

## **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **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 1. Ortstermin anwesenden Antragstellers 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.

### **Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung**

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

Art des Gebäudes:

- eingeschossiges massives Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und hofseitigem Schleppdach
- steiles Krüppelwalmdach, Dachgeschoss ausgebaut
- straßenseitig zwei kleine Schleppgauben, hofseitig eine große Schleppgaube
- Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr:

ca. 1920

Modernisierung:

- ab ca. 1998 (nach Auskunft des Antragstellers):
- tragende Innenwände neu gegründet und neu errichtet
  - neuer Fußbodenaufbau
  - Außentüren und Fenster neu
  - Sparrenabstand (ehemals Reetdach) auf die Hälfte verringert
  - neue Dacheindeckung
  - drei Gauben neu
  - 4 Dachflächenfenster
  - Heizungsanlage (25 kW, zwei Versorgungskreise)
  - Heizleitungen neu, Plattenheizkörper
  - zusätzlich in rechter Wohnung vier Kreise Fußbodenheizung
  - Abwasserleitung außen 100 KG, innen 100/70/50 HAT neu
  - Trinkwasserleitung neu, Warmwasserbereitung über Wärmetauscher 50 l
  - Elektroinstallation neu, 2 Zählerplätze, tlw. Vorrüstung für Bussystem

Außenansicht:

Das Gebäude hat ein steiles Krüppelwalmdach, mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen versehen. Zur Vorderseite wurden zwei kleine Schleppgauben integriert, zur Hofseite eine große Schleppgaube und je zwei Dachflächenfenster im Dachgeschoss und im Spitzboden. Die Senkrechten der Gaube sind mit Eternitschindeln verkleidet. Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech.

An der nördlichen Längsseite befindet sich ein flaches Schleppdach, eingedeckt mit Tondachsteinen.

Die Fassade des Gebäudes ist in Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster mit einer Thermoverglasung.

Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus einer Klinkerrollschicht.

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

Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holzrahmentür mit schmalen feststehendem Blatt, in der oberen Hälfte mit Lichtausschnitt.

Zwei Nebeneingänge befinden sich in der Nordseite des Gebäudes.

## Ausführung und Ausstattung

### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Außenwände: Streifenfundamente aus Feldstein, tragende Innenwände im EG: Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	keine
Umfassungswände:	Klinkermauerwerk
Innenwände:	Kalksandstein, Ziegelmauerwerk, tlw. Leichtbau
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Hauseingangsbereiche:	Haupteingang, Nebeneingänge: jeweils über eine Stufe
Treppen:	alle Treppen z. Z. als „Bautreppen“ bzw. Provisorien

### Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung:	Erdgeschoss:	linke Wohnung: zwei Zimmer, Wohnküche, Flur, Bad Hausanschlussraum rechte Wohnung: Vorraum, Flur, ein Zimmer, Wohnküche, Bad
	Dachgeschoss:	linke Wohnung: Flur, zwei Zimmer rechte Wohnung: noch nicht ausgebaut

### Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet: (1) besonders hochwertig (2) gut (3) einfach (a) gut bis sehr gut (b) brauchbar (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*

Hier wird nur die linke, bereits weitestgehend fertiggestellte Wohnung beschrieben.

#### Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Laminat (2b) bzw. textile Beläge (2b)
Wandbekleidungen:	einfache Tapeten/Raufaser (3c)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3c), Paneele (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	einfache Tapete (3c)
Deckenbekleidungen:	Raufaser (3c)

Bad/WC:

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

*Fenster und Türen*

Fenster:	ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster, thermoverglast (2b), vier Velux-Dachflächenfenster (2b)
Fenstersohlbänke: innen:	kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b) bzw. Holz (3c)
außen:	Klinkerrollschicht (2b)
Türen:	Hauseingangstüren: Holzrahmentüren mit Lichtausschnitten (2b)
Innentüren:	Füllungstüren, lackiert bzw. foliert (2b)

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

Elektroinstallation:	normale Ausstattung, neu (2b)
Sanitäre Installation:	Stand-WC, tiefhängender PVC-Spülkasten, Badewanne, Waschtisch (alles 2b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentralheizung (Erdgas) (2b)</li> <li>• Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen, rechte Wohnung Fußbodenheizung (2b)</li> </ul>
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	ohne Wert

**Keller und Dach**

Keller:	keiner
Kellerfußboden:	-
Kellerwände:	-
Kellerdecke:	-
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Krüppelwalmdach mit Gauben
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Schornstein:	ein Schornstein über Dach, aus Klinker

## Zustand des Gebäudes

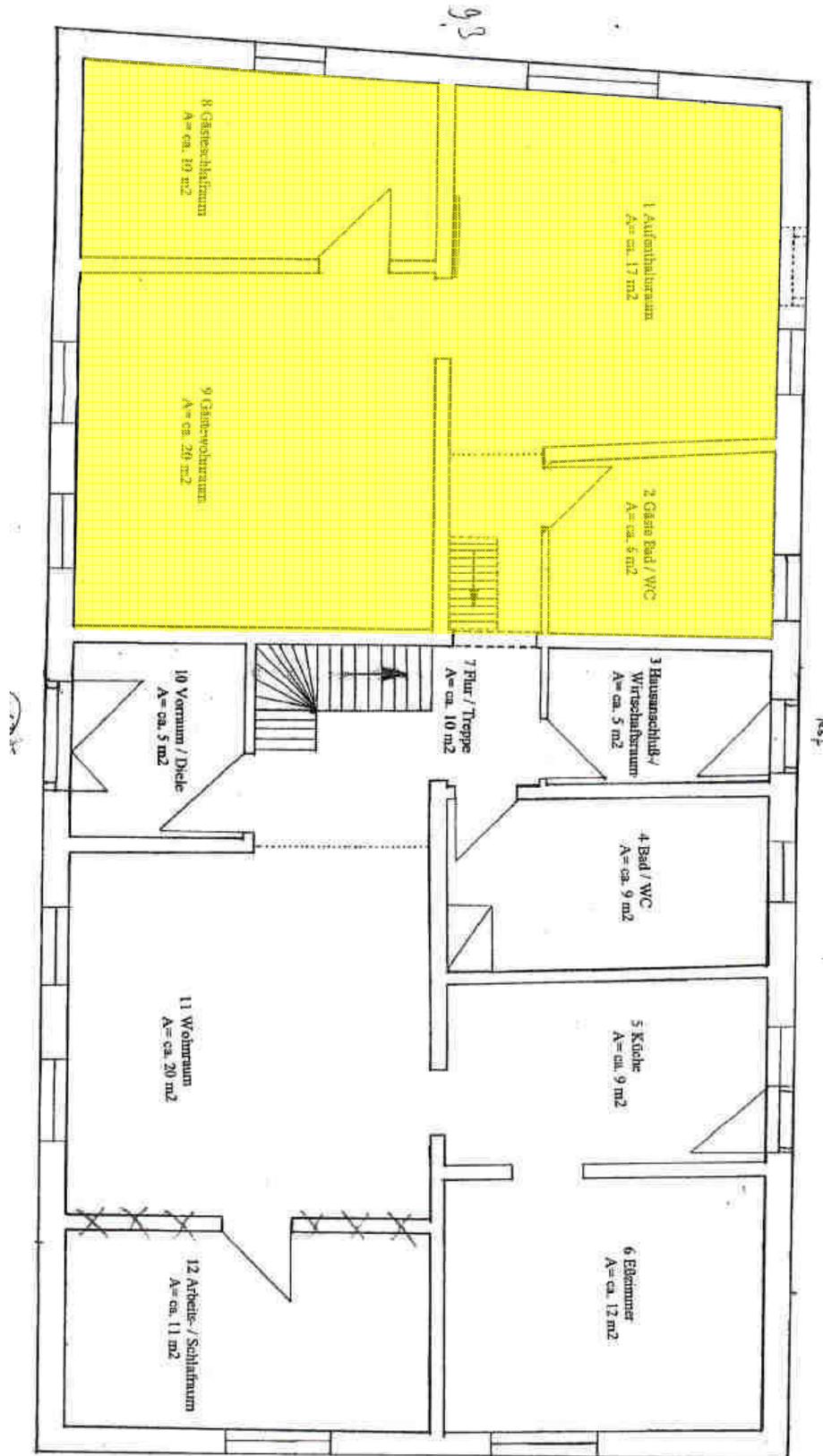
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	<p>Der Grundriss der linken Wohnung ist etwas verwinkelt. Eingang durch die Wohnküche, alles gefangene Räume (nur durch andere Räume erreichbar)</p> <p>Der Grundriss der rechten Wohnung ist im Erdgeschoss großzügiger, jedoch auch hier gefangene Räume. Im Dachgeschoss erfolgte noch kein Ausbau, so dass hier noch keine Raumaufteilung vorgenommen wurde.</p>
Bauschäden und Baumängel:	<p>Es trat eine Vielzahl von Baumängeln und Bauschäden bzw. fehlenden Restleistungen auf. Die nachfolgende Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollzähligkeit.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• neu eingebaute Fenster z. T. nicht richtig abgedichtet</li><li>• fehlende Treppen</li><li>• Innenausbau der rechten Wohnung im Erdgeschoss nicht fertiggestellt, im Dachgeschoss noch nicht begonnen</li><li>• Austausch der Heizung erforderlich</li><li>• Stütze für Deckenbalken steht im Bad der rechten Wohnung „mitten“ im Raum</li><li>• Innenausbau im Dachgeschoss und Spitzboden (Rauspund) z. T. sehr unsauber ausgeführt</li><li>• fehlender Belag der überdachten Terrasse</li></ul>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

## ***Nebengebäude***

Doppelgarage:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbau, Porenbeton, glatt geputzt</li><li>• steiles Satteldach mit Eindeckung aus Tondachsteinen</li><li>• Holzrahmenfenster, thermoverglast</li><li>• kleine Loggia an der Nordseite</li><li>• Fußboden, Treppen und Garagentore fehlen noch</li></ul>
Garage (Blech):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Metallständerkonstruktion</li><li>• mit Wellblech beplankt</li><li>• Flachdach mit Folie</li><li>• Blechtor</li></ul>
Schuppen (massiv):	<ul style="list-style-type: none"><li>• Massivbau aus Ziegelstein</li><li>• Pultdach mit Bitumenbahnen</li><li>• ehemalige Toiletten, jetzt als Lager genutzt, angebaute Voliere, mit transparenten Wellplatten verkleidet</li></ul>

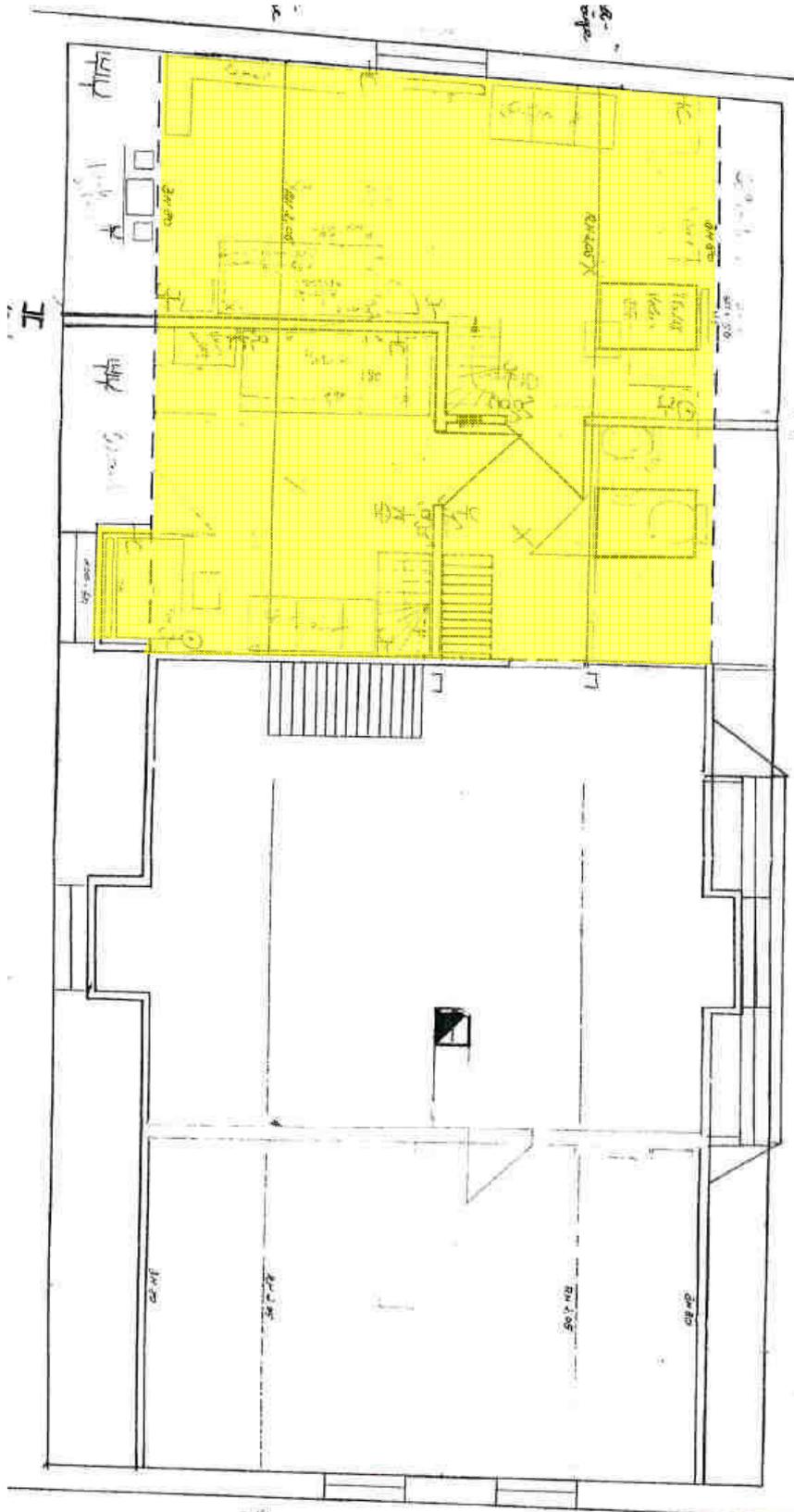
## ***Außenanlagen***

- Versorgungsleitungen Strom, Erdgas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Einfriedung mit altem Jägerzaun und Hecke, am linken Giebel einfaches zweiflügeliges Holztor mit Pforte
- Rasen, Sträucher, Obstbäume, Nadelbäume
- Tiefbrunnen (Eigendruck)



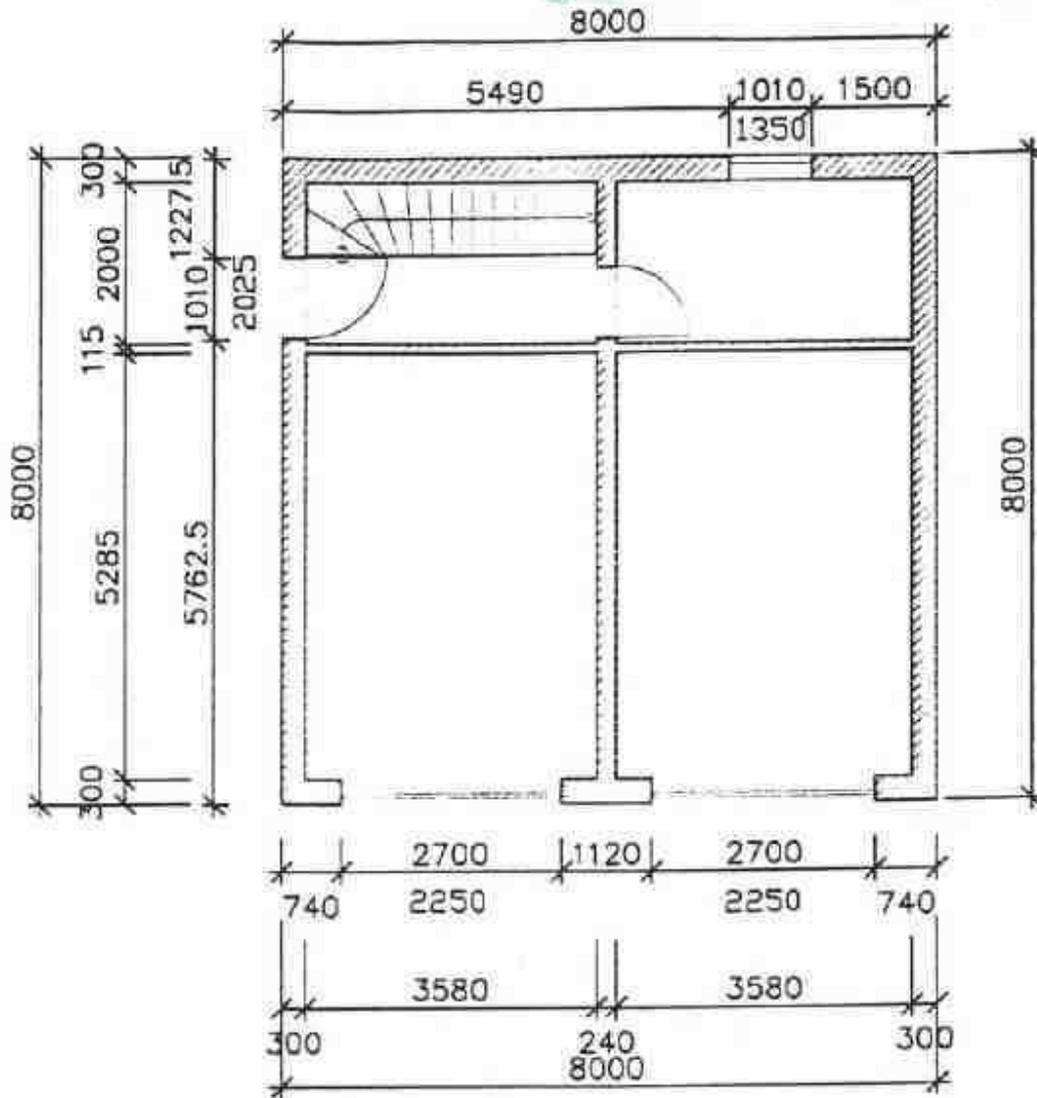
Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsteller zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 54-11-23/01857	Maßstab: ohne
17252 Mirow, Mühlendamm 11 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze - Erdgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Antragsteller 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 54-11-23/01857	Maßstab: ohne
17252 Mirow, Mühlendamm 11 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Bearbeiter: be
Berechnungsskizze - Erdgeschoss	



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 54-11-23/01857	Maßstab: ohne
17252 Mirow, Mühlendamm 11	
Nebengebäude Grundriss	Bearbeiter: be