

### 3 Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben zum Baujahr, dem Jahr von Instandsetzungen/ Modernisierungen und zu nicht sichtbaren Bauteilen werden den vorliegenden Angaben und Unterlagen entnommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es nach vorhandener Datenlage möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss – nachfolgend KG, EG, OG, DG

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

Art und Nutzung des Gebäudes:	<b>Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus (Typ AR 511)</b>
	Erd- und Obergeschoss, ohne Dachgeschossausbau, Vollkeller; gartenseitig mit unterkellierter Terrasse
	KG: Abstellraum/ Werkstatt, Heizungsraum, Waschküche, Kelleraußenzugang zum Garten
	EG: Windfang, Küche, Wohnzimmer, Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, Flur/ Treppenhaus, Gäste-WC
	OG: Bad, 3 Wohnräume/ Schlaf- und Kinderzimmer, Flur
	DG: Bodenraum
	Grundrisse und Gebäudekenndaten siehe Anlagen 3 und 4
Baujahr:	1959
Modernisierungen:	1993 - Fenster
	1994 - Dacheindeckung inkl. Wärmedämmung und Dachentwässerung
	um 1994 - Maßnahmen Innenausbau (überwiegend malermäßig) - Bad OG; Sanitärelemente Gäste-WC - 2 Innentüren OG - ELT-Verteilung
	um 2010 - Rollläden
	2022 - Einbau einer Gasbrennwerttherme

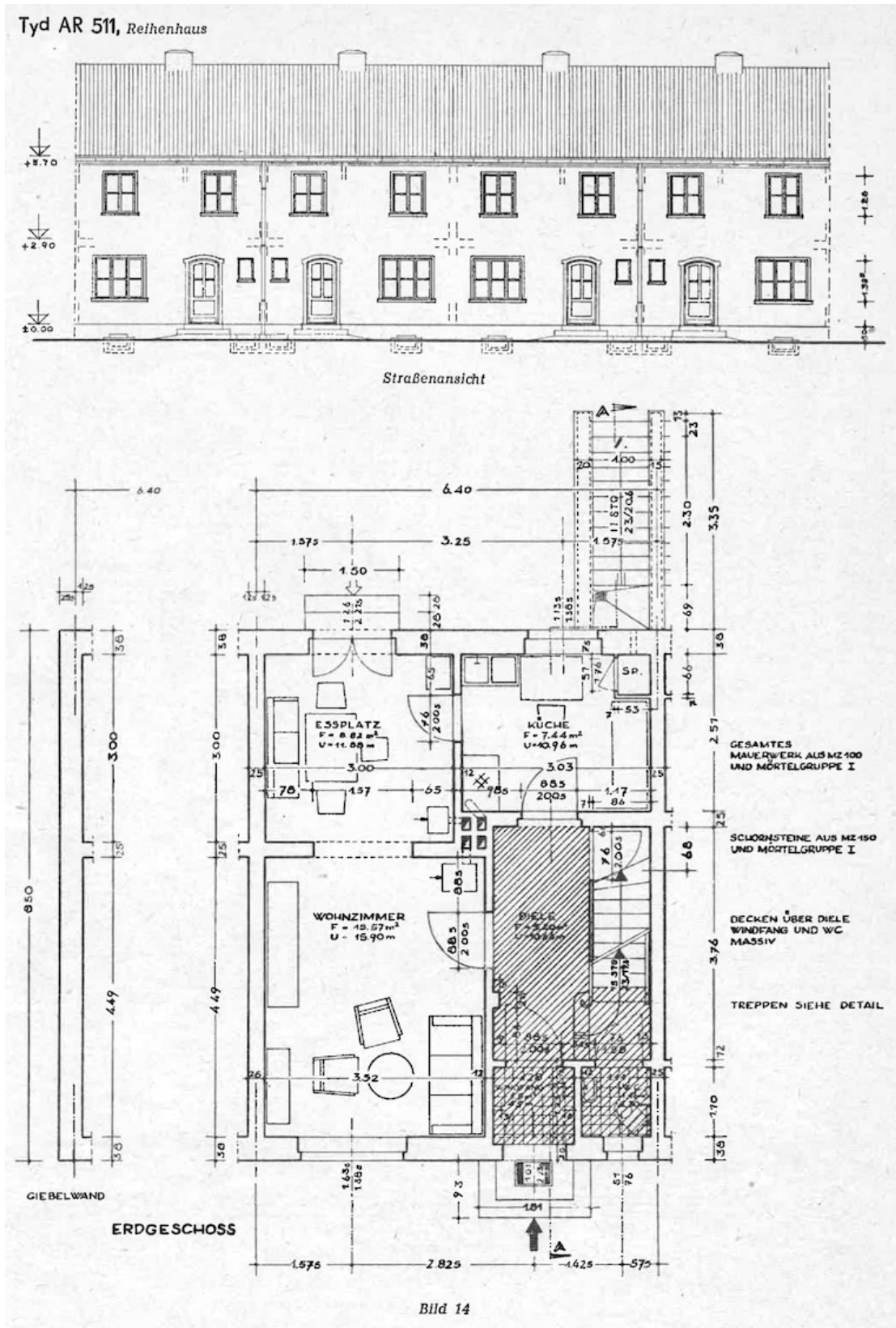
Bauweise:	Reihenmittelhaus	
Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente; vermutlich aus Stampfbeton	
Außenwände:	Ziegelmauerwerk, 38 cm stark (ohne Wärmedämmung); Trennwände zu den Nachbarhäusern 25 cm stark; KG unter Terrain als monolithisch hergestellte Betonwände	
Innenwände:	tragend	Ziegelmauerwerk, 25 cm stark
	nicht tragend	Ziegelmauerwerk, 12 cm stark
Geschossdecken:	KG, EG	Massivdecken zwischen Stahlträgern
	OG	Holzbalkendecke
Dachform/ -konstruktion/ Dacheindeckung:	steiles Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteinen, Dachflächen mit Wärmedämmung (10 cm stark)	
Dachentwässerung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zink	
Schornstein/ Abzug:	vorhanden	
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich	
Treppen:	EG – KG	1-läufige Massivtreppe
	EG – OG	1-läufige Holztreppe mit Wangen, Tritt- und Setzstufen, im An- und Austrittsbereich mit gezogenen Stufen; Handlauf und Geländer aus Holz; Treppenpodest als Zugang Gäste-WC
	OG – DG	1-läufige Holztreppe
Fußböden:	KG	Bodenfliesen und Betonfußboden
	EG + OG	Wohnräume mit Fußbodenbelag und Textilware Windfang/ Flur EG, Küche und Bad mit Bodenfliesen
Innenansichten (Wände, Decken):	KG	Anstrich; Waschküche mit Wandfliesen
	EG + OG	überwiegend Tapete, teilweise Verkleidungen
		Küche: Fliesenspiegel WC, Bad: Wandfliesen
Fenster/ Verglasungen:	KG	Holzfenster, Einfachverglasung
	EG + OG	Kunststoff, Wärmedämmverglasung; Rollläden (im Wohn- und Esszimmer EG elektrisch betrieben)
	DG	Metallrahmenfenster, liegend, Einfachverglasung

Türen:	außen	Hauseingang: Kunststoff, Lichtausschnitt in Wärmedämmverglasung; mehrfache Verriegelung; Überdachung
		Terrasse EG: Kunststoff, Wärmedämmverglasung, Rollläden (elektrisch betrieben)
		Kellerausgang: Holz, Einfachverglasung
	innen	überwiegend Holz-Blendrahmentüren, teilweise mit Verglasungen; OG: 2 Holzzargentüren mit Vollblatt
Elektroinstallation:	Auf- und Unterputzleitungen in einfacher Ausstattung	
Sanitäre Installationen:	Kalt- und Warmwasseranschluss	
	Waschküche KG	Waschmaschinenanschluss
	Gäste-WC	WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken
	Bad OG	Dusche, Handwaschbecken, WC (Vorwandmontage)
Heizungs-/ Warmwasserversorgung:	Wärme- erzeugung/ Warmwasser	Zentralheizung auf Erdgasbasis; Brenner aus 2022 mit 16 kW Nennleistung als Brennwert-/ Kombitherme einschl. Warmwasserversorgung  Standort: KG (unbeheizt)
	Wärme- verteilung	Rippenheizkörper aus etwa 1970, Thermostatventile nachgerüstet
Solarthermie/ Photovoltaik:	ohne	
Belichtung/ Belüftung:	natürliche Belichtung und Belüftung über Fensterflächen	
	Belichtung über Einzelleuchten	
	Klimatisierung: ohne	
Besondere Bauteile:	Terrasse (unterkellert) mit Außentreppe, Hauseingangstreppe, Kelleraußentreppe	
Besondere Einrichtungen:	Treppenlift	
Zubehör nach § 97 BGB:	Einbauküche aus etwa 1994	
Blitzschutz:	vermutlich ohne	

### 3.2 Außen- und Nebenanlagen

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	Ausführungen siehe Punkt 2.4
Einfriedungen:	straßenseitig: ohne
	gartenseitig: schmiedeeiserne Zaunanlage mit Zugangstür zum Wirtschaftsweg Flurstück 67/107
Befestigungen:	Zuwegungen: Beton/ Beton- und Natursteinplatten
sonstige:	Garten- und Vorgartenanlage mit Anpflanzungen

Anlage 3: Zeichnerische Darstellung<sup>40</sup> und Gebäudekenndaten



<sup>40</sup> Quelle: <https://bauarchivddr.bbr-server.de/bauarchivddr/archiv/plarchiv/00190-a-4701/akten-und-mappen-pdf/00190-a-4701-sonderheft-eigenheimbau.pdf> (Stand 01.04.2026). Analog zu den Unterlagen der Antragstellerin.

