

### **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 Vertreters der Schuldnerin sowie 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 mit Einliegerwohnung**

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

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes: | <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossiges massives, Wohnhaus, ehemals mit Wohn- und Stallteil</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• Das Gebäude ist nicht unterkellert.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baujahr:          | 1948                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Modernisierung:   | Nach 1990 wurde das Gebäude umfassend modernisiert, um- und ausgebaut sowie erweitert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Außenansicht:     | <p>Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Betondachsteinen. Auf beiden Seiten sind Dachflächenfenster in die Dachflächen integriert. Über Dach befinden sich zwei Schornsteine. Die Dachentwässerung besteht aus PVC.</p> <p>An der Westseite wurden ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach und einer Eindeckung aus Betondachsteinen sowie ein Wintergarten angebaut.</p> <p>Die Fassade des Gebäudes ist mit roten Klinkern versehen.</p> <p>Die Fenster sind weiße ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Im Erdgeschoss befindet sich am Südgiebel ein zweiflügeliges Terrassentürelement. Fenster und Tür des Wintergartens sind braun foliert. Das Dach besteht aus transparenten tonnenförmigen Elementen.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen Klinkerrollschichten.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Seite des flachen Anbaus. Er ist ebenerdig erreichbar. An der Ostseite befindet sich ein separater Eingang zu Heizraum und Öllager. Er ist mit einer kleinen Überdachung versehen.</p> <p>Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.</p> <p>Der Wintergarten ist von außen über eine vollflächig verglaste Tür zu erreichen.</p> |

### 3.2.2. Ausführung und Ausstattung

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

|                      |                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:    | massive Bauweise                                                             |
| Fundamente:          | Streifenfundamente, vermutlich aus Beton                                     |
| Kellerwände:         | keine                                                                        |
| Umfassungswände:     | Ziegelsteinmauerwerk, mit Klinkerschale                                      |
| Innenwände:          | Ziegelmauerwerk, Leichtbau                                                   |
| Geschossdecken:      | EG und DG: Holzbalkendecke                                                   |
| Hauseingangsbereich: | ebenerdig                                                                    |
| Treppen:             | Wangentreppe aus Buchenholz mit offenen Trittstufen und einseitigem Geländer |

#### 3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

|                                              |               |                                                                                                             |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einfamilienwohnhaus<br>mit Einliegerwohnung: | Erdgeschoss:  | gemeinsamer Windfang, Heizraum mit Öllager                                                                  |
|                                              |               | Hauptwohnung: Diele, Büro, Hobbyraum, HWR                                                                   |
|                                              |               | Einliegerwohnung: Windfang, Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Bad, Wintergarten (z. Z. separat vermietet) |
|                                              | Dachgeschoss: | Hauptwohnung: Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer                                      |

#### 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**.

**Es konnte nur die Hauptwohnung besichtigt werden. Für die Bewertung wird unterstellt, dass beide Wohnungen annähernd ausstattungs- und zustandsgleich sind.**

#### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

Wohn- und Schlafräume:

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Laminat (2b) bzw. PVC-Beläge (3b)               |
| Wandbekleidungen:   | einfache Tapeten, Raufasertapete (3b)           |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser (3b), Paneele an den Dachschrägen (3b) |

Küchen:

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | PVC-Belag (3b)                                   |
| Wandbekleidungen:   | Raufaser (3b)                                    |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser (3b), Rauspund an den Dachschrägen (3b) |

Bäder:

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Bodenbeläge:        | Fliesen (3b)                                    |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen (2b)                                    |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser (3b), Paneele an den Dachschrägen (3b) |

Flur/Diele:

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Bodenbeläge:        | Fliesen (2b), Laminat (2b) |
| Wandbekleidungen:   | Raufaser (3b)              |
| Deckenbekleidungen: | Raufaser (3b)              |

*Fenster und Türen*

|                   |                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster:          | ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Holzrahmen-Velux-Dachflächenfenster (3c)                                  |
| Fenstersohlbänke: | innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b)<br>außen: Klinkerrollschichten (2b)                                                                           |
| Türen:            | Hauseingangstür: Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (3b)<br>Innentüren: Füllungstüren, lackiert bzw. foliert (2b), einfache Beschläge (3b) |

*Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung*

|                        |                                                                                                                        |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektroinstallation:   | einfache Ausstattung (3b)                                                                                              |
| Sanitäre Installation: | Stand-WC's, tiefhängende PVC-Spülkästen, Eckduschen, Eckbadewanne, kleine Waschtische, einfache Armaturen (alles 2-3b) |
| Heizung:               | Ölheizung, Plattenheizkörper (2b)<br>im Wohnzimmer im Dachgeschoss: Kaminofen (2b)                                     |
| Warmwasserversorgung:  | über Heizung (2b)                                                                                                      |

*Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung*

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Besondere Betriebseinrichtungen: | keine     |
| Küchenausstattung:               | ohne Wert |

### 3.2.2.4 Keller und Dach

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Keller:           | kein Keller                 |
| Dach:             |                             |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion            |
| Dachform:         | Satteldach                  |
| Dacheindeckung:   | Betondachsteine             |
| Dachentwässerung: | aus PVC                     |
| Spitzboden:       | Ausbauplatten               |
| Schornstein:      | zwei Schornsteine über Dach |

### 3.2.3. Zustand des Gebäudes

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belichtung und Besonnung:        | befriedigend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Grundrissgestaltung:             | einfache Grundrissgestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bauschäden und Baumängel:        | <p>Das Gebäude weist insgesamt deutlichen Unterhaltungsrückstau auf.</p> <p>Der Innenausbau im Dachgeschoss wurde teilweise in sehr einfachem Standard ausgeführt.</p> <p>Im Sockelbereich der Außenwand im HWR wurden Schäden durch aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt.</p> <p>Die Dachdurchführung eines der Schornsteine ist undicht.</p> |
| Wirtschaftliche Wertminderungen: | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Sonstige Besonderheiten:         | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 3.3. Nebengebäude

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nebengebäude (Ersatzbau Schuppen): | <ul style="list-style-type: none"><li>• zweigeschossiger Massivbau aus Porenbeton, verputzt</li><li>• Satteldach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen</li><li>• Holzbalkendecke, Betonboden im Erdgeschoss</li><li>• provisorische Treppe (Mittelholmtreppe)</li><li>• thermoverglaste Fenster und Terrassentüren</li><li>• Elektroinstallation</li></ul> <p>Das Gebäude ist nur rohbaufertig.</p> |
| Garage:                            | <ul style="list-style-type: none"><li>• eingeschossiger Massivbau aus Porenbeton, verputzt</li><li>• Satteldach mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen</li><li>• Betonboden</li><li>• elektrisches Rolltor</li></ul>                                                                                                                                                                              |
| Carport:                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ständerkonstruktion aus Metall</li><li>• Satteldach mit transparenten Doppelstegplatten</li><li>• Südgiebel und Rückwand verglast</li><li>• Betonboden</li></ul>                                                                                                                                                                                             |

Hundezwinger/Lager:

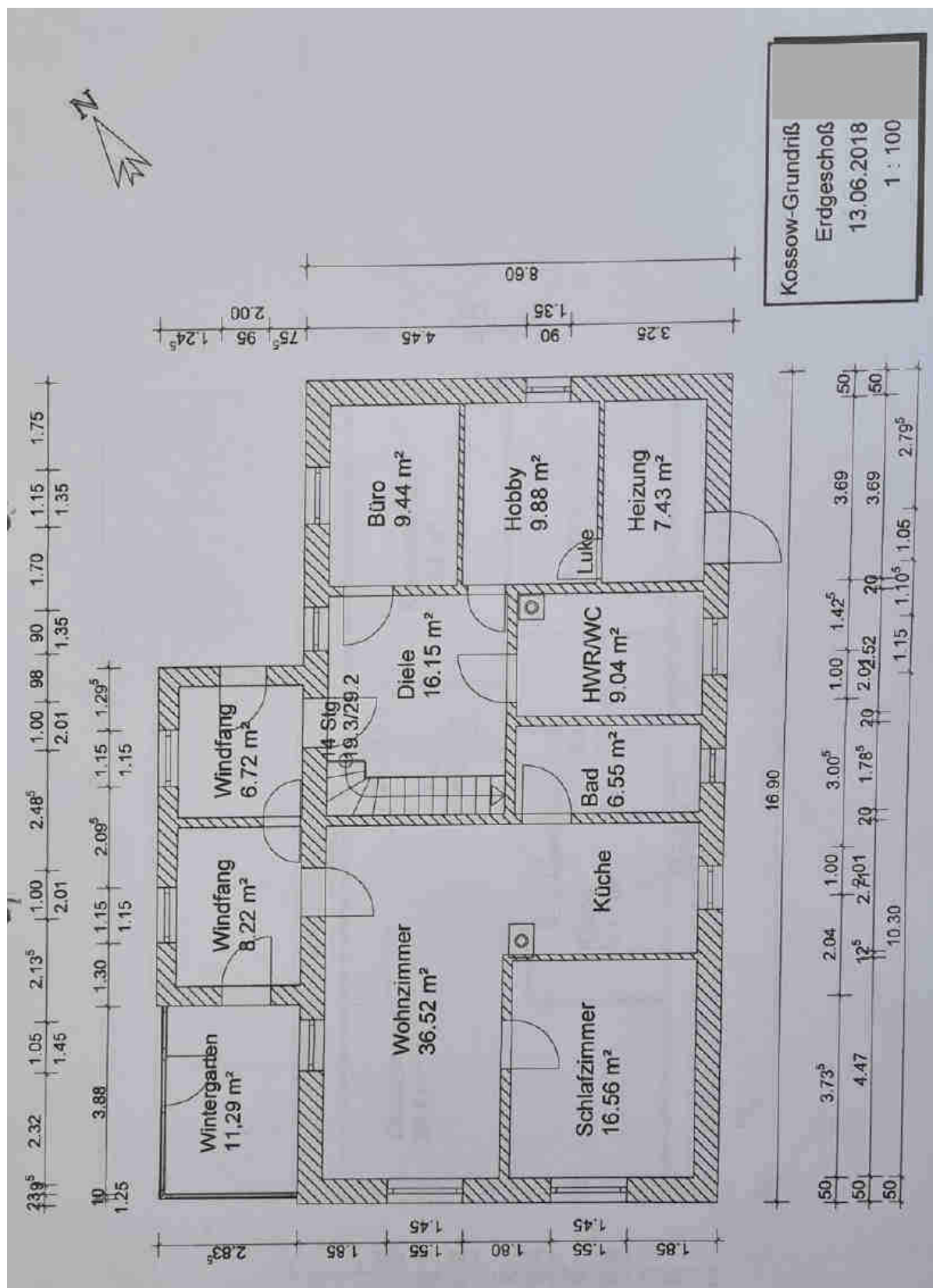
- eingeschossiger Massivbau, dreiteilig, aus Porenbeton, verputzt
- Pultdach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen
- Betonboden
- drei Holzrahmentüren mit Lichtausschnitt
- davor gepflasterte Freifläche

Gartenhaus:

- eingeschossiges Gartenhaus aus Blockbohlen
- Satteldach mit einer Eindeckung aus Bitumenbahnen
- zwei Holzrahmenfenster, eine Holzrahmentür mit Lichtausschnitt
- Betonboden
- überdachter Freisitz, gepflastert

### **3.4. Außenanlagen**

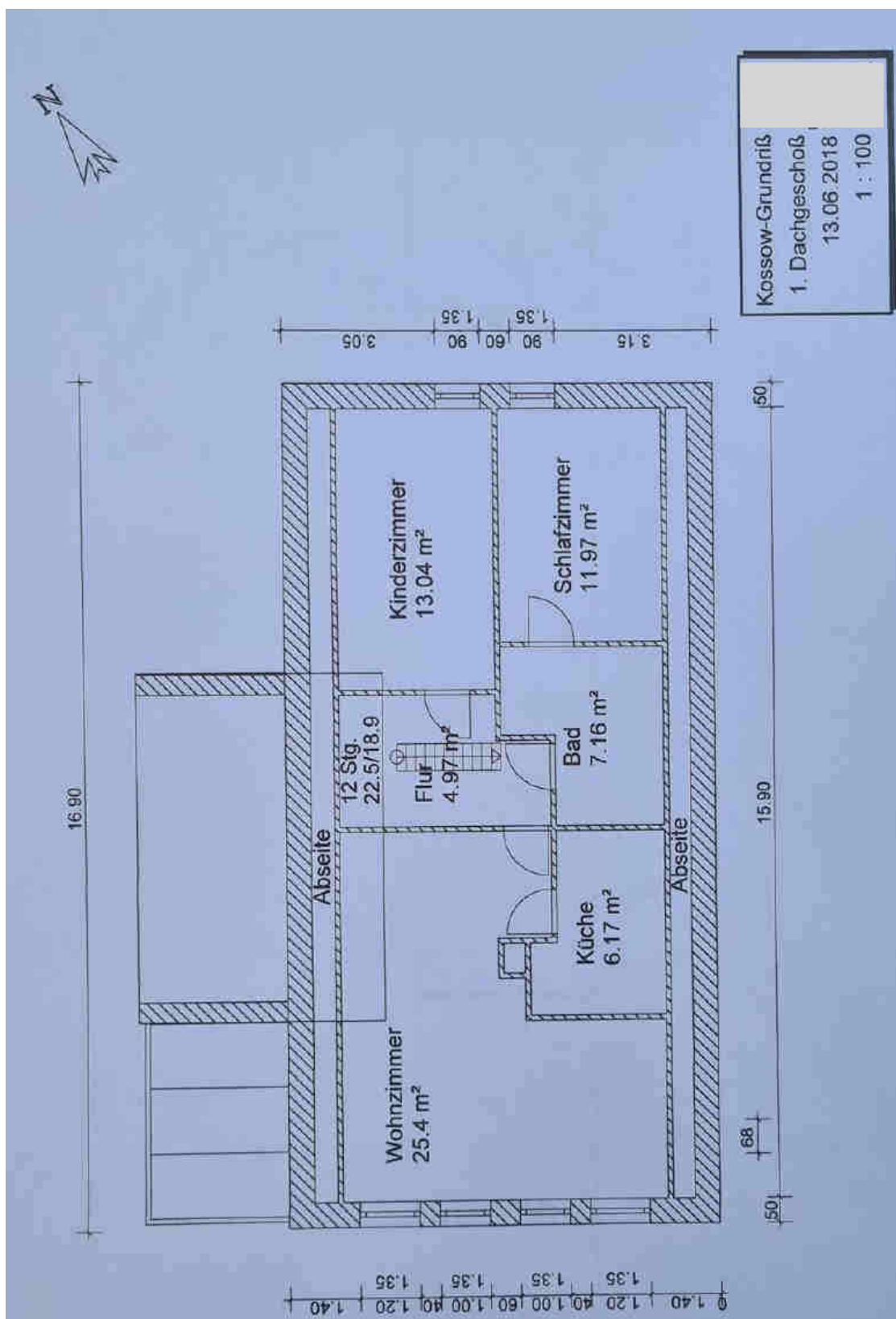
- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (Kleinkläranlage)
- gepflasterte Hoffläche
- weitere gepflasterte Flächen, eingezäunt, mit Hundezwinger (Leichtbau)
- Einfriedung mit Doppelstabmatten und Sichtschutzfolie
- zweiflügeliges Metalltor, hydraulisch betätigt
- Rasen



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Vertreter der Schuldnerin 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 48-11-24/01910  
18299 Wardow, Kossower Straße 4  
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung  
Grundriß - Erdgeschoss

Maßstab:  
ohne  
Bearbeiter:  
be



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom Vertreter der Schuldnerin 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 48-11-24/01910  
18299 Wardow, Kossower Straße 4  
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung  
Grundriß - Erdgeschoss

Maßstab:  
ohne  
Bearbeiter:  
be





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 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:<br>Verkehrswertermittlung 48-11-24/01910               | Maßstab:<br><br>ohne  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 18299 Wardow, Kossower Straße 4<br>Nebengebäude (Ersatzneubau Schuppen) | Bearbeiter:<br><br>be |