

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen. Die Gebäude und die 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 aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermines bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft: im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art der Bebauung: eingeschossiges Einfamilienwohnhaus,
teilunterkellert, teilausgebautes Dachgeschoss,
hofs. Anbau

Abmaße: Wohnhaus: ca. 13,47 m x ca. 8,86 m
Anbau: ca. 13,47 m x ca. 3,11 m

Baujahr: Wohnhaus: ca. 1924
Anbau: ca. 1960

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes:
(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart: massiv

Fundamente: vermutlich Feldsteinmauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk (24 cm)

Innenwände:		Mauerwerk/Trockenbau
Geschoßdecke:		Holzbalkendecke mit Lehmwickeln
Treppe:		Holztreppe in das Dachgeschoss, Treppe aus Ziegelmauerwerk in den Keller
Fußböden:	KG:	Ziegelflachsicht,
	EG:	Flur: Fliesenfußboden, Zimmer: Holzfußboden mit Belag, Bad/Küche: Fliesenfußboden,
	DG:	Zimmer: Laminatfußboden, nicht ausgebauter Bereich: abgetrettert
Innenansichten:	KG:	Feldsteinmauerwerk,
	EG:	Flur: tapeziert, Zimmer: tapeziert, Bad: gefliest bzw. tapeziert, Küche: tapeziert, Decke geputzt
Fenster:	EG	Holzfenster mit Iso.verglasung (2-fach), Holzverbundfenster aus DDR Zeiten,
	DG:	kombiniertes Holz-, Kunststofffenster (Westgiebel) einfach verglastes Holzfenster (Ostgiebel)
Türen:		Innentüren: gestemmte Innentüren aus dem Baujahr bzw. Türen aus Holzwerkstoff, Außentür: Kunststofftür
Elektroinstallation:		tlw. auf Putz,
(Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 6 kW Speicher. Die Anlage ist gemietet und bleibt daher unberücksichtigt. Für die Photovoltaikanlage ist eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig. Diese liegt lt. örtlicher Auskunft nicht vor.)		
Sanitärinstallation:	EG:	Bad: Waschbecken, Badewanne, WC: Waschbecken, WC
Heizung:		Gastherme (Vaillant), tlw. ortsfeste Öfen
Warmwasserversorgung:		über Heizung

Außenverkleidung: ziegelsichtiges Mauerwerk

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Besondere Bauteile/
Einrichtungen: Terrasse mit Überdachung*

* Hofseitig wurde vor rd. 10 Jahren eine Terrasse mit Überdachung am Wohnhaus errichtet. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist für die Terrassenüberdachung eine denkmalrechtliche Genehmigung notwendig. Diese liegt lt. örtlicher Auskunft nicht vor. Gemäß Auskunft des Landkreises Ludwigslust – Parchim, FD Bauordnung würde im Zuge eines Verfahrens geprüft, ob die Terrassenüberdachung nachträglich genehmigt wird oder ob ein Rückbau erforderlich ist. Aufgrund der v.g. Ausführungen wird die Terrassenüberdachung als **wertneutral** bewertet.

Wärme-, Schall-
und Brandschutz: Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahr-
typisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr
gültigen Vorschriften entsprechen.

Es liegt ein Energieausweis vom 05.06.2023 (gültig bis 04.06.2033) vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energieverbrauchs erstellt.

Demnach beträgt der Endenergieverbrauch für das Gebäude 241,3 kWh(m²a).

Außenanlagen: Für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Außenanlagen [Anlagekosten d. haustechnischen Ver- u. Entsorgung, Pflasterung, Terrasse, Garten, Einfriedung] werden pauschal rd. **3,0 %** des (Zeit-)Wertes des Gebäudes berücksichtigt.

*

Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich diverse Nebengebäude:

Scheune mit kleiner Garage

Auf dem Grundstück befindet sich eine große Scheune, die vermutlich zusammen mit dem Wohnhaus vor rd. 100 Jahren errichtet wurde und auch unter Denkmalschutz steht.

Die Scheune besteht aus Ziegelmauerwerk bzw. Fachwerk mit ausgemauerten Feldern, Giebel sind mit Holz bekleidet, der Fußboden ist unbefestigt, das Dach ist mit Tondachsteinen eingedeckt.

Die Dach- und Holzkonstruktion ist vermutlich aufgrund unterlassener Pflege schadhaft geworden. Die Gefache insbesondere straßenseitig sind deutlich abgerissen bzw. herausgedrückt.

Die Scheune kann zur Kleintierhaltung bzw. als Werkstatt/Lager für handwerkliche Tätigkeiten o.ä. dienen.

Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes und der damit verbundenen Aufwendungen wird der Wert der Scheune zum Wertermittlungstichtag mit **0,- €** ermittelt.

Größe Scheune: ca. 10 m x ca. 16 m

Werkstatt

An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Werkstatt, die zur Unterstellung von Gartengeräten und -möbeln dient. Die Wände sind abgetrettert bzw. gemauert, Satteldach mit Tondachsteinen, der Fußboden ist unbefestigt. Die Werkstatt wurde vermutlich zusammen mit dem Wohnhaus errichtet.

Größe: ca. 5 m x ca. 9 m

Der Wert wird zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 250,- €** ermittelt.

Doppelcarport

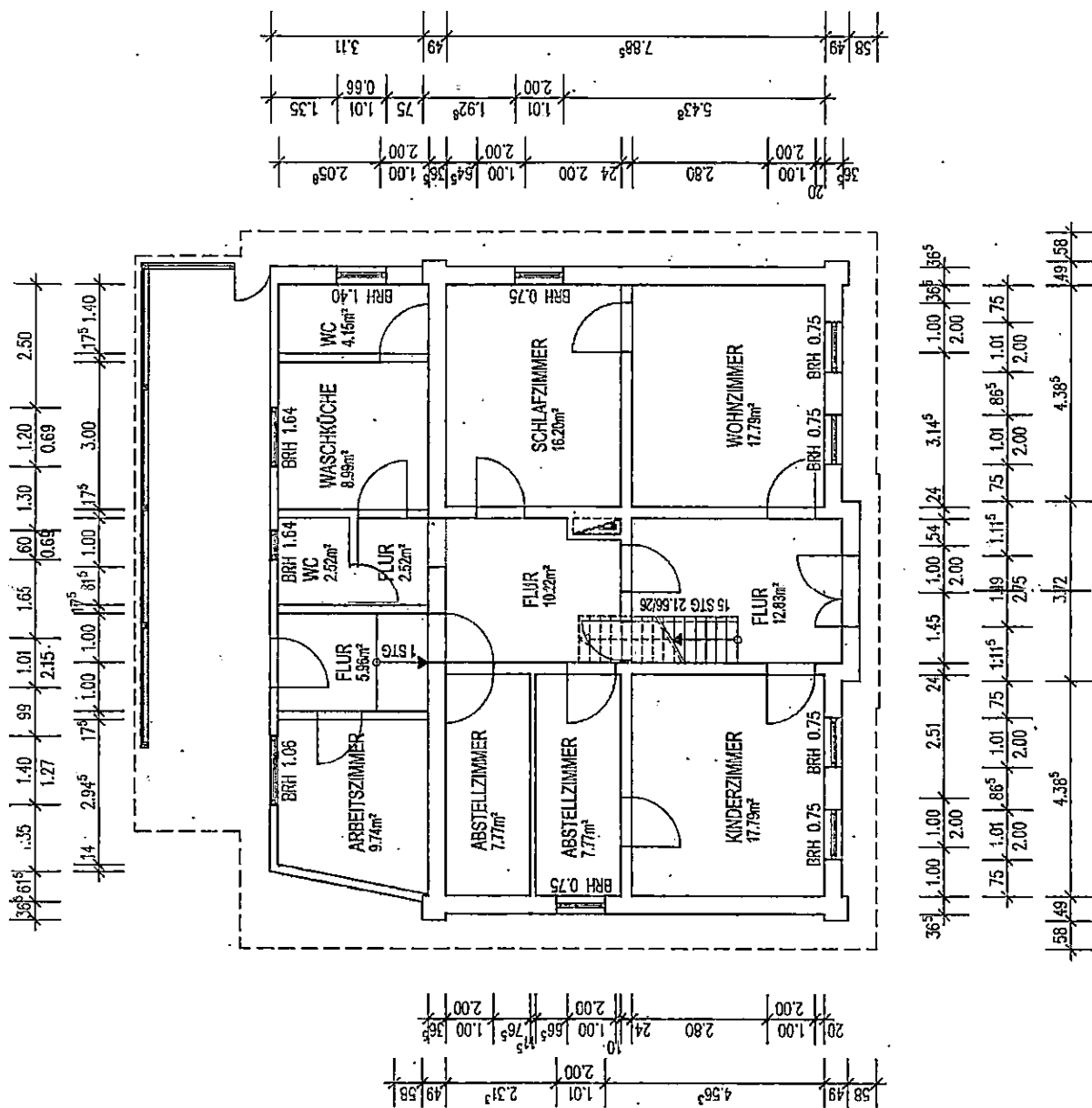
Auf dem Grundstück befindet sich ein einfacher Carport. Der Carport besteht aus einer offenen Holzkonstruktion, der Fußboden ist unbefestigt, das Dach ist mit Trapezblech bzw. Polyesterplatten bekleidet.

Größe: ca. 6 m x ca. 5 m

Der Wert wird zum Wertermittlungstichtag mit **rd. 100,- €** ermittelt.

Holzhaus, Schafstall

Das Holzhaus und der Schafstall werden aufgrund der einfachen Bauweise bzw. aufgrund des Bauzustandes als **wertneutral** angesetzt.



GRUNDRISS EG BESTAND - LINIENPLAN

ARCHITEKTEN

BAUHERR

DATUM 28.08.2025 M: 1:100 GEZ SF

Uptstraße 30
303 Vrelarik-Woosmer
CH-NR. ---

Architectural floor plan of a residential unit. The plan includes the following rooms and areas:

- UNABGEBAUTER RAUM** (Unbuilt Room): 35.78m², located at the top of the plan.
- FLUR** (Hallway): 23.06m², located in the center of the plan.
- KINDERZIMMER** (Children's Room): 16.20m², located on the left side of the plan.
- KINDERZIMMER** (Children's Room): 17.79m², located on the right side of the plan.
- BRH 0.83** (Bedroom): Located in the top right corner.
- BRH 1.00** (Bedroom): Located in the top center.
- BRH 1.00** (Bedroom): Located in the top left.
- BRH 0.83** (Bedroom): Located in the bottom right corner.
- BRH 1.00** (Bedroom): Located in the bottom center.
- BRH 1.00** (Bedroom): Located in the bottom left.
- BRH 0.75** (Bedroom): Located on the far right side.

The plan also shows a staircase and various doorways. Dimensions are provided for the overall unit and individual rooms.

CHIN.NR. —