

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 Miteigentümerin 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

3.2.1. Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• massives eingeschossiges Einfamilienwohnhaus (DDR Typ EW 65 B, Anpassungsprojekt) • ausgebauten Dachgeschoss • Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Keller liegt zur Hälfte über der Geländeoberkante.
Baujahr:	ca. 1985, lt. Auskunft
Modernisierung:	• nach 1991 Erneuerung von Haustüren und Fenstern • 2000 Umbau Garage am Haus • 2015 Teilsanierung Innenausbau • ca. 2020 Dämmung Sockel (unfertig)
Außenansicht:	Das Baujahr der nachträglichen Klinkerfassade ist nicht bekannt. Das eingeschossige Gebäude verfügt über ein Satteldach mit einer Dacheindeckung aus Tondachsteinen. An der nordwestlichen Gebäudelängsseite befindet sich zwei Dachflächenfenster im Bereich des Spitzbodens. Die Dachentwässerung besteht aus Kupferblech. Über Dach befindet sich ein Schornstein. Die Fassade des Gebäudes ist mit einer Klinkervorsatzschale versehen. Der Sockel besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit Unterputz. Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster mit Thermoverglasung. Im Bad im Kellergeschoss sind Kunststoffrahmenfenster verbaut. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Klinkerflächenschichten in Waalformat. Der Hauseingang befindet sich an der südöstlichen Gebäudelängsseite. Er ist über eine 10-stufige massive Freitreppe erreichbar. Im Bereich der Treppe ist die Fassade zurückgesetzt. Am südwestlichen Giebel befindet sich eine ehemalige eingeschossige Garage. Auf der Garage sollte eine Terrasse entstehen.

3.2.2. Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	vermutlich Betonhohlblocksteine
Umfassungswände:	Mauerwerk, Luftschicht, Dämmung, Klinkerschale (Waal-format) auf Abfangwinkel
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton-Hohlbalkendecken
Hauseingangsbereich:	mit 10-stufiger Treppe
Treppen:	Innentreppen: zwei Mittelholmtreppen aus Metall, mit hölzernen Trittstufen

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus	Kellergeschoss:	Diele mit Elektroverteiler, DU/WC, Vorratsraum, Waschküche, Flur, Raum (Gästezimmer, zu kleine Fenster), Zimmer mit überdachtem Freisitz (ehemalige Garage), Heizung, Öllager
	Erdgeschoss:	Diele, Wohnzimmer mit offener Küche und Esszimmer, Vorratsraum (offen), Windfang, DU/WC, Terrasse
	Dachgeschoss:	Flur, Bad, zwei Zimmer, Loggia

3.2.2.3 Ausstattung und Zustand

Hinweis:	Zur besseren Qualifizierung einzelner, beschriebener Bauteile werden nachfolgende Wertungen verwendet:						
	<table> <tr> <td>(1) besonders hochwertig</td><td>(a) gut bis sehr gut</td></tr> <tr> <td>(2) gut</td><td>(b) brauchbar</td></tr> <tr> <td>(3) einfach</td><td>(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich</td></tr> </table>	(1) besonders hochwertig	(a) gut bis sehr gut	(2) gut	(b) brauchbar	(3) einfach	(c) Reparatur oder Erneuerung erforderlich
(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:	EG: Vinyl (2b), DG: textile Beläge (2b)
Wandbekleidungen:	EG: Strukturputz bzw. Paneele (2b), DG: Tapeten (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b) bzw. Raufaser (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	sonst geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (2b)

DU/WC, Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel (2b), sonst geputzt und gestrichen (2b)
Deckenbekleidungen:	Paneele (2b)

Diele:

Bodenbeläge:	Fliesen (2b)
Wandbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b)
Deckenbekleidungen:	geputzt und gestrichen (3b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Holzrahmenfenster, thermoverglast, Dreh-Kipp-Beschläge (2b), Kellergeschoss Fenster mit Kunststoffrahmen (2b), Terrassentüren in ehemaliger Garage und Esszimmer (2b), Spitzboden zwei Dachflächenfenster (2b)	
Fenstersohlbänke:	innen:	kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (2b)
	außen:	Klinkerflachschichten (2b), Kellergeschoss polierter Granit (2b)
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststoffrahmentüren, Kellergeschoss mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge (2b)
	Innentüren:	Füllungstüren, lackiert (2b), einfache Edelstahl-Beschläge (2b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (3b)
Sanitäre Installation:	Wandhängende WC, eingeflieste Systemkästen, Badewanne, Duschen mit Duschabtrennung aus Glas, Waschtische, einfache Armaturen (alles 2b)
Heizung:	Keine funktionsfähige Heizung! tlw. Plattenheizkörper, tlw. Radiatoren (2b) im Wohnzimmer: Kamin (1a)
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	wird kein Wert beigemessen

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:	
Wände:	vermutlich Hohlblocksteine
Fußböden:	nutzungsabhängig

Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, mit Loggia
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	aus Kupferblech
Spitzboden:	war zum Ortstermin nicht zugänglich
Schornstein:	ein Schornstein über Dach

3.2.3. Zustand des Gebäudes

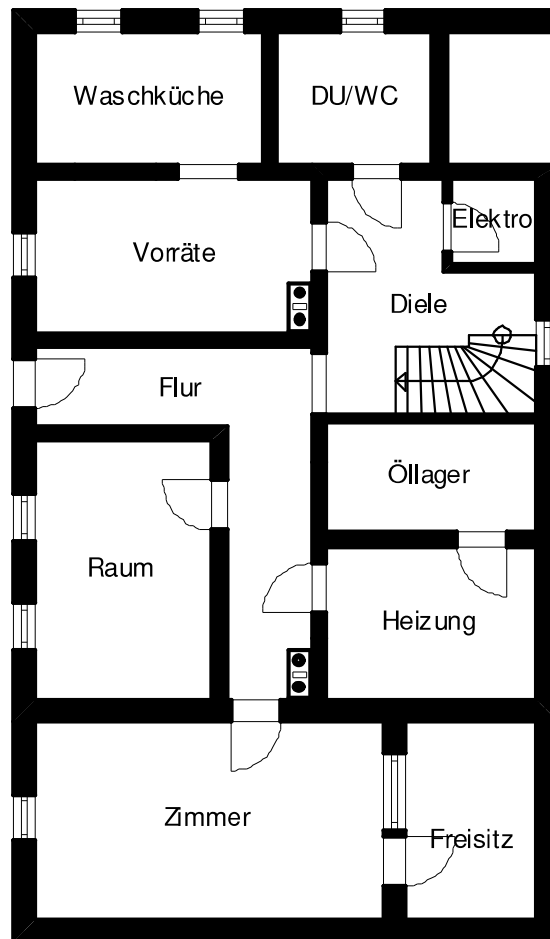
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügige Grundrissgestaltung
Bauschäden und Baumängel:	• Das Gebäude weist insgesamt Unterhaltungsstau auf. • Die Klinkerfassade Schäden senkt sich und die Fugen reißen auf. • Am Sockel fehlt der Putz (nur Unterputz vorhanden). • Die keramischen Platten des Treppenbelages der Eingangstreppe sind tlw. schadhaft. • Die Terrasse auf dem Dach der Garage am Wohnhaus ist nicht fertiggestellt. • Brüstung der Loggia stark verwittert. • Eine nachhaltige Wohnnutzung ist erst nach Einbau einer neuen Heizungsanlage möglich.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	z. Z. keine funktionsfähige Heizung
Sonstige Besonderheiten:	keine

3.3. Nebengebäude

Garage:	• massive Garage und Lagerraum • Wände aus KS • verputzte Fassade • Satteldach mit Eindeckung aus Trapezblech • Stromanschluss • deckenlaufendes elektrisches Sektionaltor • Kunststoffrahmenfenster
---------	--

3.4. Außenanlagen

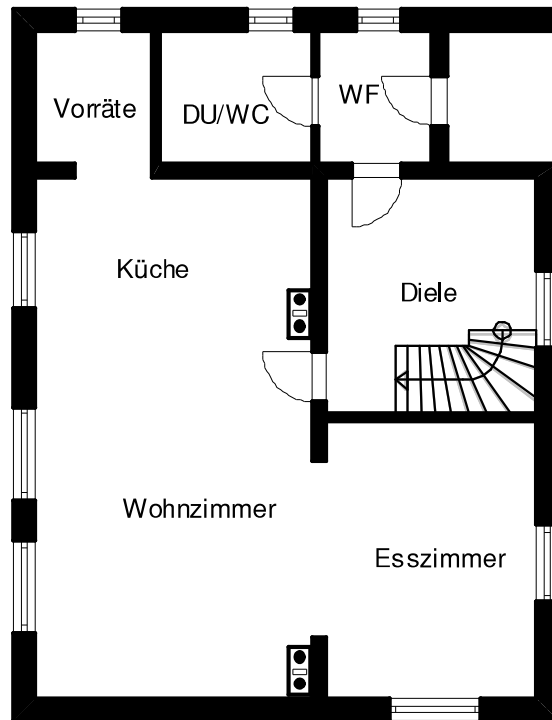
- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Trinkwasser und Abwasser an das öffentliche Netz
- Rasen
- Terrasse
- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun



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.

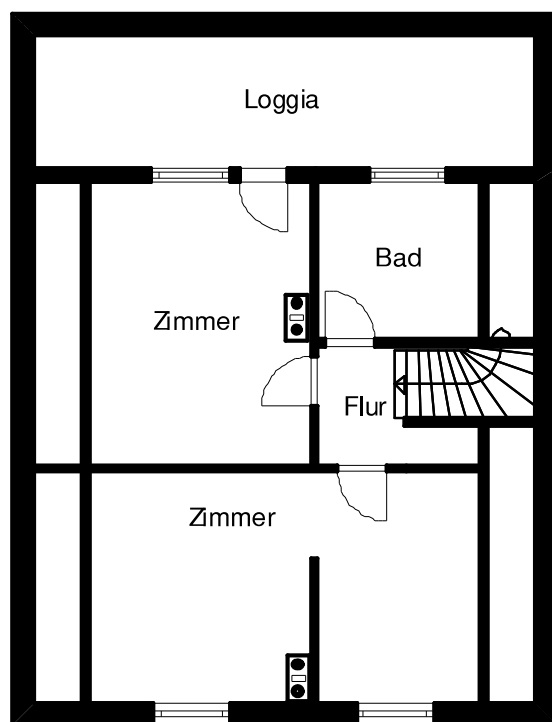
Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 06-02-26/01977
18279 Lalendorf, Lindenstraße 6
Einfamilienwohnhaus
Berechnungsskizze – Kellergeschoss

Maßstab: ohne
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 06-02-26/01977	Maßstab:
18279 Lalendorf, Lindenstraße 6	ohne
Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Erdgeschoss	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 06-02-26/01977	Maßstab: ohne
18279 Lalendorf, Lindenstraße 6	
Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Berechnungsskizze – Dachgeschoss	be