

4 Baubeschreibung

- Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Demzufolge konnte auch nicht festgestellt werden ob in den Holzbauteilen gegebenenfalls ein Schwammbefall besteht. Visuell konnte an den sichtbaren Holzbauteilen kein Schwammbefall, bzw. der Befall mit tierischen oder pflanzlichen Holzschädlingen erkannt werden.

Historie:

- **Dem Gutachter wurden keine Informationen zugearbeitet, nachfolgende Annahmen basierend auf den äußerlichen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung.**
- Baujahr ungekannt: augenscheinliches Alter > 100 Jahre
- Umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen nach 1990
 - Geschätztes Alter der Sanierungen/Modernisierungen ca. 20 Jahre
- Abgeschlossenheitsbescheinigung 2015
- Teilung des Objektes 2017
- punktuelle Teilsanierungen nach 2017

Quelle: <https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>



Zwischen ca. 2002 und ca. 2005 hat sich die äußere Gestaltung der Häuser 1 bis 6 erheblich geändert, so dass der Gutachter davon ausgeht, dass die Sanierung/Modernisierung, Um- und Ausbauten in diesem Zeitraum stattgefunden haben.

Nutzung

- Das Haus 4 war in der Vergangenheit Firmensitz eines Telekommunikationsunternehmens, welches sich mit der Planung, Projektierung und Aufbau von Antennennetzen und ähnlichen Systemen beschäftigt. Auf dem Dach vom Haus 4 befinden sich noch eine einige Antennenanlagen, SAT-Anlagen.

Rohbausubstanz (Basierend auf den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung)

- 2 Vollgeschosse + Boden (DG), nicht unterkellert
- Gründung: unbekannt: möglicherweise Feldsteinfundament
- Außenwände: Mauerwerk + Putz (kein Wärmedämmverbundsystem), Wandstärke 32 bis 55 cm
- Decken: Holzbalkendecken
- Innenwände: tragende Wände massiv, sonst Trockenbauwände oder Glaswände
- Treppe: gewendelte, offene Holztreppenanlage
- Dach: Flachdach mit Bitumeneindeckung

4.1.1 Flächen vom Teileigentum 14

- Basierend auf den zugereichten Grundrisszeichnungen vom Eigentümer
- Überprüft durch einzelntes Aufmaß und mittels Nutzflächenkoeffizienten

Erdgeschoss		Obergeschoss	
Büro 1	69,76	Büro 1	94,31
Büro 2	11,34	Büro 2	11,58
Flur 1	34,29	Büro 3	49,61
Küchen/Pausenraum	15,47	Treppenhaus	7,81
Lager/Umkleide	11,07	Gesamt vorläufig	163,31
WC-Herren	3,39	Dachterrasse ¼ Ansatz	8,09
WC-Damen	2,59	Gesamt	171,4
Flur 2	7,55	BGF (EG) ohne Terrasse: ca. 236 m ²	
Gäste-WC	2,39	Nfl. 166,63 m ² + 16,22 m ² (Heizung) = 182,85 m ²	
Lager	8,78	NFK: 0,775 (realistisch)	
Gesamt vorläufig	166,63	BGF (OG) ohne Terrasse: ca. 203 m ²	
Terrasse ½ Ansatz	2,85	Nfl. 163,31 m ²	
Gesamt	169,48	NFK ca. 0,80 (realistisch)	
Spitzboden	109,23	• Gutachter hat 113 m ² aufgemessen	
Gesamt (EG, OG, SB)	439,17	•	
• Innenhöhen: EG: ca. 2,85 m; OG ca. 2,45 m; Spitzboden: von ca. 2,05 m bis ca. 2,53 m			

- Gelegen im Haus 4 (komplettes Haus 4 außer Heizungsraum im EG)
- Ausrichtung: Fenster nach Süd und West
- Grundriss: es handelt sich eher um Großraumbüros, eine kleinteilige Vermietung an unterschiedliche Mieter ist schwer vorstellbar.

Ausstattung (in Auszügen)

Heizung:

- o zentrale Gasheizungsanlage und dezentrale Warmwasseraufbereitung (Annahme)

Erdgeschoss	Obergeschoss	Spitzboden
Gliederheizkörper Tlw. Konvektoren	Gliederheizkörper	Keine Heizungsinstallation 1 Elektroklimagerät

- Keine Heizkostenverteiler an den Heizkörpern
- Ob es einen Wärmemengenzähler gibt, ist unbekannt.
- Warmwasser wahrscheinlich dezentral (möglicherweise über Elektro-Durchlauferhitzer, diese wurden aber nicht gefunden)
- Fenster: Holzfenster mit doppelter Isolierverglasung, im EG und OG mit Einbau-Außenjalousien (Manuell)
- Innentüren: Glastüren und Holztüren mit Futter und Bekleidung
- Elektro: nach VDE-Norm, gute Ausstattung

Sanitär:

Erdgeschoss	Obergeschoss	Spitzboden
Funktionale Sanitärinstallation <ul style="list-style-type: none"> • Herren WC; Damen WC • Gäste WC 	Keine Sanitärinstallation	Keine Sanitärinstallation

Fußboden:

Erdgeschoss	Obergeschoss	Spitzboden
<ul style="list-style-type: none"> • Flur, Küche, Sanitärräume mit Fliesen • Büroräume mit textilen Belägen 	<ul style="list-style-type: none"> • Textile Beläge und Laminat • Terrasse mit 	<ul style="list-style-type: none"> • Textile Beläge

Sonstiges: OG mit Klimagerät

EG: mit großem Raumteiler (Holzständerwerk mit Verglasung) zur Abtrennung des Büros vom Flur
Alarmanlage (Bewegungsmelder, Außensirene)

Allgemeine Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum und am Teileigentum

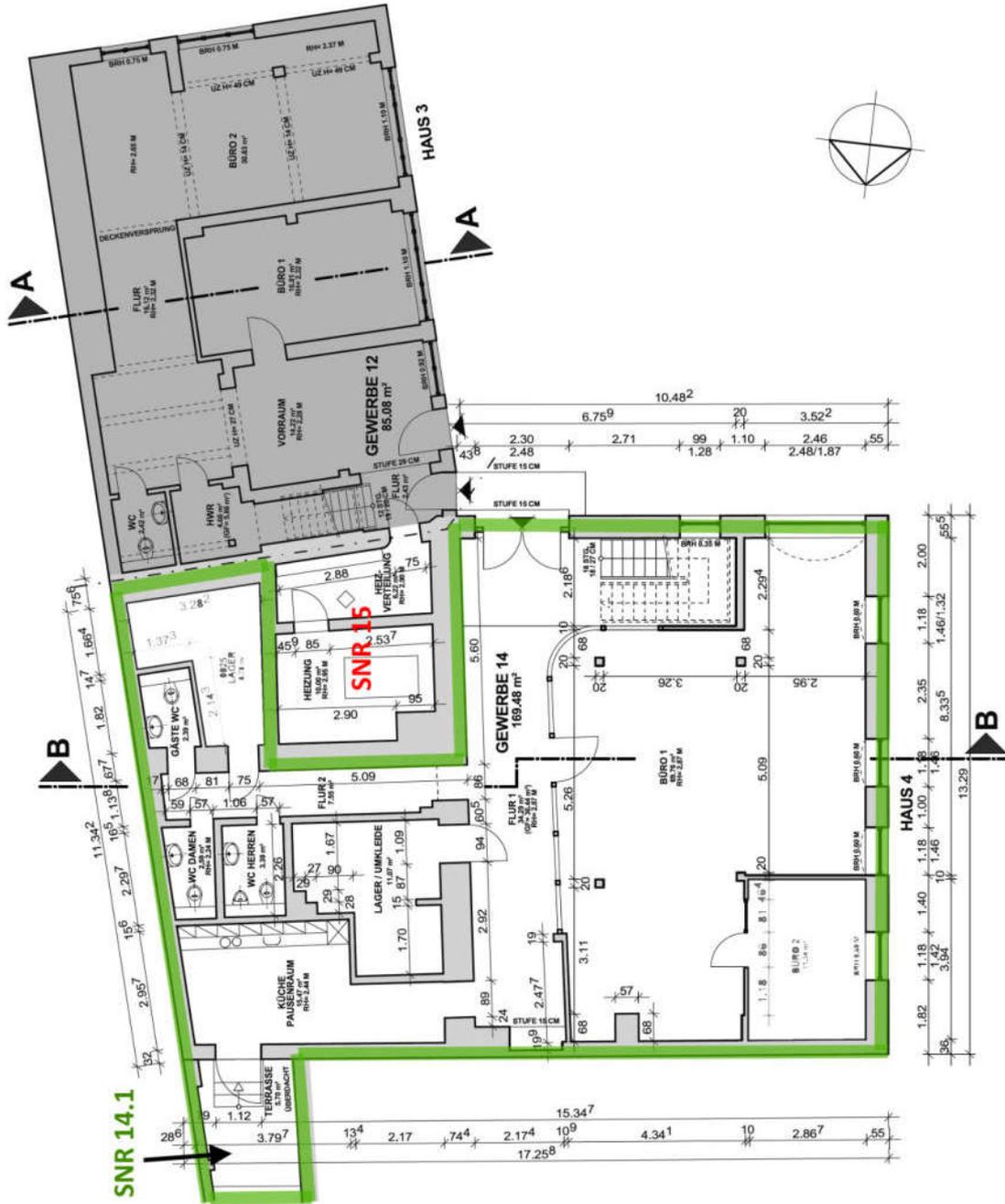
- Normaler Instandhaltungszustand dem Alter seit Modernisierung entsprechend
- Tlw. Putzschäden im Sockelbereich
- Keine Erkenntnisse bezüglich der medialen Abrechenbarkeit (Wasser und Heizung)
- Tlw. Verschleißerscheinungen an Wand-, Boden- und Deckenbelägen entsprechend dem Gebrauch
- Tlw. Verschleißerscheinungen an Fliesen, Fugen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- Auf dem Dach befinden sich Antennenanlagen, SAT-Anlagen, ob es durch die Befestigungen zu Dachschäden gekommen ist, konnte nicht geprüft werden (sichtbar waren keine Schäden)



EG mit Küchenzeile:

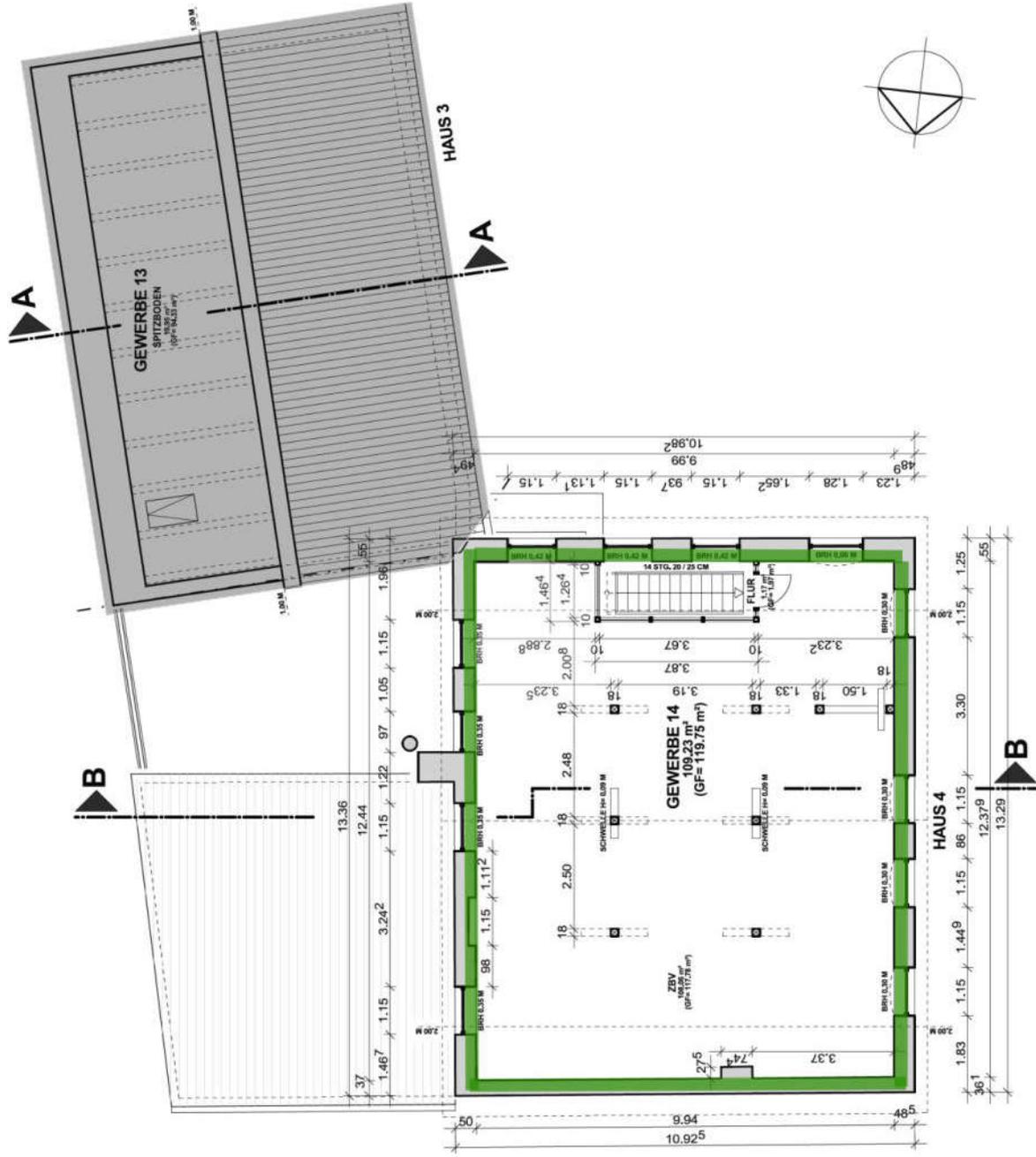
- Länge 4 m
- Hänge- und Unterschränke
- Kühlschrank, Backofen (Miele), Ceranfeld (Miele)
- Edelstahlspüle, Geschirrspüler (Miele)
- Alter ca. 15 bis 20 Jahre
- Standwert: 1.000 €

HAUS 4 ERDGESCHOSS



Haus 4: Grundriss vom Erdgeschoss mit Maßangaben
 Basierend auf Grundrisszeichnungen, zugereicht vom Eigentümer, markiert durch den Gutachter

HAUS 4 DACHGESCHOSS



Haus 4: Grundriss vom Spitzboden mit Maßangaben
 Basierend auf Grundrisszeichnungen, zugereicht vom Eigentümer, markiert durch den Gutachter