

2. Allgemeines

Einführung

Im vorliegenden Fall ist das Grundstück **Hauptstraße 59 A** in **Jänschwalde** zu bewerten.

Das **Flurstück 453 der Flur 3** in der **Gemarkung Jänschwalde** weist eine Größe von 1.521 m² auf. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Mehrfamilienhaus wird zum **Wertermittlungstichtag 12. November 2024** genutzt und ist zum Teil vermietet.

Das **Mehrfamilienhaus** ist nicht unterkellert, besitzt Erdgeschoss mit Anbauten und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Das Gebäude diente ursprünglich als Schulgebäude. Das Mehrfamilienhaus wurde saniert bzw. befindet sich teilweise noch im Rohbau, so dass das Gebäude in einem teilsanierten bis sanierten Zustand vorliegt.

Die Fassaden des Hauses sind verputzt und gestrichen worden. Im unteren Bereich weisen die Fassaden teils Beschädigungen auf, die durch die aufsteigende Feuchtigkeit entstanden sind. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um Kunststofffenster, die erneuert wurden. Das Dach des Mehrfamilienhauses liegt als Krüppelwalmdach vor und wurde mit Dachziegeln eingedeckt. Der Heizungsanbau auf der nördlichen Seite wurde ebenfalls mit Dachziegeln eingedeckt. Der südliche Anbau besitzt ein Flachdach mit Bitumenbahnabdichtung. Die Elektrik des Mehrfamilienhauses ist modernisiert worden. Im Dachgeschoss, das noch im Rohbau bzw. unausgebaut vorliegt, sind die elektrischen Leitungen teils neu verlegt worden. Der Beheizung dient eine Heizungsanlage, die auf Erdgasbasis funktioniert und im Anbau des Erdgeschosses untergebracht wurde. In den Räumen dienen Plattenheizkörper der Beheizung.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über drei Wohnungen. Die Wohnung W 1 ist dabei ca. 42 m² groß und liegt als Zwei-Raum-Wohnung vor. Die Wohnung W 2 befindet sich im mittleren Teil des Erdgeschosses und liegt als ca. 100 m² große Vier-Raum-Wohnung vor. Die Wohnung W 3 weist ebenfalls eine Größe von etwa 100 m² auf und befindet sich auf der nördlichen Seite der Etage.

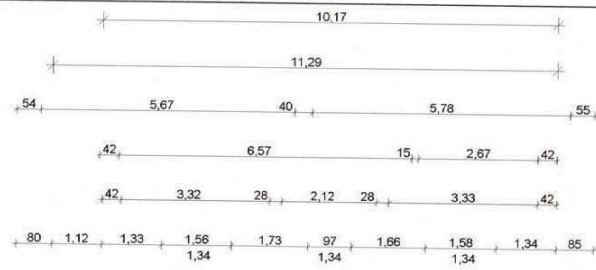
Das Dachgeschoss liegt derzeit noch in einem unausgebauten Zustand vor. Vereinzelt sind die historischen Wände im Dachgeschoss verblieben. Laut Planungszeichnungen sollen im Dachgeschoss drei weitere Wohnungen einbaut werden, die eine Gesamtwohnfläche von ca. 168 m² besitzen. Hierfür sind aber noch umfangreiche Arbeiten nötig, da die Wohnungen noch nicht vorhanden sind. Die Zwischenwände, der Fußboden sowie auch die gesamten Renovierungsarbeiten stehen im Dachgeschoss noch aus.

Das Mehrfamilienhaus besitzt damit eine Gesamtnutzfläche von etwa 487 m², die sich auf sechs Wohnungen, Vorräume, Treppenhaus und Heizungsraum aufteilt. Die Gesamtwohnfläche beträgt etwa 410 m².

Die unbebauten Bereiche des Grundstücks dienen als Garten- und Grünflächen. Im südöstlichen Bereich ist das Grundstück befestigt worden und es sind mehrere Pkw-Stellplätze angelegt worden.

Das Grundstück liegt direkt an der Hauptstraße im nördlichen Bereich des Ortes Jänschwalde-Dorf, der ein Ortsteil der Gemeinde Jänschwalde darstellt. Die Umgebungsbebauung wird überwiegend durch Einfamilienhäuser sowie von Hofstellen geprägt. Nördlich schließt sich die Bahnstation Jänschwalde an, die sich an der Bahnlinie Cottbus-Frankfurt/Oder befindet. Somit ist hier durch den Zugverkehr mit Lärmbelästigungen zu rechnen. Positiv ist aber der kurze Weg zur

	Bahnstation zu werten. Westlich schließen sich Freiflächen an. Ansonsten liegt das Grundstück etwa 500 bis 600 m von der Ortsmitte entfernt.
Besonderheiten	► Das Dachgeschoss ist derzeit noch nicht ausgebaut. Laut Planungszeichnungen sollen drei Wohnungen im Dachgeschoss entstehen. Der Unterzeichner nutzt die in den Zeichnungen angegebene Wohnfläche für die Flächenberechnung.

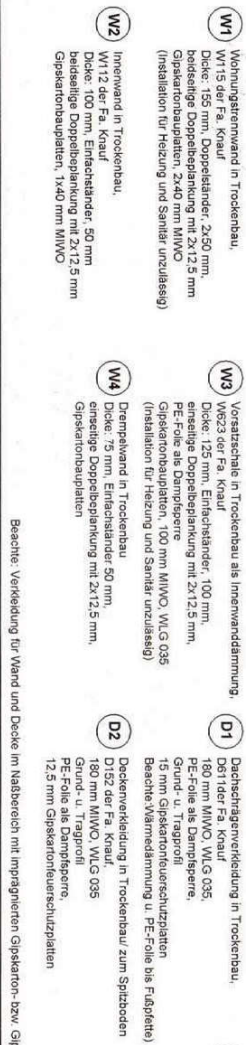


Bauherr	Bauherr	
Datum: Unterschrift	Datum: Unterschrift	
Bauherr	Bauherr	
Bauvorhaben	Umbau ehemalige Dorfschule zum Wohnhaus, Hauptstraße 55 a, 03197 Jämschwalde	
Zeichnungsinhalt	Edigeschoss/ Ausführung	
Bau	06	
Maststab		
Datum	Datum	
17.02.14		

gehört zu
Baugewinnung / Vorbescheid 455
AZ: 1.08.11-14
Datum: 03. Juli 2011
Unterschrift: 

	Abbruch
	Neubau
	Bestand

DIE ZEICHNUNG DARF OHNE GENEHMIGUNG DES URBEBERS NICHT VERVIelfALTIGT ODER ANDERWEGS VERANDERT IN VERKEHR GEBRACHT WERDEN



Bauherr	Bauherr	Unternehmen
Datum - Unterschrift	Bauverboten	Umbau ehemalige Dorfschule zum Wohnhaus, Hauptstraße 59 a, 03197 Janschwalde
Bauherr	Zerlegungsinhalt	Dachgeschoss/ Ausführung
Datum	Datum	Datum
17.03.14	17.03.14	17.03.14

445	28	316	42
1250			
MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!! gebort zu Berechnung 4.55 / Vorzeichen AZ: 1 0811-14 Datum: 03. JUL 2014			

kesse + sick
architekten

Kirchstraße 23, 03172 guben
tel.: 03561 4152, fax: 03561 500727
e-mail: kesse-sicks@t-online.de

Datum	17.03.14
-------	----------

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) der DIN 277 (1987) für das zu bewertende Gebäude

Werte aus Bauzeichnungen

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Bruttogrundfläche
Mehrfamilienhaus										
Erdgeschoss	10,17	7,37	74,95	3,33	1,12	3,73	12,94	10,02	129,66	
	12,50	11,25	140,63	5,58	4,55	25,39			0,00	374,36
Dachgeschoss	11,24	2,91	32,71	12,94	10,02	129,66	11,25	12,50	140,63	302,99
Summe										677,35

Berechnung der Nutzflächen

Die Flächen entstammen den Angaben der Bauzeichnungen sowie eigenen Messungen, die ausschließlich für dieses Gutachten Verwendung finden. Differenzen und Toleranzen sind nicht ausgeschlossen. Abweichungen sind gesondert zu betrachten. Geschätzte Werte werden *kursiv* dargestellt.

Bezeichnung	a	b	(a x b)	c	d	(c x d)	e	f	(e x f)	Nutz- fläche	Wohn- fläche
MFH - Erdgeschoss											
Hausflur/Vorraum	6,57	2,48	16,29			0,00			0,00	16,29	
Flur/Küche	4,04	2,12	8,56	-1,20	0,23	-0,28			0,00	8,29	8,29
Wohnzimmer	4,04	3,32	13,41			0,00			0,00	13,41	13,41
Schlafzimmer	4,04	3,33	13,45			0,00			0,00	13,45	13,45
Badezimmer	2,67	2,48	6,62			0,00			0,00	6,62	6,62
Flur 1	4,55	1,80	8,19			0,00			0,00	8,19	8,19
Badezimmer	3,88	2,08	8,07			0,00			0,00	8,07	8,07
Küche	3,90	2,35	9,17			0,00			0,00	9,17	9,17
Wohnzimmer	5,81	4,33	25,16			0,00			0,00	25,16	25,16
Flur 2	4,55	1,61	7,33	-3,02	0,13	-0,39			0,00	6,93	6,93
Wohnraum 1	3,98	2,09	8,32			0,00			0,00	8,32	8,32
Wohnraum 2	3,95	2,11	8,33			0,00			0,00	8,33	8,33
Schlafzimmer	5,66	4,59	25,98			0,00			0,00	25,98	25,98
Vorraum	3,16	1,18	3,73			0,00			0,00	3,73	3,73
Küche	4,17	3,18	13,26			0,00			0,00	13,26	13,26
Wohnzimmer	5,35	4,49	24,02			0,00			0,00	24,02	24,02
Wohnraum 1	5,35	3,88	20,76			0,00			0,00	20,76	20,76
Schlafzimmer	4,63	3,88	17,96			0,00			0,00	17,96	17,96
Wohnraum 2	4,63	2,96	13,70			0,00			0,00	13,70	13,70
Badezimmer	4,63	1,38	6,39			0,00			0,00	6,39	6,39
Treppenhaus			10,02			0,00			0,00	10,02	
Vorraum			3,70			0,00			0,00	3,70	
Heizungsraum			13,40			0,00			0,00	13,40	
Summe EG										285,15	241,74

W 1**41,77****W 2****100,15****W 3****99,82**

MFH - Dachgeschoss							
Treppenhaus	10,02	0,00	0,00	10,02			
Vorraum	24,48	0,00	0,00	24,48			
Flur	4,81	0,00	0,00	4,81	4,81		
Bad	5,43	0,00	0,00	5,43	6,43		
Küche	7,67	0,00	0,00	7,67	7,67		
Wohnen	17,20	0,00	0,00	17,20	17,20	W 4	
Abstellraum	2,82	0,00	0,00	2,82	2,82	38,93	
Flur	10,73	0,00	0,00	10,73	10,73		
Schlafen	11,94	0,00	0,00	11,94	11,94		
Bad	7,36	0,00	0,00	7,36	7,36		
Wohnen	26,53	0,00	0,00	26,53	26,53	W 5	
Küche	15,56	0,00	0,00	15,56	15,56	72,12	
Flur	7,76	0,00	0,00	7,76	7,76		
Bad	4,91	0,00	0,00	4,91	4,91		
Schlafen	13,96	0,00	0,00	13,96	13,96	W 6	
Wohnen/Küche	30,26	0,00	0,00	30,26	30,26	56,89	
Summe DG				201,44	167,94		
Gesamtnutz-/wohnfläche/vermietbare Fläche				486,59	409,68	409,68	