



### 3. Gebäudebeschreibung für das freistehende Einfamilienhaus

Art des Gebäudes: eingeschossiges und freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, kein Drempel, Spitzboden nicht ausgebaut, nicht unterkellert

Baujahr: im Zeitraum 1996 bis 1998,  
Baubeginn 25.05.1996,  
Rohbau fertigstellung 04.08.1997,  
Fertigstellung 01.12.1998 (laut Bauakte)

Bruttogrundfläche des  
Einfamilienhauses:  $(\text{ca. } 10,62 \text{ m} \times \text{ca. } 10,65 \text{ m}) \times 2 = 226,21 \text{ m}^2$   
rd.: 226,00 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: Das Einfamilienhaus besitzt eine Wohnfläche von ca. 156,0 m<sup>2</sup> (s. Wohnflächenberechnung in den Anlagen 7/1).

#### Anmerkung:

In der Beschreibung werden (nur) die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Eine Kopie der Bauakte zu dem Objekt wurde von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zur Verfügung gestellt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zerstörende und chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Sämtliche Räume des Einfamilienhauses konnten während des Ortstermins besichtigt werden. Für das Einfamilienhaus liegt ein Energieausweis (Energieverbrauchsausweis) vor, welcher bis zum 12.09.2027 gültig ist. Der Endenergiebedarf wurde für das Einfamilienhaus mit 78,7 kWh/(m<sup>2</sup>•a) ausgewiesen (s. Anlagen 9/1-9/2).

### Allgemeinzustand

Das Einfamilienhaus befindet sich entsprechend des Baujahrs in einem relativ guten baulichen Zustand. Im Jahr 2018 wurden im Innenbereich und Dachgeschoss wie die Erneuerung der Wand- und Deckenflächen sowie überwiegend

der Bodenbeläge durchgeführt. Nachträglich wurde im Jahr 2014 eine Gasbrennwerttherme eingebaut.

Wesentliche Bauschäden und Baumängel waren augenscheinlich nicht erkennbar. Kleinere Instandhaltungsrückstände sind an der Strukturputzfassade am Südgiebel und teilweise am Nordgiebel ersichtlich. Besonders der Südgiebel sieht unansehnlich aus. Vermutlich hat sich eine Flechte auf der Putzfassade ausgebreitet. Der Holzschutzanstrich der Fenster und der Außentüren ist zu erneuern und teilweise sind die Fenster und Außentüren wieder instandzu setzen. In der Küche und im Spitzboden sind von innen unterhalb der Fensterbretter Wasserränder erkennbar. In der Umfassungswand zur Terrassenseite und im Spitzboden sind unterhalb der Fenster kleinere Risse ersichtlich. Im Spitzboden wurde die Verkleidung der Dachschrägen mit Gipskartonplatten nicht beendet, sodass die Folie (Dampfbremse) durch die Lichteinwirkung zerbröseln ist.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Deswegen wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der eingebauten Baustoffe, der Standsicherheit bzw. des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

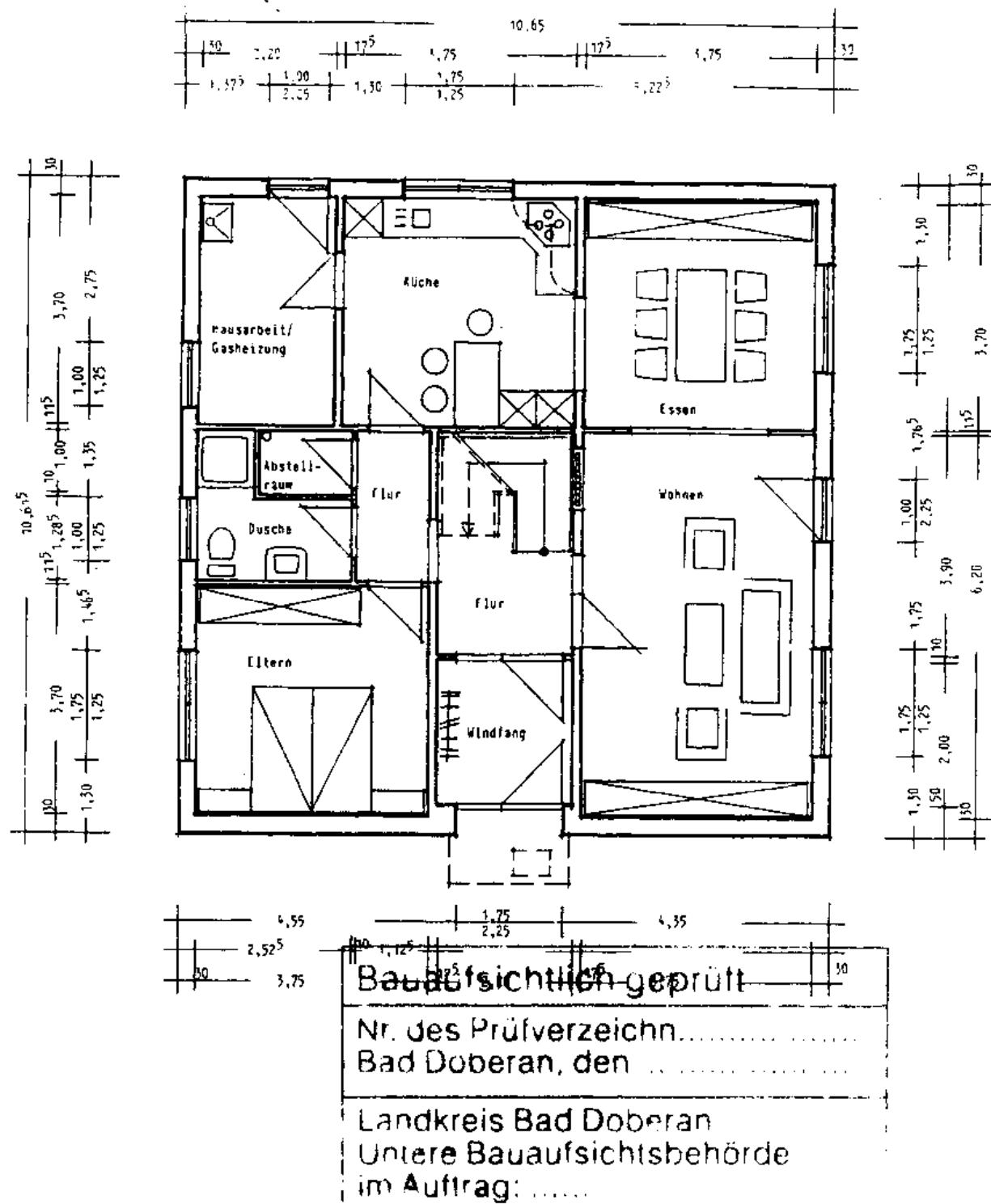
### Carportanlage

Auf dem Grundstück befindet sich ein geschlossener Carport/Abstellschuppen mit angebautem Carport mit den Abmessungen von ca. 6,85 m x ca. 3,40 m. Die Bruttogrundfläche des geschlossenen Carports beträgt ca. 23 m<sup>2</sup>. Der angebaute Carport/Überdachung hat die Abmessungen von ca. 6,85 m x ca. 3,50 m und eine Bruttogrundfläche von ca. 24 m<sup>2</sup>.

Die Umfassung der Carportanlage besteht überwiegend aus einer Holzbrettverschalung. Teilweise ist die Holzkonstruktion auch mit Ziegelmauerwerk ausgefacht. Der geschlossene Carport besteht aus mit dem Untergrund verbundenen Holzpfosten und Holzbalken. Auf dem Satteldach (Holzkehlbalkenkonstruktion) liegt eine Eindeckung aus Dachpfannenblech. In den Carport ist zur Straßenseite ein Holzbrettertor und zur Terrasse eine Holzbrettertür eingebaut. Der Untergrund der Carportfläche besteht überwiegend aus einer Ziegelflachschicht. In dem geschlossenen Carport ist eine Elektroanlage installiert. Der angebaute Carport besteht aus mit dem Untergrund verbundenen Holzpfosten (H-Pfostenträger) und Holzbalken. Der Carport ist mit Blechplatten eingedeckt. Der Untergrund der Carportfläche ist mit Betonpflaster befestigt. Die Carportanlage wurde im Zusammenhang mit dem Einfamilienhaus errichtet.

### Außenanlagen

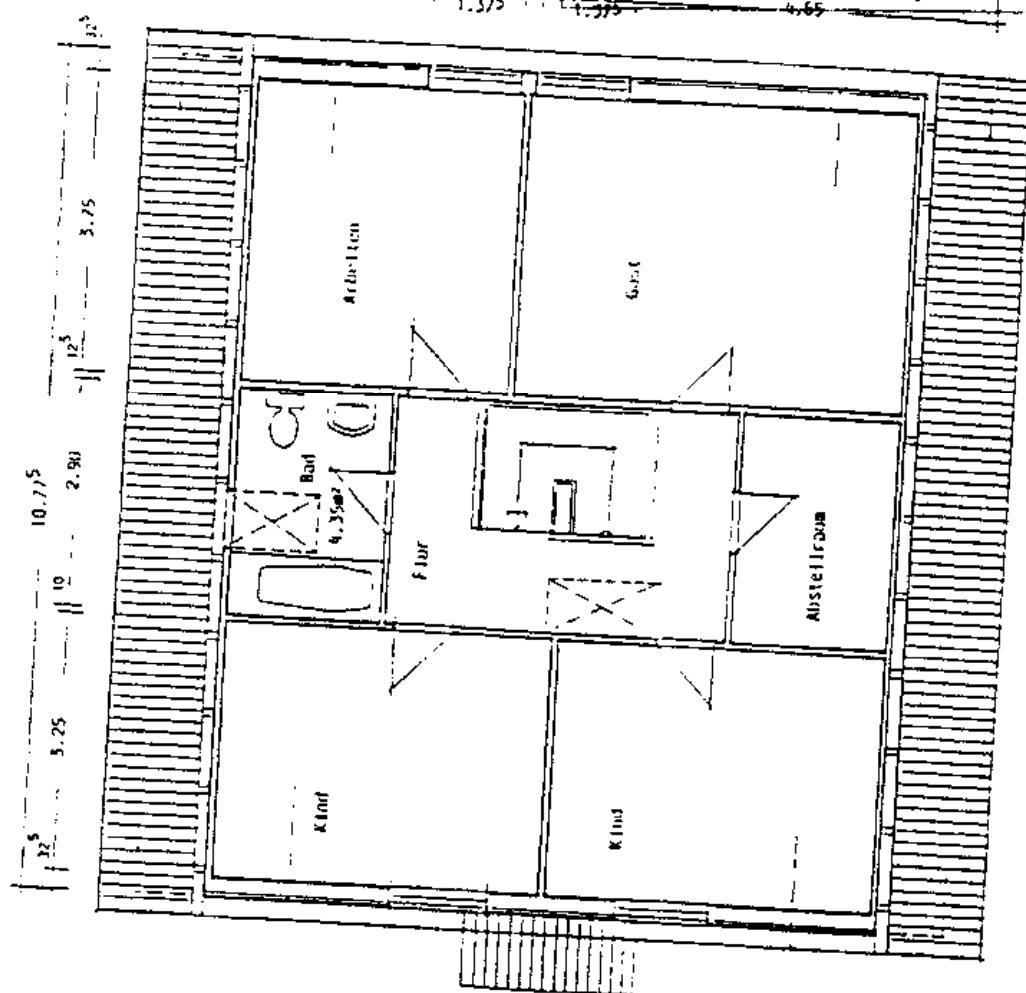
Die Versorgungsleitungen (Erdgas, Telefon, Trinkwasser und Elektro) sind vom Hausanschluss bis ans öffentliche Netz angeschlossen. Der Verlauf der Leitungen auf dem Grundstück ist nicht bekannt. Auf dem Grundstück wurde im Jahr 2023 eine vollbiologische Kleinkläranlage errichtet. Die Zufahrt vor der geschlossenen Carportanlage mit Überdachung ist mit Betonpflaster befestigt. An der Westseite des Einfamilienhauses wurde eine ca. 32,0 m<sup>2</sup> große und mit Betonplatten befestigte Terrasse, welche überwiegend mit einer niedrigen Böschungsmauer aus Klinkern und teilweise mit einer Sichtschutzwand eingefasst ist, angelegt. Das Grundstück ist überwiegend mit einem halbhohen Holzzaun und Hecken zu den Straßenseiten eingefriedet. Zu den Nachbargrundstücken sind überwiegend Einfriedungen mit Maschendrahtzäunen vorhanden. Die nicht befestigten Freiflächen sind überwiegend als Rasenflächen gestaltet. Ansonsten sind keine nennenswerten Außenanlagen vorhanden.



Bauaufsichtlich geprüft

Nr. des Prüfverzeichn...  
Bad Doberan, den .....

Landkreis Bad Doberan  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
im Auftrag:



90	1.00	3.35	7.25	1.65	1.25	3.15	1.00	90
10.75		3.30	1.375	1.10	1.375		1.95	10.75
90	2.00	4.50					1.95	90