II. 3 Objektbeschreibung, bauliche Anlagen und Außenanlagen

Vorbemerkungen: 35

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben der Eigentümer sowie die vorliegenden Unterlagen. Gem. Angabe der Eigentümer sind keine Grundrisse des Wohngebäudes vorhanden.

Der Sachverständige hat am 10.12.2025 die Bauakten der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingesehen. Demzufolge sind die Bauakten hinsichtlich des Hauptgebäudes verloren gegangen; es liegen diesbezüglich keinerlei Unterlagen vor.

Den Bauakten ist Folgendes zu entnehmen:

- Die Nutzung der ebenerdigen Nebengebäude in der nordöstlichen Grundstücksecke als Betriebsstätte für Wildverarbeitung und Küche ist baurechtlich genehmigt worden.

- Vor der Bestandsbebauung haben sich im Bereich des Bewertungsobjekts Anlagen eines Segelflugbetriebs (Hallen o.ä.) befunden. Diese wurden anscheinend nach Ende des II. Weltkriegs, aber vor dem Ende der deutschen Teilung 1989, vollständig abgebrochen.

- Die Bestandsbebauung wurde vor 1989 als Landarztpraxis und Wohnung des Landarztes genutzt. Vermutlich wurde sie für diese Zwecke errichtet.

Allgemeine Hinweise:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden werden normalerweise soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind. Es ist also möglich, dass Bauschäden und Baumängel, falls sie vorhanden sein sollten, nicht erkannt werden. Das Gutachten lässt daher keinerlei Rückschlüsse auf die Schadensfreiheit des Bewertungsobjekts zu.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf übliche, dem Sachverständigen bekannte Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Überblick: 36

Die baulichen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus einem, in massiver Bauweise errichtetem, großzügigem, freistehenden Einfamilienhaus mit Satteldach. Das Gebäude gliedert sich in 2 Teile. Der linke Gebäudeteil wurde gem. Eigentümerangabe ca. 1950 errichtet. Der L-förmige Anbau erfolgt um ca. 1998. Der Altbau ist voll unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss mit Erker sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Anbau gliedert sich in ein Erdgeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Erdgeschoss wird derzeit gewerblich als Büro genutzt und hat einen separaten Außen-Zugang. Das Dachgeschoss ist aufgrund seiner Bauart gegenwärtig lediglich als Lagerfläche nutzbar. Ein Ausbau wäre nach sachverständiger Einschätzung relativ aufwendig, insbesondere da das bestehende Tragwerk (Holz-Dachstuhl) dafür nicht geeignet ist.

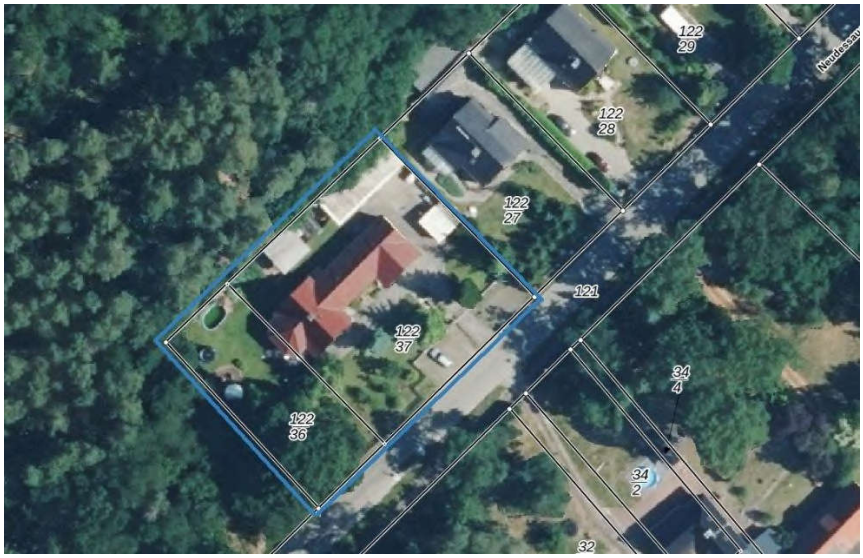
Das Hauptgebäude ist daher für Mischnutzung (Einfamilienhaus mit Büro) oder als Zweifamilienhaus bzw. Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geeignet.

An der nordöstlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massives eingeschossiges Gebäude mit Flachdach, das ehemals als Garage mit 3 Stellplätzen genutzt wurde. Im Jahr 2019 wurde das Gebäude zu einer gewerblichen Wildverarbeitung umgebaut. Ein Teil des Gebäudes wird zudem als

Werkstatt genutzt (siehe Grundriss in der Anlage zum Gutachten). An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner massiver Abstellschuppen ebenfalls mit Flachdach. Eine zusätzliche Abstellmöglichkeit besteht hinter dem Wohngebäude in Form eines klassischen Holz-Carports. Auf dem Flurstück 122/36 befindet sich zudem ein kleiner Außenpool an der nordwestlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück ist komplett eingefriedet. Im vorderen Grundstücksbereich, direkt an der Neudessauer Straße befinden sich 6 mit Rasengittersteinen befestigte Stellplätze außerhalb der Grundstückseinfriedung. Die Zufahrt sowie die befestigten Hofflächen können zusätzlich als offene Stellfläche genutzt werden.

Weitere bewertungsrelevante bauliche Anlagen sind augenscheinlich nicht vorhanden



Quelle: Luftbild Geoportal Brandenburg (BrandenburgViewer), Aufruf am 15.10.2025

Konzeption und Bauweise (Einfamilienhaus)

Baujahr:	37	Altbau: ca. 1950 (gem. Eigentümerangabe)
Umbauten / Erweiterungen:	38	Anbau, ca. 1998 (gem. Eigentümerangabe)
Sanierungen / Modernisierung:	39	unbekannt
Geschosse:	40	Altbau: - Kellergeschoss - Erdgeschoss - ausgebautes Dachgeschoss - Spitzboden Anbau: - Erdgeschoss - Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Baukonstruktion:	41	
Gründung:		nicht bekannt, vermutlich Streifenfundament
Umfassungs-wände, tragende Wände:		Mauerwerk
Fassaden:		verputzt, ohne zusätzliche Dämmung

Innenwände:	vermutlich überwiegend Mauerwerk
Dach:	Satteldach und Harteindeckung (Betondachsteine)
Decken:	Holzbalkendecken
Balkon/Terrasse:	kein Balkon, Terrasse im EG (Südwestseite Altbau) vorhanden
Rinnen und Fallrohre	Zinkblech

Ausstattung

Heizung:	Gasbrennwerttherme (Bj. 2011), Wärmeverteilung über Plattenheizkörper
Sanitäre Installation:	2 Bäder (KG, DG), 1 Gäste-WC (EG) insgesamt durchschnittlicher Standard: überwiegend Stand-WC-Anlagen mit offenem Druckspüler, Handwaschbecken, Kunststoff-Duschkabine im KG, Badewanne und Handtuchheizkörper im DG
Küche:	Einbauküche - nicht Bestandteil der Wertermittlung
Elektro:	90-er Jahre, durchschnittliche Ausstattung mit genügend Wand- und Deckenauslässen, unter Putz
sonstige zentrale Gebäudetechnik:	keine
Fußböden:	Altbau: überwiegend Parkett Anbau: überwiegend Kunststoff-Auslegware, Sanitärräume, Eingangsbereich: Fliesen
Wandbekleidung:	Putz, Anstriche, Tapeten
Deckenbekleidung:	Putz und Anstrich
Fenster:	Altbau: Kunststofffenster mi 2-fach Isolierverglasung Anbau: Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
Türen:	überwiegend Wabenkerntüren, tlw. mit Glasausschnitt

Baulicher Zustand

Hinweise: 42

Grundsätzlich sind die Begriffe Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau, Instandsetzungsbedarf und Modernisierungsbedarf voneinander abzugrenzen.

Unter Instandhaltungsstau werden Schäden verstanden, deren Behebung bereits seit Längerem erforderlich ist und die bislang aufgeschoben wurden, die die Bausubstanz bedrohen und deren Behebung dringend geboten ist. In der Wertermittlung ist ein solcher Instandhaltungsstau dann wertmindernd zu berücksichtigen, wenn die Kosten für die Beseitigung den üblichen Umfang laufender Instandhaltungen nennenswert übersteigen.

Instandsetzungsbedarf beschreibt solche Bauschäden und Baumängel, die tatsächlich behoben werden müssen, um die Nutzbarkeit, die Vermietbarkeit oder den Bestand des Gebäudes zu sichern bzw. wiederherzustellen.
Als Bauschäden werden grundsätzlich alle Abweichungen des Ist-Zustands vom üblichen baulichen Zustand bezeichnet, die die Nutzbarkeit oder den optischen Eindruck des Bauwerks beeinträchtigen. Baumängel sind insbesondere solche Bauschäden, die dem Gebäude oder dem Bauteil von Anbeginn anhaften und unter normalen Umständen vom Baubetrieb im Rahmen seiner Gewährleistung zu beheben sind.

Modernisierungsbedarf ist dann gegeben, wenn Gebäude oder einzelne Mieträume zwar instandgehalten wurden, sie jedoch so beschaffen sind, dass sie

		den Anforderungen des relevanten Mieter- bzw. Nutzermarkts nicht mehr entsprechen, z.B. eine stark überalterte Ausstattung aufweisen. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks, ggf. unter Berücksichtigung des Werteinflusses von Bauschäden und Baumängeln. Es ist keinesfalls Zweck des Gutachtens, Bauschäden oder Baumängel vollständig zu erfassen oder Baukosten zu schätzen bzw. zu ermitteln. Sowohl von einem entsprechend qualifizierten Ingenieur ermittelte wie auch tatsächlich aufzuwendende Baukosten können von den Angaben dieses Gutachtens erheblich abweichen. Ferner weicht der Werteinfluss von Bauschäden und Baumängeln regelmäßig von den tatsächlichen Baukosten ab.
Instand-haltungsstau, Baumängel und Bauschäden:	43	Vor Ort zeigte sich das Gebäude in einem normalen baulichen Zustand. Ein größerer Instandhaltungsstau war vor Ort nicht ersichtlich. Augenscheinlich waren keine wesentlichen Baumängel bzw. –schäden vorhanden. Hinweise auf Hausschwamm wurden vor Ort nicht festgestellt. Grundsätzlich ist das örtlich begrenzte Auftreten von Hausschwamm nie vollständig auszuschließen.
Modernisie-rungsbedarf:	44	Der Besichtigung zufolge sind keine größeren Modernisierungsmaßnahmen notwendig.
Instandhaltungs-zustand:	45	Die zum Besichtigungszeitpunkt sichtbaren Gebäudeteile zeigten sich in einem dem Gebäudealter entsprechenden, durchschnittlichen bis guten Zustand.
sonstige Mängel:	46	keine ersichtlich

Energetische Eigenschaften und Nachhaltigkeit

Wärmeerzeu-gung:	47	Gasbrennwerttherme (gem. Angabe des Eigentümers Bj. 2011)
Wärmedämmung		
oberste Geschossdecke:	48	nicht gedämmt
Kellerdecke:		nicht gedämmt
Fassaden:		ohne zusätzliche Dämmung
Energieausweis:	49	Angabe gemäß nicht vorhanden

Zusammenfassung

	50	Insgesamt zeigte sich das Wohnhaus in einem durchschnittlichen bis guten baulichen Zustand. Das Objekt verfügt über eine zeitgemäße, überwiegend durchschnittliche Ausstattung. Anhaltspunkte auf bestehende Bauschäden oder Instandhaltungsrückstände liegen dem Gutachter nicht vor.

Außenanlagen

Aufwuchs:	51	Der Garten ist überwiegend mit Rasen sowie einigen kleinen und großen Bäumen sowie Sträuchern begrünt.
Verkehrswege / Stellplätze:	52	Im vorderen Grundstücksbereich, direkt an der Neudessauer Straße befinden sich 6 mit Rasengittersteinen befestigte Stellplätze außerhalb der Grundstückseinfriedung. Die Zufahrt sowie die befestigten Hofflächen können zusätzlich als offene Stellfläche genutzt werden.

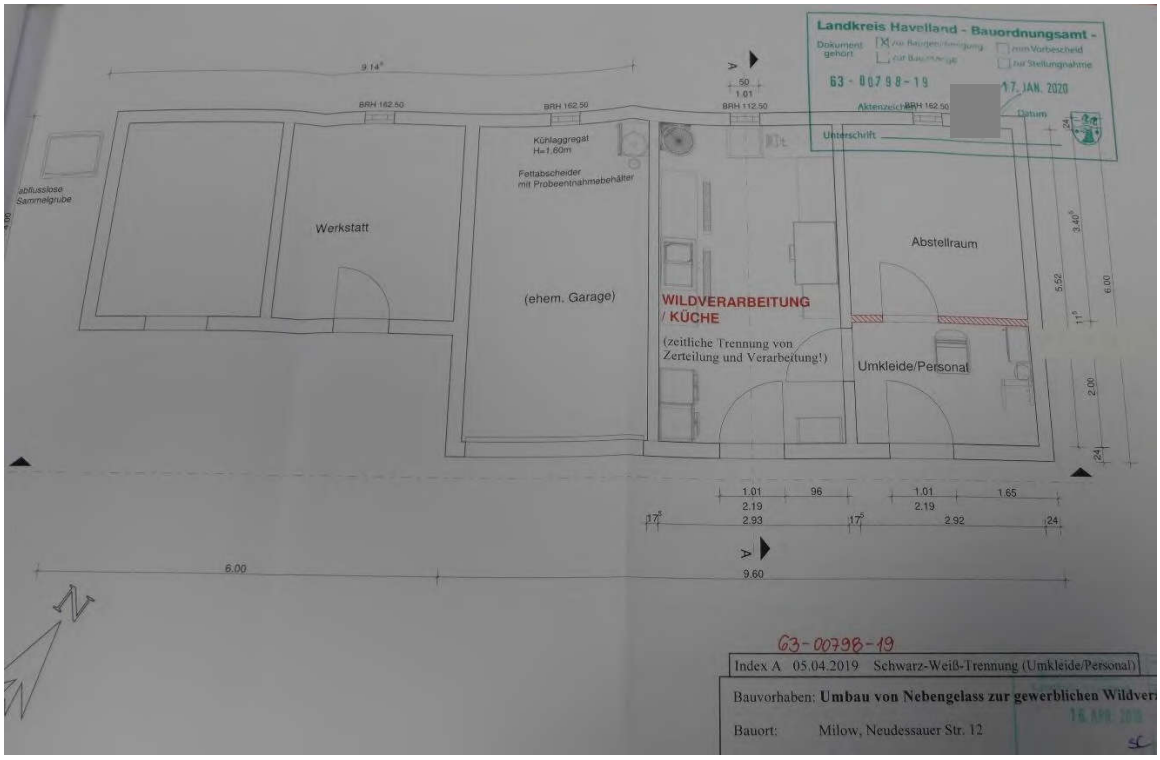
		Die Zufahrt, Hofflächen zwischen den Gebäuden sowie der fußläufige Zugang sind mit Pflastersteinen befestigt. Aufgrund der zur Straße hin abfallenden Geländeoberfläche, erfolgt der fußläufige Zugang über eine massive Treppe.
Einfriedung:	53	Straßenseitig ist das Grundstück an der südöstlichen Grundstücksgrenze durch einen Holz-Jägerzaun eingefriedet. Zusätzlich ist dahinter ein Doppelstabmattenzaun verbaut, der ca. 40 cm hoch aus dem Boden ragt. Der übrige straßenseitige Grundstücksteil, entlang der Stellplätze, ist mit einem Metallzaun mir Zierelementen und massiven Steinpfosten auf einem Steinsockel eingefriedet. Der Zugang erfolgt über ein einflügeliges Metalltor und die Zufahrt über ein doppelflügeliges, manuelles Metalltor. Der übrige Grundstücksteil ist durch einen ca. 1,20 m hohen Doppelstabmattenzaun eingezäunt.

Nebengebäude

Wildverarbeitung / Werkstatt (ehemalige Garagen):	54	Im hinteren Grundstücksteil, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein massives Nebengebäude mit einem Flach- oder flach geneigten Pultdach. Das Gebäude wurde gem. den Unterlagen im Bauarchiv ursprünglich als Garage mit 3 Stellplätzen genutzt. In 2019 erfolgte der Ausbau zur gewerblichen Wildverarbeitung. Ein nicht ausgebauter Teilbereich wird zudem als Werkstatt genutzt. In einem Raum (Wildküche) befindet sich noch spezifisches Küchenmobiliar (Edelstahl), dass als Betriebseinrichtung angesehen werden könnte. Ob Rahmen der Zwangsversteigerung eine Zuordnung als Zubehör zum Grundstück erfolgt, erfordert im Bedarfsfall eine juristische Einordnung. In die Bewertung werden die Kücheneinrichtungen nicht einbezogen.
Abstellschuppen:	55	An der nordöstlichen Grundstücksgrenze, auf Höhe des EFH befindet sich ein weiteres massives Nebengebäude mit einem flach geneigten Pultdach. Das relativ kleine Gebäude verfügt über 2 Holztüren an der dem EFH zugewandten Gebäudeseite und dient vermutlich als Abstellraum.
Carport:	56	Der Carport in klassischer Holzbauweise befindet sich hinter dem Wohngebäude an der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Er wird augenscheinlich als Abstellfläche genutzt.
Pool:	57	Im hinteren Grundstücksteil an der nordwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleiner, in den Boden eingelassener Pool. Eine Pool-Abdeckung ist nicht vorhanden.
Werteinfluss:	58	Die Nebengebäude sind hinsichtlich des Kostenansatzes und des Werteinflusses im Vergleich zum Wohnhaus von untergeordneter Bedeutung. Sie werden im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Anlage C: Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Grundriss Nebengebäude Wildverarbeitung (ehemalige Garagen)



Quelle: Bauakte der zuständigen Bauaufsichtsbehörde

Aktualität: Stand Februar 2019

Original Maßstab: 1:50 (unmaßstäbliche Abbildung)