen. Sie werden als Teil der Außenanlagen berücksichtigt.

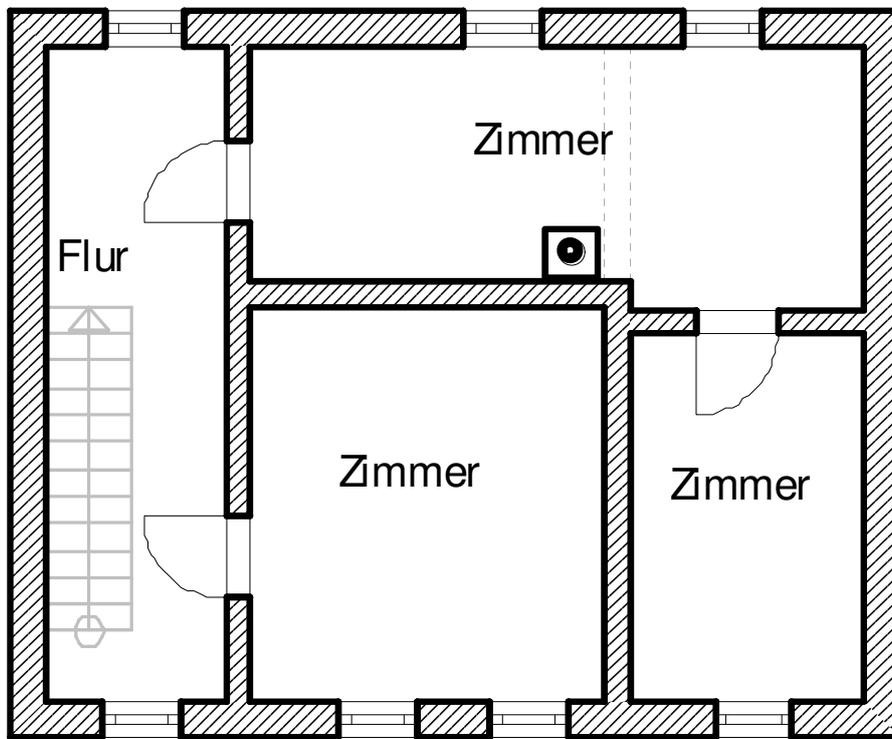
### **3.4. Außenanlagen**

- Versorgungsleitungen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Einfriedung zur Straße: Mauer, mit zweiflügeligem Tor aus Holz, sonst Drahtgeflechtzaun
- Rasen, Sträucher, Obstbäume, Nadelbäume



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 43-09-23/01847 17217 Penzlin, Weberstraße 16	Maßstab: ohne
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Erdgeschoss	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: Verkehrswertermittlung 43-09-23/01847	Maßstab: ohne
17217 Penzlin, Weberstraße 16	Bearbeiter:
Einfamilienwohnhaus Berechnungsskizze – Obergeschoss	be