

3.3. Bebauung

Flurstück 452

Das Grundstück Wiesenweg 1 (Flurstück 452) ist im nordöstlichen Abschnitt mit einem teilunterkellerten, 1 1/2-geschossigen Einfamilienhaus (Baujahr um 1936) bebaut.

In die späten 1970er Jahren bzw. in den frühen 1980er Jahren ist ein Verandaanbau erfolgt.

Gemäß Baugenehmigung 03749-98-02 vom 10.09.1998 wurde ein Anbau an der nördlichen Giebelwand realisiert. Zeitgleich ist lt. Angaben der Beteiligten eine sukzessive Modernisierung (Fenster, Heizung, Bäder, Fassade, Dach) erfolgt.

Im südlichen Abschnitt der Hofstelle wurden mehrere aneinander gebaute Nebengebäude als ehem. Ställe, Schuppen und Garage vorgefunden.

Derartige Baukörper werden am Markt gehandelt wie sie stehen und liegen. Freilegungskosten sind marktüblich nicht in Abzug zu bringen.

Flurstück 455

Das Flurstück 455 stellt sich als unbebaute Waldfläche dar.

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 Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen.

Die Gebäude konnten von innen besichtigt werden.

Allgemeine Angaben

Ausführung:	1 1/2-geschossiges Einfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise, teilunterkellert
Grobstruktur:	KG: 1 Raum EG: Veranda, Diele mit Treppe, Wohnzimmer, Küche, Bad separat zugänglicher Wohnbereich bestehend aus Flur, 2 Wohnräumen, Küche DG: Diele, 2 Schlafzimmer, Bad, Dachkammer
Zweckbestimmung:	Wohnzwecke als Einfamilienhaus
Baujahr:	um 1936
Anbau:	um 1976
Sanierung/Anbau/ Modernisierung:	um 1998

Rohbau

Fundamente:	Naturstein und massive Streifenfundamente, unter Annahme
Umfassungswände:	KG: konventionelles Mauerwerk EG/DG: konventionelles Mauerwerk, 30 cm dick
Innenwände:	konventionelles Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken:	KG: massive Flachdecke EG/DG: Holzbalkendecke
Treppen:	außen: Betonstufen innen: Holzkonstruktion mit aufgesattelten Holztrittstufen und Setzstufen sowie Handlauf zum DG, Stiege zum KG

Dach: Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Betonsteineindeckung, Holzkastengesims mit vorgehängter, verzinkter Blechrinne

Ausbau

Gas-, Wasser-,
Abwasserleitungen: Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind vorhanden

Sanitäre Anlagen: EG: Stand-WC, Handwaschbecken, Wanne, zargenhoch
gefliest
DG: Handwaschbecken, Wanne

E-Anlage: partiell erneuerte Anlage, lt. Angabe

Heizung: defekte Flüssiggaszentralheizung, alte Radiatoren und alte Konvektoren mit Thermostatventilen, alter DDR-Kohlekessel

Warmwasser: zentrale Warmwasser-Bereitung über Heizung

Fußböden:

- KG: Zementestrich, Ziegelflachschiicht
- EG: Verbundestrich, Holzdielung, Laminat, PVC-Beläge,
Fliesen in Veranda, Flur, Küche und Bad
- DG: Holzdielung, Laminat, Fliesen im Bad

Fassaden: Rauputz ohne Dämmung

Türen: teilweise verglaste Stahl-Alu-Tür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzfüttertüren partiell mit Verglasung im Innenbereich

Fenster: Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), DDR-Verbundfenster in der Veranda, DDR-Thermofenster, Holzkastenfenster

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen

technische Anlagen: ohne

Raumhöhen: KG: 1,80 m EG: 2,77 m DG: 1,33 bis 2,16 m

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis lag 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.

Baumängel: - unter aktuellen Gesichtspunkten mangelhafte Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich (Energieeinsparverordnung), unter Annahme

Bauschäden: - Außenputz weist Risse auf
- Dachfläche ist vermoost
- malermäßige Instandsetzung der äußeren Holzbauteile ist erforderlich
- Innenausbau ist wirtschaftlich komplett verschlissen
- Stockflecken und Schimmelbefall infolge Wasserschaden und bauphysikalischer Mängel
- Heizungsanlage (Gaskessel) ist irreparabel defekt

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁴

Sehr gut	- Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	- Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	- Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	- Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	- Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz in die Bauzustandsnote **schlecht** als sachgerecht.

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen und die Zufahrt sind nur partiell befestigt. Der Hausgarten weist einen erheblichen Pflegerückstand auf.

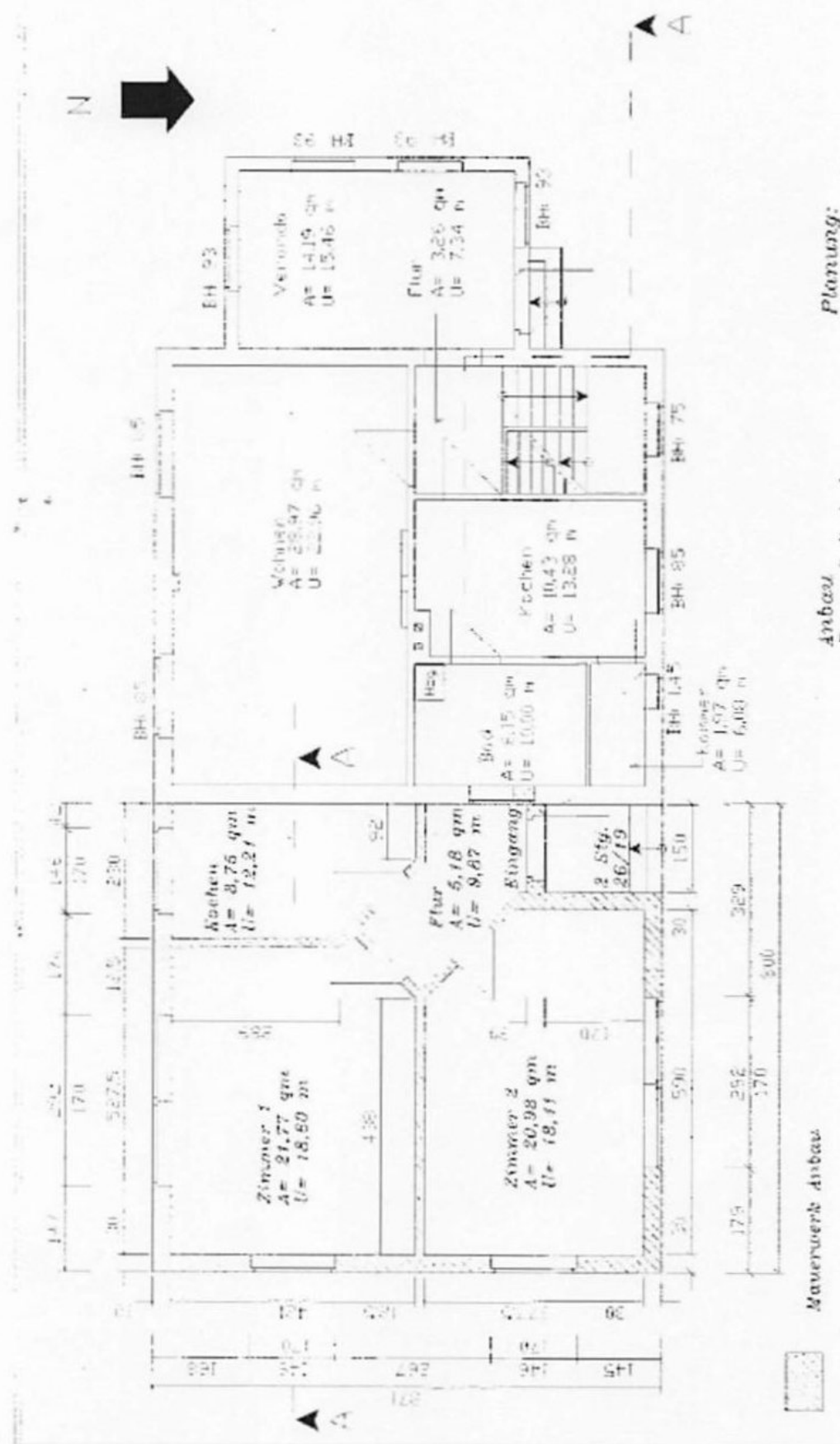
Einfriedungen:

Maschendrahtzäune mit Metalltoranlage im Bereich der Zufahrt, seitlich und hinten einfache Zäune.

⁴ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

Grundriss - Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Grundriss – Dachgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

