

3.3. Bebauung

Das Grundstück Meisenweg 5 b Flurstück 133 ist im nördlichen Bereich, ca. 66 m von der katasterlichen Straßenfront am Meisenweg zurückversetzt mit einem 1 1/2-geschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus als rechter Doppelhaushälfte bebaut.

Im östlichen Bauwich ist eine Garage gleichen Gestehtungsjahres gelegen.

Im Uferbereich wurde eine einfache Steganlage vorgefunden.

3.3.1 Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren und inneren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses war **nicht** möglich.

Die Garage konnte im Bereich des seitlichen Abstellraumes begangen werden.

Wohngebäude

(keine Innenbesichtigung ermöglicht)

Ausführung: 1 1/2-geschossiges Wohngebäude als rechte Doppelhaushälfte, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss

Raumstruktur: KG: ohne
 EG: Eingang in den Flur mit Treppenanlage, Bad, Wohnzimmer mit Terrasse, Küche, HWR
 DG: Flur, 2 Wohnräume, Bad
 Spitzboden: 1 Raum

Zweckbestimmung: für Wohnzwecke realisiert und geeignet

Baujahr: 2002 lt. Angabe

Rohbau

(lt. Augenschein und teilweise Bauunterlagen)

Fundamente: bewehrte Bodenplatte, Betonstreifenfundamente, unter Annahme

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: konventionelles Mauerwerk

Decken: EG: massive Flachdecke
 DG: Holzbalkendecke

Treppen: außen: ohne
 innen: Betontreppe mit Handlauf und keramischen Belägen zum DG und Spitzboden

Isolierungen: keine Aussagen möglich, da nicht von innen gesehen

Dach:	Satteldach ohne Drempe, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Ziegelsteindeckung, Dachüberstände mit vorgehängter, verzinkter Rinne		
Fassade:	Rauputz ohne Dämmung		
Sockel:	Sperrputz		
<u>Ausbau</u>	(lt. Angaben)		
Rohrleitungssysteme:	baujahrestypische Angabe		
E-Anlage:	baujahrestypische Anlage		
Sanitäre Anlagen:	EG:	wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest, Handtuch-trockner	
	DG:	wandhängendes WC, Handwaschbecken, Wanne, deckenhoch gefliest, Handtuch-trockner	
Heizung:	Gaszentralheizung im EG (Baujahr 2002), Fußbodenheizung, zentrale Warmwasserbereitung		
Fußböden:	EG:	Verbundestrich, Fliesen	
	DG:	Verbundestrich, Fliesen	
	Spitzboden:	Verbundestrich, Teppichboden	
Oberfläche der Innenwände:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen		
Türen:	verglaste Kunststoffrahmentür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzfuttertüren im Innenbereich		

Fenster: Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), keine Rollläden, Dachflächenfenster, Natursteinfensterbänke innen und außen

sonstige techn. Anlagen: - 2 Raumklimageräte im DG bzw. Spitzboden
- manuell zu betätigende Markise an der Giebelwand
- elektrisch zu betätigende Markise uferseitig

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anmerkung: - Es wird empfohlen, das Erfordernis einer Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich im Hinblick auf die aktuelle Energieeinsparverordnung von einem Fachmann zu prüfen zu lassen.

Baumängel/Bauschäden: - leichte Feuchteschäden im Sockelbereich von außen

3.3.2 Nebengebäude

Hierbei handelt es sich um eine massive Garage mit seitlichem Abstellraum im östlichen Bauwich.

Der in konventioneller Bauweise errichtete Baukörper wird durch ein massives Flachdach mit Innenentwässerung abgeschlossen. Ein frontseitiges Metalltor, isolierverglaste Fenster sowie eine seitliche Stahlblechtür bestimmen die Ansichten.

Die Garage ist gemäß Sachwertmodell⁵ als wertneutral zu stellen und somit nicht separat zu erfassen.

3.3.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Gebäude erfolgen unter Terrain, die Elektroversorgung als Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen sind mit Betonplatten und Betonpflaster befestigt, die Zufahrt mit Rasengitterplatten ausgebildet. Der Hausgarten weist keinen Pflegerückstand auf.
Holzbohlen als Uferbefestigung.

Einfriedungen:

Zum Wegeflurstück 137 ohne Einfriedung, seitlich Baukörper und einfache Zäune. Uferseitig ohne Einfriedung.

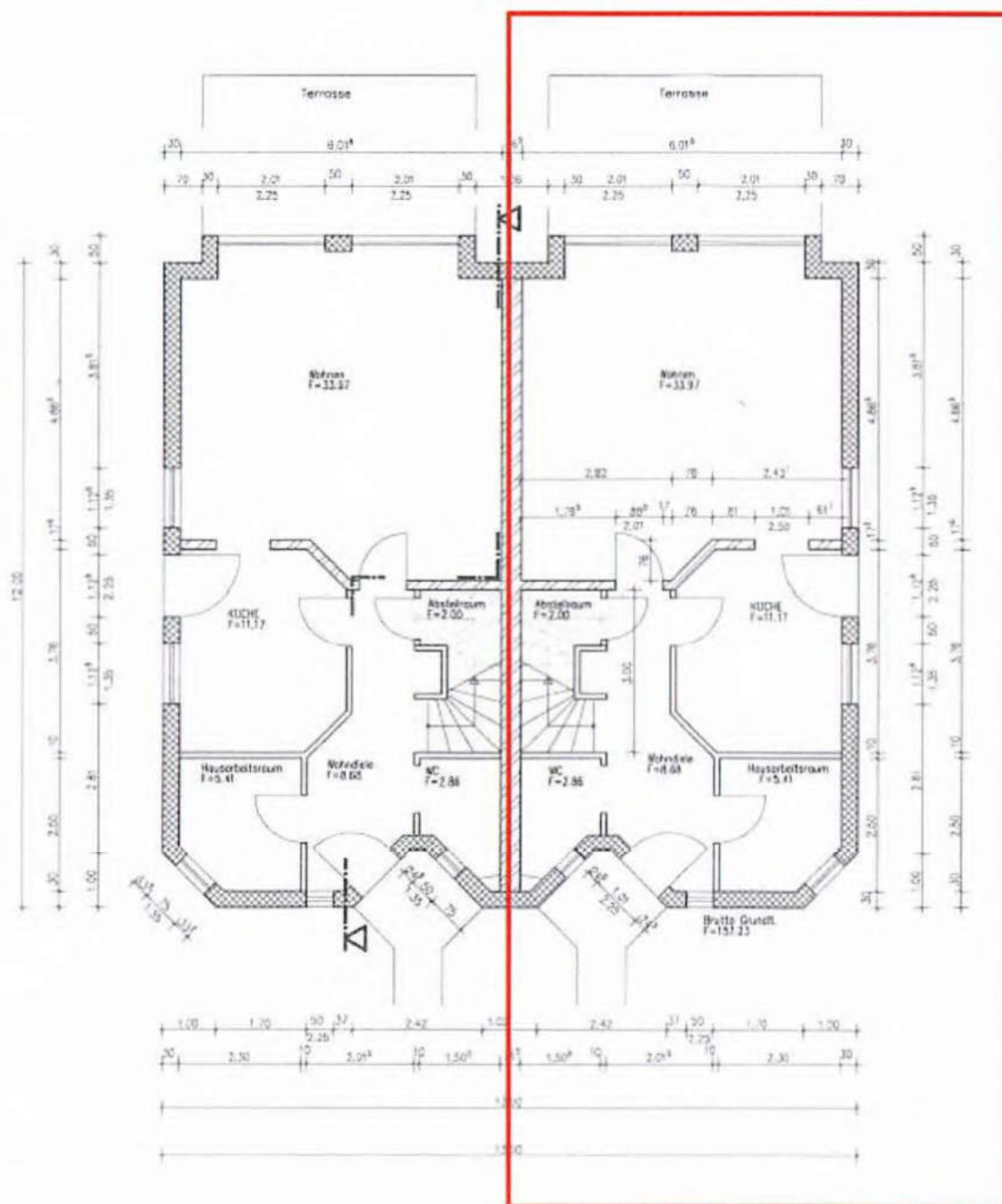
⁵ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

Grundriss – Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)



Lage des Bewertungsobjektes

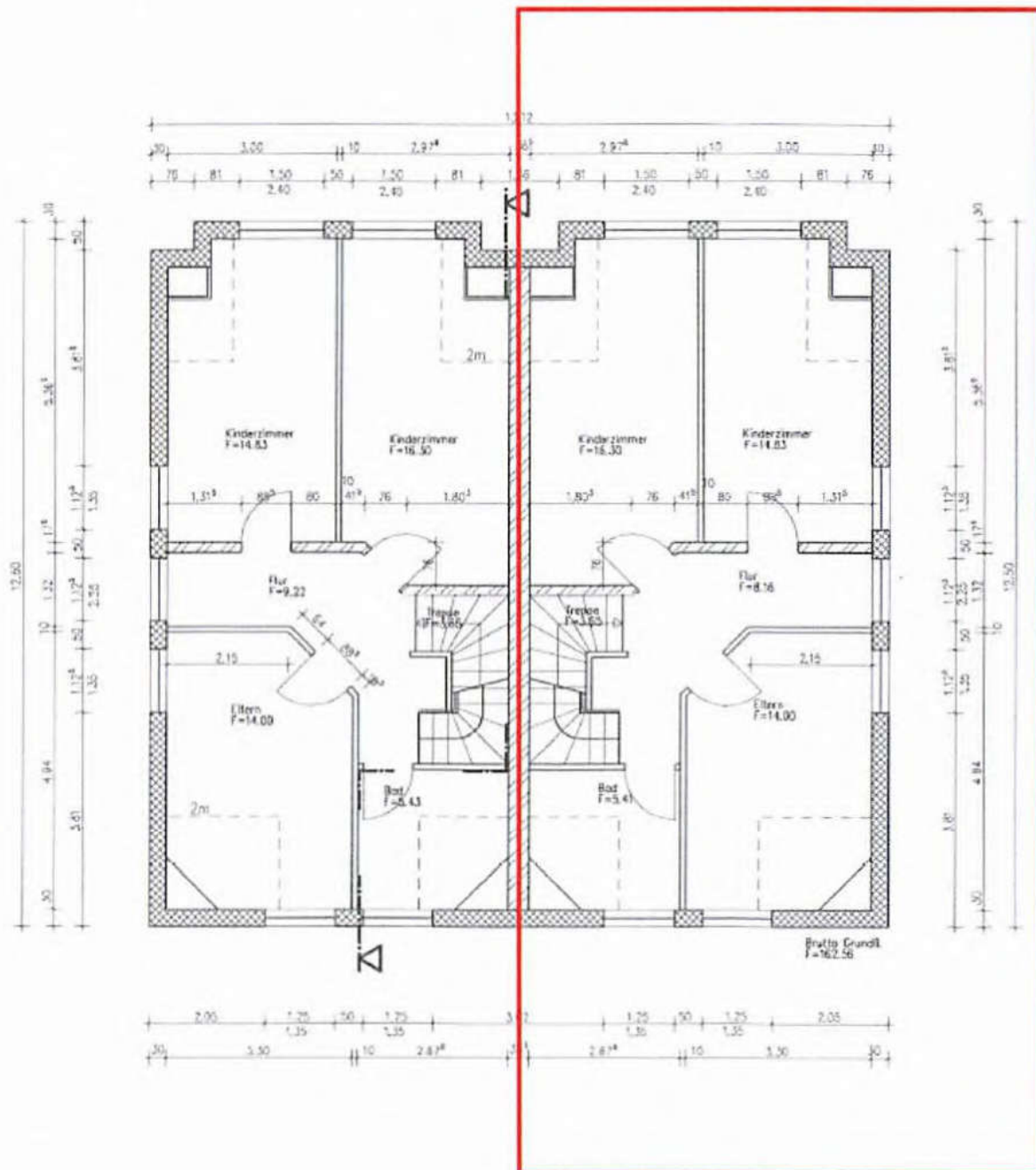


Grundriss – Dachgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)



Lage des Bewertungsobjektes

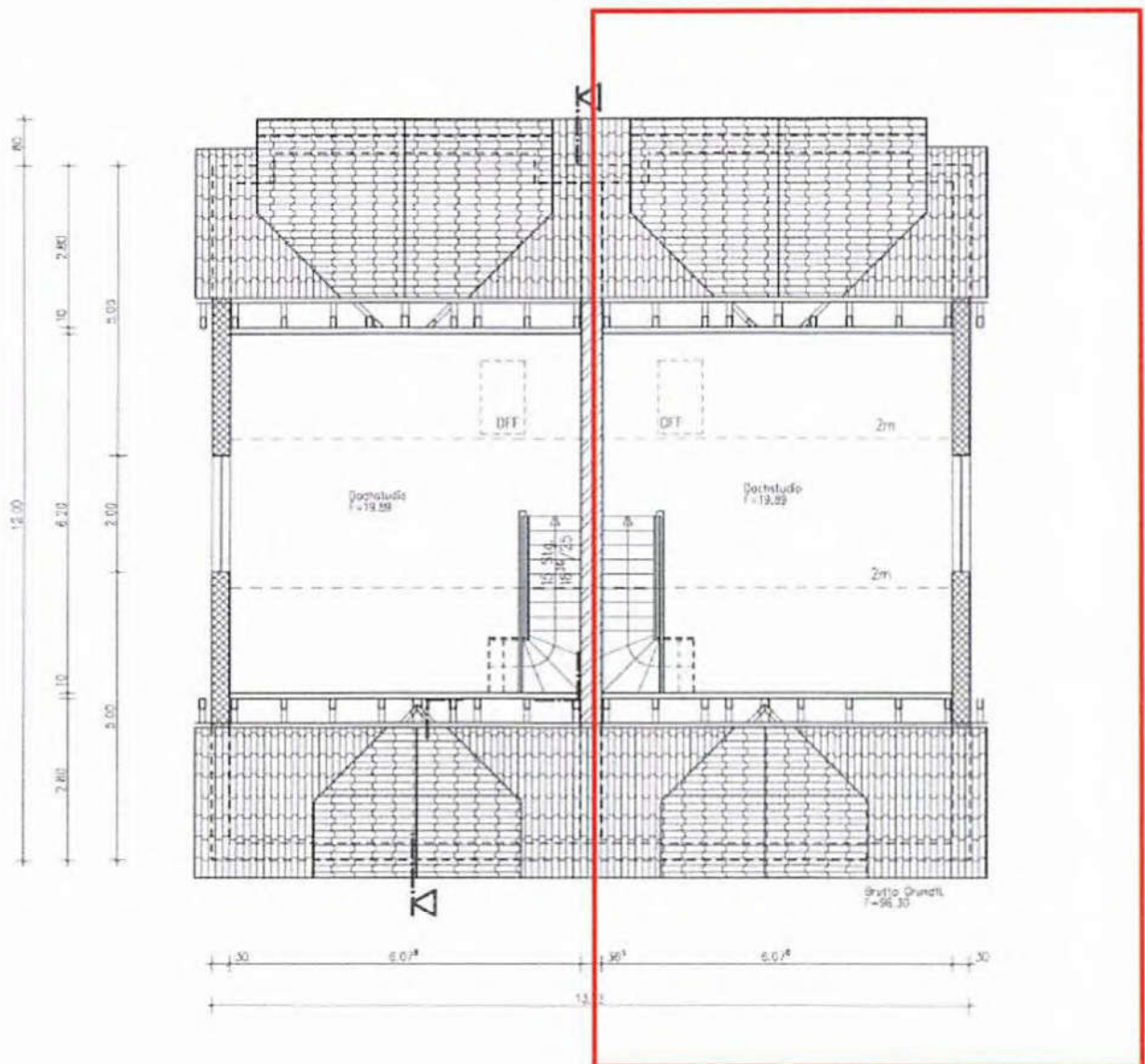


Grundriss – Spitzboden

(Der Grundriss wurde aus den eingeholten Bauunterlagen entnommen.)



Lage des Bewertungsobjektes



3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstücksschnitt/

Oberflächengestaltung: Der Zuschnitt des Flurstückes 137 als private Zuwegung ist unregelmäßig, unsymmetrisch mit vieleckiger Gestalt. Das ebene Gelände ist niveaugleich zu den Nachbargrundstücken und zur Straße gelegen.

Die Länge beträgt ca. 55 m und die Breite ca. 5 m.

Baugrund:

Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag. Es wird im Bereich der Bebauung tragfähiger Baugrund unterstellt. Grundwasserverhältnisse und Bodenpressung sind als ortsüblich einzustufen.

Immissionen:

Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten:

Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist laut Bescheid vom 08.01.2025 nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree verzeichnet.

In der Übersichtskarte von Berlin und dem Umland über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten mit Bearbeitungsstand

- Berlin (West) vom Mai 1989, einzelne Nachträge 1990
- Berlin (Ost), ehemalige Bezirke Potsdam und Frankfurt/Oder vom März 1978 - April 1982, einzelne Nachträge 1990

sind keine Altlastenverdachtsflächen für den Makrostandort ausgewiesen.

Der Sachverständige unterstellt, dass das Bewertungsobjekt frei von wertrelevanten Altlasten ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln.

Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

Ver- und Entsorgung: Über das Bewertungsobjekt verlaufen Leitungen der kommunalen Medienträger:

- Elektroenergie (220 V/380 V),
- öffentliche Wasserversorgung,
- Erdgas,
- Telekommunikation.

Die Entwässerung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Im Zweifelsfall sind Anfragen an die Medienträger zu stellen.