

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 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

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiges massives ehemaliges Bauernhaus mit Wirtschaftsteil (ehemals Stall/Scheune)• Krüppelwalmdach• Das Gebäude ist vermutlich nicht unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich teilausgebaut.
Baujahr:	ca. 1935
Modernisierung (augenscheinlich):	<ul style="list-style-type: none">• Fenster• Heizung (Öl)
Außenansicht:	<p>Das Gebäude hat ein Krüppelwalmdach, mit einer Dach-eindeckung aus Tondachsteinen, vermutlich noch aus dem Erbauungszeitraum, versehen. Über Dach befinden sich zwei Schornsteine, davon im Stallteil ein Fertigteilschornstein, vermutlich für die Ölheizung.</p> <p>Die Dachentwässerung besteht aus verzinktem Blech, ist jedoch völlig marode.</p> <p>Die Fassade des Wohn- und des Stallteils ist in Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Fassade im Scheunenbereich besteht aus einer Stülpchalung aus Holz.</p> <p>Die Fenster sind einflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Sprossenimitat zwischen den Scheiben und einer Thermoverglasung.</p> <p>Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus Klinkerfläch-schichten.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich am östlichen Giebel des Gebäudes. Er ist als Rundbogen ausgeführt und leicht zurückgezogen.</p> <p>Die Hauseingangstür ist eine Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitt.</p> <p>An der Nordseite befinden sich im Stallteil eine Brettertür und im Scheunenteil ein zweiflügeliges Holztor.</p>

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	vermutlich nicht unterkellert
Umfassungswände:	Klinkermauerwerk, Sichtmauerwerk
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, Putz
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen:	nicht bekannt

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus:

Erdgeschoss:	Wohnbereich, Lager-/Technikbereich (Heizung, Öllager), Scheune/Lager
Dachgeschoss:	tlw. Wohnbereich

Ausstattung und Zustand

Da das Gebäude nicht im Inneren besichtigt werden konnte, erfolgt die Bewertung basierend auf dem äußeren Augenschein sowie Annahmen, die auf bauartähnlichen Gebäuden beruhen.

Dabei wird auf die Beschreibung der fünf Gebäudestandards gemäß Anlage 2 der SW-RL, veröffentlicht in [1], 103. Ergänzung, 3.01.1/I/2-3, abgestellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Keller und Dach

Keller:	vermutlich nicht unterkellert
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Dachboden:	nicht bekannt
Schornstein:	Über Dach befinden sich zwei Schornsteine.

Zustand des Gebäudes

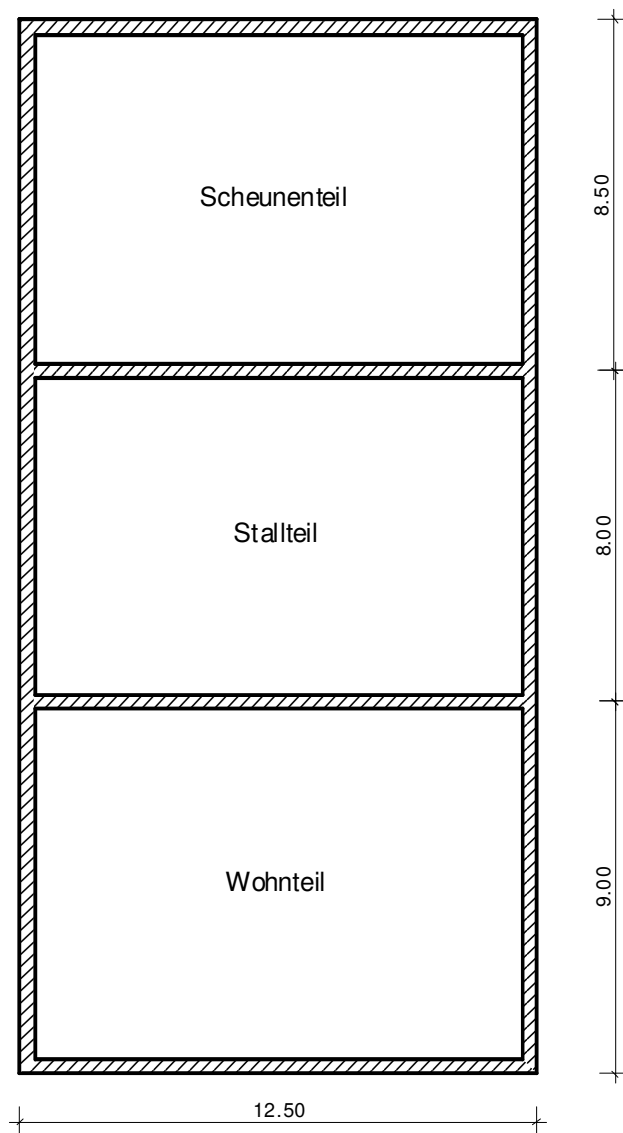
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	nicht bekannt
Bauschäden und Baumängel:	<p>Das Gebäude weist insgesamt deutlichen Unterhaltungstau auf.</p> <p>Da das Innere des Gebäudes nicht besichtigt werden konnte, kann zu möglichen Bauschäden und Baumängeln im Inneren keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Es werden für das Gebäude pauschal 35 % des Gebäudezeitwertes für die Behebung von möglichen Bauschäden und Baumängeln sowie für erforderliche Sanierung/ Modernisierung angesetzt. Hierbei wird berücksichtigt, dass auch die Dacheindeckung sanierungsbedürftig ist.</p>
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

Nebengebäude

keine

Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- dezentrale Abwasserentsorgung (vermutlich Kleinkläranlage)
- Einfriedung mit Drahtgeflechtzaun



Die vorliegende Zeichnung wurde vom Sachverständigen auf der Grundlage der Flurkarte und von Luftaufnahmen 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 03-01-24/01867	Maßstab: ohne
18276 Gülzow-Prützen, Hägerfelder Ausbau 7	
Einfamilienwohnhaus	Bearbeiter:
Berechnungsskizze	be