Sachverständiger: Dr. Hubert Geppert

Exposé

Aktenzeichen	**17 K 13/24 neu 2 K 251/26**
Objektbeschreibung	Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern und Nebengebäuden
- postalische Anschrift	15837 Baruth/Mark OT Groß Ziescht, Groß Zieschter Dorfstr. 36, 36a
- Grundbuchangaben	Grundbuch von Groß Ziescht, Blatt 203 Flur 4, Flurstück 200 (399 m²) und Flurstück 201 (1.068 m²)
- Kurzbeschreibung Wohnanlage und Umfeld	Der Ortsteil Groß Ziescht befindet sich ca. 6,6 km südlich von Baruth/Mark entfernt an der östlichen Ortsteilgrenze von Groß Ziescht. Groß Ziescht verfügt über einen Kindergarten. Weitere Kitas, eine Grund- sowie eine Oberschule befinden sich in Baruth/Mark. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und den aperiodischen Bedarf sowie Dienstleistungen sind im Ortsteil Groß Ziescht nicht vorhanden. Diesbezüglich befindet sich ein großes Angebot in der nahegelegenen Stadt Luckenwalde. Das KMG Klinikum Luckenwalde liegt ca. 25 km nordwestlich entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist unterdurchschnittlich und die Erreichbarkeit mit dem Pkw ist durchschnittlich.
Baujahr	Nr. 36: ca. 1830 Nr. 36a: ca. 1994
Wohnfläche	Nr. 36: ca. 118 m² Nr. 36a: ca. 90 m²
Nutzung	eigengenutzt
Zubehör	ohne
Verkehrswert	**rd. 130.000 €**
Wertermittlungsstichtag/Besichtigung	24.09.2024 / 24.09.2024
 	

2.8. Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Einfamilienhäuser werden zu Wohnzecken genutzt. Über Miet- oder Pachtverträge ist dem Sachverständigen nichts bekannt.

3. Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1. Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit 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. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Innenbesichtigung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen etwa vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Einfamilienhäuser

Bezeichnung:	Haus Nr. 36	Haus Nr. 36a
Gebäudeart:	Einfamilienhaus (EG, DG voll ausgebaut, nicht unterkellert)	Einfamilienhaus (EG, DG voll ausgebaut, unterkellert)
Baujahr:	ca. 1830	ca. 1994
Bauweise:	Lehmfachwerkbauweise	Holzständerwerkbauweise
Fundament:	vermutlich Streifenfundamente	tiefliegende Bodenplatte
Dach:	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachsteine	Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachsteine
Umfassungswände:	massiv	Holzständerwerk verkleidet
Fassade:	sehr einfache Wärmedämmung	quer verbaute Holzpaneele (nicht überlappend und ohne Nut und Feder)

Innenwände:	tragend: massiv nicht tragend: Leichtbauweise	tragend: Holzständerwerk mit hölzernen Paneelen verkleidet nicht tragend: Holzständerwerk
Geschossdecken:	massiv	Holzständerwerk
Bodenbeläge:	EG: überwiegend Fliesen, DG: textile Beläge	EG: Laminat, hölzerne Dielung, Fliesen OG: hölzerne Dielung
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen, in Nassbereichen gefliest	Holzpaneele (partiell mit Nut und Feder), Fliesen
Deckenbekleidungen:	abgehängt mit Holzpaneelen oder Trockenbauelementen	Holzpaneele (partiell mit Nut und Feder)
Fenster:	Holz- oder Kunststofffenster (isolierverglast)	Holzfenster (isolierverglast)
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftür (einflügelig) mit Glasausschnitten Innentüren: Röhrenspantüren	Hauseingangstür und Terrassentür: Holztüren mit Glasausschnitten Innentüren: Holztüren
Treppen	Treppe zum DG: einfache Holzwangentreppe ohne Handlauf	Treppen vom KG zum DG: halbgewendelte Vollholztreppe
Sanitäre Anlagen:	EG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC hängend	EG; Bad mit Badewanne (mit Ausstieg), Waschbecken und WC
Heizung / Warmwasser:	Ofen, Kamin (frei stehend)/ Durchlauferhitzer	Ölheizung (defekt), tlw. Durchlauferhitzer Kaminofen (eingebaut)
Heizkörper:	nein	Plattenheizkörper
Elektroinstallation:	ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe	Ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe
Küche:	tlw. Fliesenspiegel, Boden gefliest	kein Fliesenspiegel, Boden hölzerne Dielung
Energieausweis:	lag nicht vor	lag nicht vor
Ausstattung:	Die Zimmer, Türen, Fenster und sonstige Ausstattungen sind auf dem Standardniveau der frühen 1990erJahre in einfacher Qualität modernisiert worden. Die sanitären Anlagen wurden erneuert.	Die Zimmer und sanitären Einrichtungen, Türen, Fenster und sonstige Ausstattungen sind auf dem Standardniveau der frühen 1990erJahre in einfacher Qualität verbaut worden.
Allgemeinbeurteilung:	überwiegend normaler baulicher Zustand; tlw. Schäden am Sockel der Außenwand	überwiegend normaler baulicher Zustand; Bodenniveau wurde augenscheinlich zum Haus hin abgesenkt und erreicht nicht die reguläre Höhe

Fundament und der Keller sind sanierungsbedürftig (massive Feuchtigkeitsschäden);
das Haus Nr. 36a ist nicht separat an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen, sondern über das Haus Nr. 36; im Fall einer Grundstücksteilung ist eine separate Erschließung herzustellen oder die bestehende dinglich zu sichern

3.3. Sonstige bauliche Anlagen

- Anbau an Haus Nr. 36
- ehem. Stallgebäude, zu Wohnzwecken ausgebaut (Wohnraum, Bad)
- Gartenhaus in Holzbauweise (ohne Fundament)
- 2 Schuppen (aus Holz)
- Garage (massiv gemauert, nicht verputzt)

Die sonstigen baulichen Anlagen werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

3.4. Außenanlagen

Aufwuchs:	Rasen, Sträucher, Bäume
Einfriedung:	verschiedene Zäune (u.a. Maschendraht), Mauerwerk
Wege:	tlw. befestigt (Waschbetonplatten)
Treppen:	Haus Nr. 36a: zum Eingang in das Haus führen behelfsmäßig angelegte Stufen, die das abgesenkte Bodenniveau ausgleichen
Terrasse:	Haus Nr. 36a: Holzbeplankung
Hinweis:	Die Außenanlagen des Grundstücks befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem vernachlässigten Zustand. Auf dem Grundstück befanden sich diverse mobile Gegenstände, u.a. zwei Wohnwagen.

3.5. Flächenübersicht

Die folgenden Daten wurden überschlägig anhand der Liegenschaftskarte ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

EFH Haus Nr. 36	rd. 90 m² x 1 Grundrissebene (EG)	rd. 90 m²
	rd. 80 m² x 1 Grundrissebene (DG)	rd. 80 m²
		rd. 170 m²
EFH Haus Nr. 36a	rd. 72 m² x 2 Grundrissebenen (KG, EG)	rd. 144 m²
	rd. 64 m² x 1 Grundrissebene (DG)	rd. 64 m²
		rd. 208 m²