

## 4. Objektbeschreibung

### 4.1. Vorbemerkungen zur Objektbeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung am 22.07.2025 und die Angaben durch die Eigentümerin.

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.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie offensichtlich erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. festgestellter Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2. Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Scheune, einem Unterstand und Lagern bebaut. Die Baujahre sind unbekannt. Das Wohnhaus ist möglicher Weise um 1800 errichtet worden, an der Scheune ist das Baujahr 1906 über der Durchfahrt vermerkt.

#### Wohnhaus

Das Wohnhaus ist in allen Ausstattungsmerkmalen instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig. Lediglich das Dach wurde in den 1990er Jahren neu gedeckt, ist jedoch nicht gedämmt.

Die Außenwände bestehen aus verputztem Ziegelmauerwerk mit großflächigen Putzschäden.

Die Fenster zur Straße sind baufällige Holzverbundfenster mit defekten Rollläden.

Das Wohnhaus wurde durch Einzelöfen beheizt. Die Raumhöhen sind im Erdgeschoss niedrig.

Es ist ein Bad mit Dusche, Stand-WC und Waschbecken vorhanden.

Alle Fußböden und Wandbeläge sind erneuerungsbedürftig.

Das Haus ist teilunterkellert mit einer Gewölbedecke zum Erdgeschoss. Der Keller ist feucht.

Im Dachgeschoss befindet sich eine alte Räucherammer. Zum Garten steht ein eingeschossiger Anbau mit Welleterniteindeckung.

Aufgrund der geringen Größe und niedrigen Raumhöhen sowie der Instandsetzungsbedürftigkeit wird eine Sanierung des Wohnhauses nicht für wirtschaftlich gehalten. Es werden die Abrisskosten kalkuliert.

#### Scheune

Die Scheune ist ein Ziegelbau, der zur Rückseite in Fachwerkbauweise errichtet ist.

Die Scheune wird für akut einsturzgefährdet gehalten. Die Giebelwand neigt sich zum Nachbargrundstück.

Es fehlen Steine in den Fachwerkausfachungen, das Dach ist nicht dicht.

Das Dach und der Zwischenboden sind Holzkonstruktionen. Das Dach ist mit Ziegelsteinen gedeckt.

Die Holztore sind baufällig.

Es wird der Abriss der Scheune kalkuliert.

#### Anbau an Scheune

An die Scheune ist ein kleiner Schuppen aus Mauerwerk angebaut, in dem alte Welleternitplatten gelagert werden. Das Dach des Schuppens ist ebenfalls mit Welleternit eingedeckt.

**Gutachten 250722**

mit EFH und Scheune bebautes Grundstück  
 Perwenitzer Dorfstraße 70 in 14621 Schönwalde-Glien

Unterstand

An der Straße steht ein Unterstand mit Mauerwerkswänden und Pfeilern mit einer Holzkonstruktion als Dach mit Blecheindeckung.

Lager / Werkstatt

Dahinter steht ein weiterer Mauerwerksbau mit Pultdach, das vermutlich als Werkstatt und Lager genutzt wurde.

Außenanlagen

Das Grundstück ist überwiegend mit Wiese bewachsen. An den Grundstücksgrenzen stehen kleinere Sträucher. Auf der Wiese steht ein kleiner Metallschuppen in dem Schrott gelagert wird.

**4.3. Bruttogrundflächen und Bruttorauminhalt**

Die Grundflächen wurden anhand der Liegenschaftskarte und des Luftbildes ermittelt.

	<b>Grundflächen</b>	<b>Ebenen</b>	<b>Anzahl Ebenen</b>	<b>BGF</b>
<b>1) Wohnhaus</b>	87,00 m <sup>2</sup>	KG, EG, DG	x 2,3	200,00 m <sup>2</sup>
<b>2) Anbau an Wohnhaus</b>	13,00 m <sup>2</sup>	EG		13,00 m <sup>2</sup>
<b>3) Scheune</b>	180,00 m <sup>2</sup>	EG		180,00 m <sup>2</sup>
<b>4) Anbau an Scheune</b>	16,00 m <sup>2</sup>	EG		16,00 m <sup>2</sup>
<b>5) Unterstand</b>	37,00 m <sup>2</sup>	EG		37,00 m <sup>2</sup>
<b>6) Werkstatt</b>	30,00 m <sup>2</sup>	EG		30,00 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>363,00 m<sup>2</sup></b>			<b>476,00 m<sup>2</sup></b>

Der Bruttorauminhalt der Bauteile wird überschläglichs ermittelt. Die Höhen wurden nach Augenschein geschätzt:

	<b>Grundfläche</b>	<b>Höhe ca.</b>	<b>BRI</b>
<b>1) Wohnhaus</b>	87,00 m <sup>2</sup>	EG bis Traufe ca. 3,00 m Dach ca. 3,00 m / 2 Keller ca. 30 m <sup>2</sup> x 2,2 m Höhe	457,50 m <sup>3</sup>
<b>2) Anbau an Wohnhaus</b>	13,00 m <sup>2</sup>	Mittlere Höhe ca. 2,5 m	32,50 m <sup>3</sup>
<b>3) Scheune</b>	180,00 m <sup>2</sup>	EG bis Traufe ca. 5,50 m Dach ca. 3,00 m / 2	1.260,00 m <sup>3</sup>
<b>4) Anbau an Scheune</b>	16,00 m <sup>2</sup>	Mittlere Höhe ca. 2,5 m	40,00 m <sup>3</sup>
<b>5) Unterstand</b>	37,00 m <sup>2</sup>	Mittlere Höhe ca. 2,5 m	92,50 m <sup>3</sup>
<b>6) Werkstatt</b>	30,00 m <sup>2</sup>	Mittlere Höhe ca. 3,0 m	90,00 m <sup>3</sup>
<b>gesamt</b>			<b>rd. 1.972,50 m<sup>3</sup></b>