

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 Angaben der zum Ortstermin anwesenden Antragsgegner zu 2) und 3) 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.

Gebäudebeschreibung des Einfamilienwohnhauses (DHH)

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

- eingeschossige Doppelhaushälfte mit Drempelgeschoss als Einfamilienwohnhaus genutzt
- Das Gebäude ist teilunterkellert.
- Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
- An der nördlichen Gebäudelängsseite wurde ein eingeschossiger Anbau angebaut.

Baujahr:

ca. 1938

Modernisierung:

- Fenster
- Dacheindeckung
- Heizung (1996)

Außenansicht:

Die eingeschossige Doppelhaushälfte ist am First angebaut. Sie verfügt über ein steiles Satteldach (Hälfte) mit einer Eindeckung aus Tondachsteinen.

Die Fassade ist glatt geputzt und hellgestrichen. Die Fensterlaibungen sind farblich abgesetzt, die Laibung im Erdgeschoss zur Straße hin, mit keramischen Platten verkleidet. Der Sockel ist ebenfalls mit keramischen Platten verkleidet. Die Giebeldreiecke und der Drempel sind mit einer Schieferverkleidung versehen.

Die Fenster sind ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung. Die Fensteraußensohlbänke bestehen aus keramischen Platten bzw. Betonwerkstein.

Der Hauseingang befindet sich an der nördlichen Gebäudelängsseite im Windfang. Er ist über eine Stufe erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine einflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitt.

Über dem Hauseingang befindet sich eine transparente Überdachung.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	Ortbeton
Umfassungswände:	Ziegelsteinmauerwerk, Putz
Innenwände:	Ziegelsteinmauerwerk, Putz
Geschossdecken:	KG: Ortbeton EG und DG: Holzbalkendecken
Hauseingangsbereich:	im Windfang an der nördlichen Gebäudelängsseite, über eine Stufe erreichbar
Treppen:	Dachgeschoss: gerade, geschossene Holztreppe, Wangentreppe, Nadelholz, einseitiger Handlauf

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (DHH):

Teilkeller:	Lagerraum
Erdgeschoss:	Wohnzimmer, Küche, Flur, Bad, Windfang, HWR (Heizung)
Dachgeschoss:	zwei Zimmer
Spitzboden:	untergeordnetes Lager

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**.

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Holzdielen (2b), tlw. mit textilem Belag (3b)
Wandbekleidungen:	verputzt, mit Tapeten (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen (2b)

Küche:

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC-Belag (2b)
Wandbekleidungen:	verputzt, mit Tapeten (2b), kleiner Fliesenspiegel an Objektstrecke (überklebt, 3c), Sitzecke mit Verkleidung aus Rauspund (3b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen (2b)

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fußbodenfliesen (2b)
Wandbekleidungen:	Wandfliesen (2b)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen (2b)

Fenster und Türen

Fenster:	ein- und zweiflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung (2b), Dreh-Kipp-Beschläge (2b), teilweise mit PVC-Außenjalousien (2b)
Fenstersohlbänke:	innen: kunststoffbeschichtetes Hartfasermaterial (3b) außen: keramische Platten bzw. Betonwerkstein (3b)
Türen:	Hauseingangstür: einflügelige Holzrahmentür mit Lichtausschnitt (3b) Innentüren: Füllungstüren, gestrichen, tlw. mit Lichtausschnitt (3b), Messing-Beschläge (3b)

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	normale Ausstattung (2b)
Sanitäre Installation:	Badewanne, Wannenträger gefliest, Eckdusche mit Duschabtrennung aus Acryl, zwei Waschtische, Stand-WC, einfache Armaturen (alles 3b)
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Gasheizung (1996) (3b) • Doppelplattenheizkörper mit Thermostatventilen (2b)
Warmwasserversorgung:	über Heizung (2b)

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Betriebseinrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	einfache Küche, ohne Wert

Keller und Dach

Keller (Teilunterkellerung):	
Bodenbeläge:	Betonfußboden
Wandbekleidungen:	oberflächenrau
Deckenbekleidungen:	oberflächenrau
Fenster:	keine Kellerfenster
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	steiles Satteldach mit der anderen Doppelhaushälfte
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachentwässerung:	verzinktes Blech
Dachboden:	Holzfußboden
Schornstein:	ein Schornstein, unter der Dachhaut abgetragen Edelstahlschornstein über dem Dach des eingeschossigen Anbaus und am hofseitigen Giebel des Wohnhauses

Zustand des Gebäudes

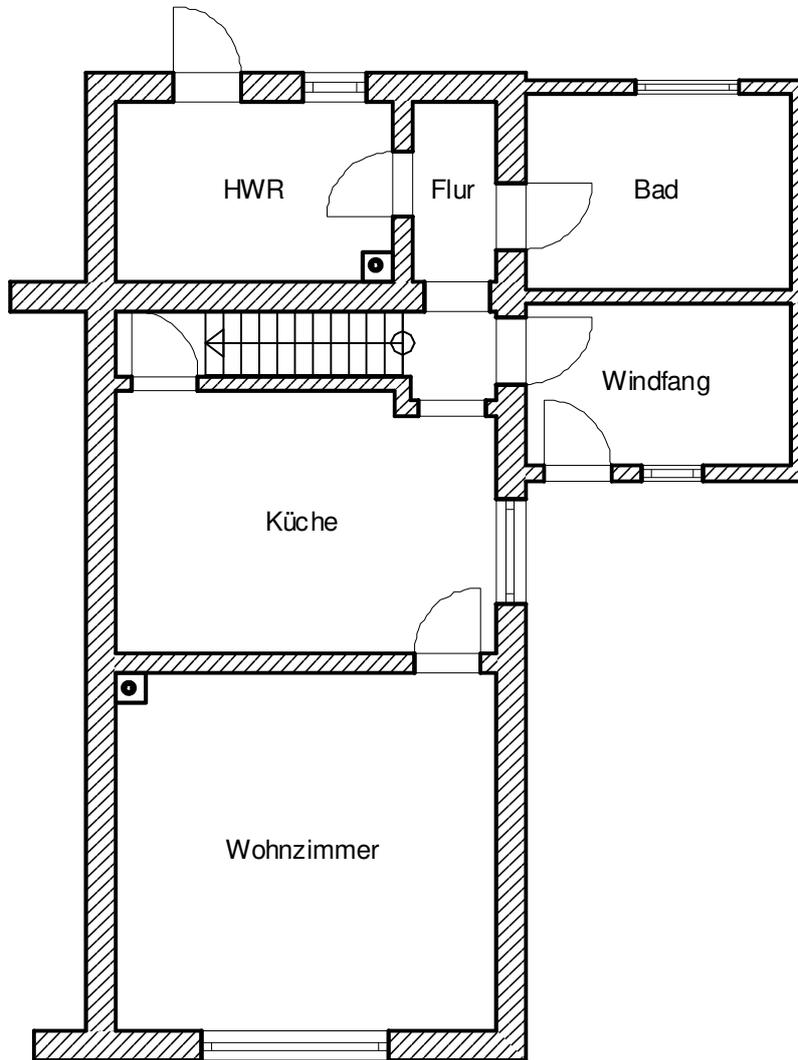
Belichtung und Besonnung:	gut
Grundrissgestaltung:	großzügige, sehr offene Grundrissgestaltung
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude weist insgesamt Unterhaltungsstau auf, insbesondere an Fußbodenbelägen und Wandbekleidungen. <ul style="list-style-type: none">• aufsteigende Feuchtigkeit in fast allen Wänden• leichte Schäden an der Verkleidung des hofseitigen Giebeldreiecks• undichte Dachanschlüsse des hofseitigen Nebengebäudes an das Wohnhaus
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Sonstige Besonderheiten:	keine bekannt

Nebengebäude

Zwischenbau:	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiger Massivbau• Ziegelmauerwerk• Holzrahmenfenster• Holzrahmentür mit Lichtausschnitt• Pultdach, mit Wellasbestplatten, tlw. mit Wellbit gedeckt• Dachentwässerung aus PVC• Betonfußboden• Wände glatt geputzt und gestrichen
Lager (ehemaliger Stall):	<ul style="list-style-type: none">• eingeschossiger Massivbau• Ziegelmauerwerk• einfach verglaste Stallfenster aus Metall• Brettertür und Luke im Spitzboden• steiles Satteldach mit Tondachsteinen gedeckt• ein Schornstein über Dach, alter Kachelofen• Dachentwässerung aus PVC• Betonfußboden• Decke mit Ebenasbestplatten abgehängt• Wände glatt geputzt und gestrichen

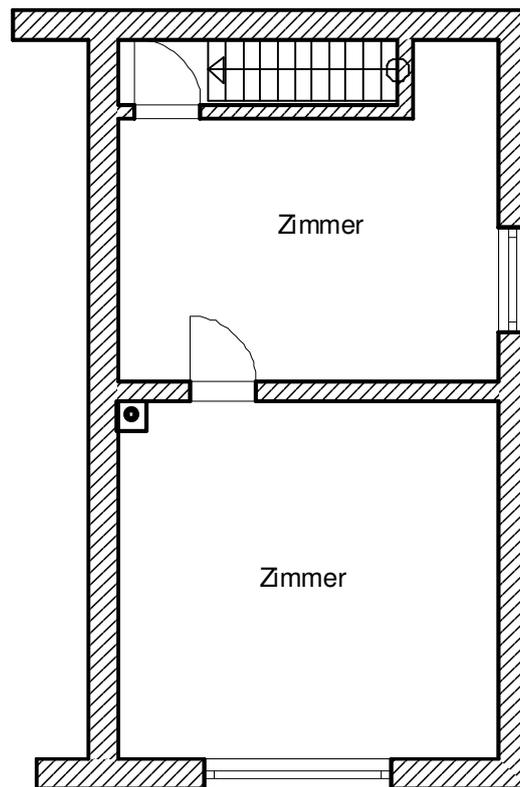
Außenanlagen

- Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Erdgas und Trinkwasser an das öffentliche Netz
- zentrale Abwasserentsorgung
- Einfriedung straßenseitig mit Metallfeldern, sonst mit Drahtgeflechtzaun
- Zufahrt, Weg und Hof mit Betonplatten befestigt



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 52-11-23/01855	Maßstab: ohne
18273 Güstrow, Parumer Weg 12 Doppelhaushälfte (EFH) Berechnungsskizze – Erdgeschoss	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 52-11-23/01855 18273 Güstrow, Parumer Weg 12	Maßstab: ohne
Doppelhaushälfte (EFH) Berechnungsskizze – Dachgeschoss	Bearbeiter: be