

3.3. Bebauung

Das Grundstück ist im östlichen Abschnitt als straßenbegleitende Grenzbebauung mit einem partiell unterkellerten, alten 1 1/2-geschossigen Einfamilienhaus (Baujahr um 1900) bebaut.

Nach 1990 ist augenscheinlich eine partielle Teilmodernisierung erfolgt.

Als weitere Grenzbebauung ist ein Schuppen/Stall der Zeit um 1910 existent.

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

Die Gebäude konnten von innen besichtigt werden.

Allgemeine Angaben

Ausführung: 1 1/2-geschossiges Wohngebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise, partiell unterkellert, nicht unterkellelter Anbau

Grobstruktur: KG: Hausanschlusskeller, Lagerraum
 EG: Zugang an der westlichen Längswand in den Verandaanbau, Flur, Küche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, weiteres Zimmer
 DG: 1 unausgebauter Raum

Zweckbestimmung: Wohnzwecke

Baujahr: um 1900

Rohbau

Fundamente: massive Streifenfundamente, Natursteine

Umfassungswände: KG: konventionelles Mauerwerk, Natursteine
 EG/DG: überwiegend konventionelles Mauerwerk, partiell auch Lehmfachwerk

Innenwände: überwiegend konventionelles Mauerwerk, partiell auch Lehmfachwerk

Decken: KG: massive Kappendecke
 EG: Holzbalkendecken

Treppen: außen: massives Podest
 innen: Holzstiege zum KG, steile Holzterasse zum DG

Dach: Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Ziegeleindeckung (ca. 2018), Holzkastengesims mit vorgehängter, verzinkter Blechrinne

Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind partiell erneuert vorhanden
Sanitäre Anlagen:	EG: Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest DG: ohne
E-Anlage:	nach 1990 nur partiell erneuerte Anlage
Heizung:	Gaszentralheizung, Konvektorenheizkreise
Warmwasser:	zentrale Warmwasser-Bereitung über Speicher im KG
Fußböden:	KG: Zementestrich, Ziegelflachschiicht EG: Holzdielung, Estrich, Fliesen im Bad, PVC-Belag in der Küche DG: alter Bretterbelag
Fassaden:	schmuckloser Glattputz/Spritzputz ohne Dämmung
Sockel:	Sperrputz
Türen:	verglaste Kunststoffrahmentür mit mehrfacher Verriegelung im Hauszugang, Holzfüllertüren partiell mit Verglasung im Innenbereich
Fenster:	Kunststoffthermofenster, 1 altes Holzfenster, einfache Holz- und Metallrahmenfenster im KG
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen
technische Anlagen:	ohne
Raumhöhen:	KG: 1,80 m EG: 2,10 m bis 2,40 m

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.

- Baumängel:
- unter aktuellen Gesichtspunkten unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich, unter Annahme
 - sehr geringe Höhen der Innentüren
 - unergonomische Trittmaße der Innentreppe
 - Fußböden sind z.T. herausgenommen in 2 Räumen
 - DG im Rohbauzustand (nicht ausgebaut)

- Bauschäden:
- diverse Risse und Abplatzungen am Außenputz
 - alte Fenster sind zu erneuern
 - salpetrige Ausblühungen, Nässeschäden im Kellerwandbereich
 - Träger der Kellerdecke korrodieren stark
 - Kellerfußboden weist feuchte Stellen auf
 - Innenausbau ist komplett verschlissen
 - erhebliche Nässeschäden, Stockflecken und Schimmel im Innenbereich
 - Anobien- und Hausbockbefall an allen Holzbauteilen!

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.

Die vorhandene Altbebauung stellt aus sachverständiger Sicht keinen Restwert mehr dar. Die Mängelbeseitigungskosten übersteigen den Gebäuderestwert bei weitem.

Die verwendeten, unter Umständen gesundheitsbedenklichen Baustoffe werden am Markt nicht mehr akzeptiert. Die Grundrisskonzeption ist nicht mehr zeitgemäß. Die Energie Bilanz ist aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist hier auch eine Errichtung eines modernen Gebäudekomplexes möglich. Derartige Grundstücke werden deshalb nach Erwerb meist kostenintensiv kernsaniert oder zeitnah komplett neu beplant.

Freilegungskosten sind marktüblich **nicht** in Abzug zu bringen, sondern gekauft wie sie stehen und liegen.

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

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen sind mit altem Beton befestigt. Der Hof weist sichtbaren Pflegerückstand auf.
Eine Zufahrt ist vorhanden.

Einfriedungen:

Straßenseitig Metallpforte und Metalltoranlage sowie Mauer, seitlich und hinten Baukörper und einfache Zäune.