

## Wohngebäude

Ausführung: 1 1/2-geschossiges Wohngebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise, voll unterkellert, Satteldach

Grobstruktur: KG: Außenzugang, Innenzugang in den Flur, Heizungsraum, Lagerräume  
EG: Zugang an der nordöstlichen Längswand in die Diele, Küche, Wohnzimmer mit vorgelagertem Wintergarten und davon abzweigendem Bad, 2 weitere Wohnräume als Durchgangszimmer  
DG: Flur, 2 Wohnräume, Bad  
Dachspitz: 1 Raum

Zweckbestimmung: Wohnzwecke als Einfamilienhaus

Baujahr: um 1938

## Rohbau

Fundament: massive Streifenfundamente

Außenwände: konventionelles Mauerwerk, 30 cm dick

tragende Innenwände: konventionelles Mauerwerk

Innenwände: konventionelles Mauerwerk

Geschoßdecken: KG: massive Flachdecke  
EG: Holzbalkendecke  
DG: Holzbalkendecke

Dachkonstruktion: Satteldach ohne Drempe, Holzbalkenkonstruktion

Dacheindeckung: glasierte Ziegel (ca. 2012), Gesims mit vorgehängter Rinne

Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind baujahrestypisch und partiell erneuert vorhanden
Sanitäre Anlagen:	EG: Stand-WC, Handwaschbecken, Dusche, deckenhoch gefliest DG: Stand-WC, Handwaschbecken, Wanne, Handtuchtrockner, deckenhoch gefliest
E-Anlage:	baujahrestypische Anlage, partiell erneuert
Heizung:	Gaszentralheizung (ca. 1993) als wandhängende Kesseltherme im KG, alte Radiatoren mit Thermostatventilen, Konvektoren mit Thermostatventilen
Warmwasser:	zentrale Warmwasser-Bereitung über Gaszentralheizung
Fußböden:	KG: Zementestrich, z.T. Fliesen EG: Holzdielung, Fliesen im Küche, Wintergarten, Bad und Diele, Teppichböden in den Wohnräumen DG: Holzdielung, Fliesen im Bad, Teppichböden in den Wohnräumen
Fassaden:	Rauputz ohne Dämmung
Sockel:	Klinkermauerwerk
Türen:	mehrfach verriegelte Kunststoffstertür im Hauptzugang, Holztür im Wintergartenzugang, Holzfuttertüren partiell mit Verglasung im Innenbereich, Glastür zu Küche und Wintergarten, 2-flüglige Tür zwischen den Wohnräumen im EG

Fenster: moderne Kunststoffthermofenster (2-fach verglast), manuell zu betätigende Rollläden, Holzthermofenster im Wintergarten, Velux-Fenster, Velux-Balkontür im Dachspitz

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, Holztafelungen

technische Anlagen: ohne

#### 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:

- aus heutiger Sicht unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich (Energieeinsparverordnung)
- geringe Kopfhöhen der Innentreppen

Bauschäden:

- Sockel ist zu überarbeiten
- äußere Holzbauteile sind malermäßig instand zusetzen
- Fassade weist Verfärbungen auf
- Bodenbeläge sind komplett zu erneuern
- Sanitärbereiche sind verschlissen
- Küche ist abgeschrieben
- Kesselanlage ist zu erneuern

- komplette malermäßige Instandsetzung ist erforderlich
- Haustechnik und Rohrleitungssysteme sind komplett zu erneuern
- erhebliche salpetrige Ausblühungen und Nässeschäden im Keller
- Stockflecken im Innenbereich
- zu unterstellender, baujahrestypischer Schädlingsbefall an der Dachkonstruktion

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>4</sup>

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Sehr gut</b>    | - 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.  |
| <b>Gut</b>         | - 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.  |
| <b>Normal</b>      | - 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.  |
| <b>Ausreichend</b> | - 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.  |
| <b>Schlecht</b>    | - 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 **ausreichend** als sachgerecht.

---

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

### **3.3.2 Nebengebäude**

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde in den 1970 Jahren eine Garage errichtet.

Die Garage als Nebengebäude ist gemäß Sachwertmodell<sup>5</sup> als wertneutral zu stellen und somit nicht separat zu erfassen.

### **3.3.3 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungs-  
anlagen:

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

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen sind mit Betonplatten und Betonpflaster befestigt, die Zufahrt mit Betonpflaster ausgebildet.

Einfriedungen:

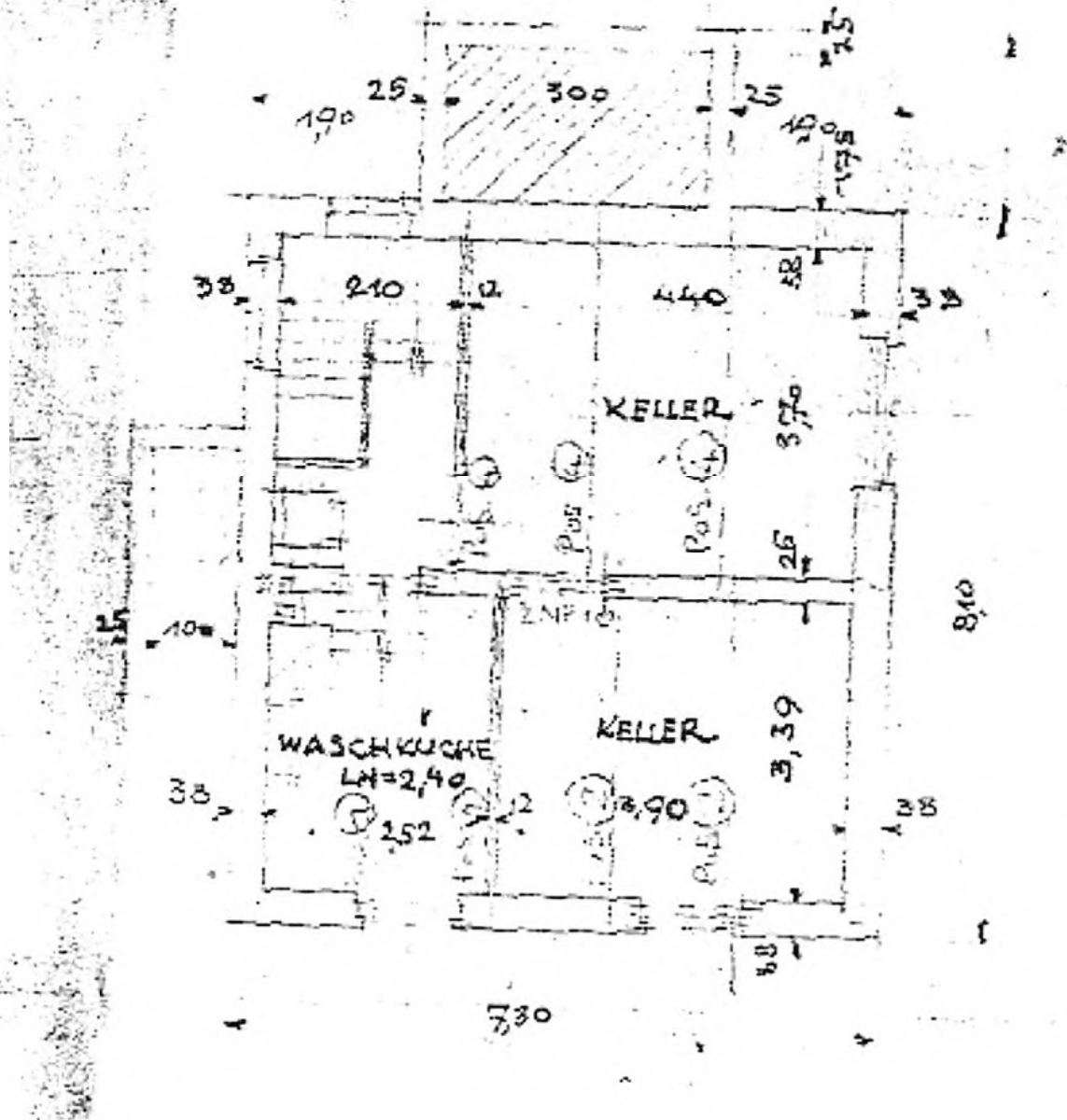
Straßenseitig befindet sich ein Holzlattenzaun auf Sockel an Pfosten mit Pforte und Toranlage, seitlich und hinten Baukörper sowie einfache Zäune.

---

<sup>5</sup> Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im LK Oder-Spree 2024, Seite 149 ff.

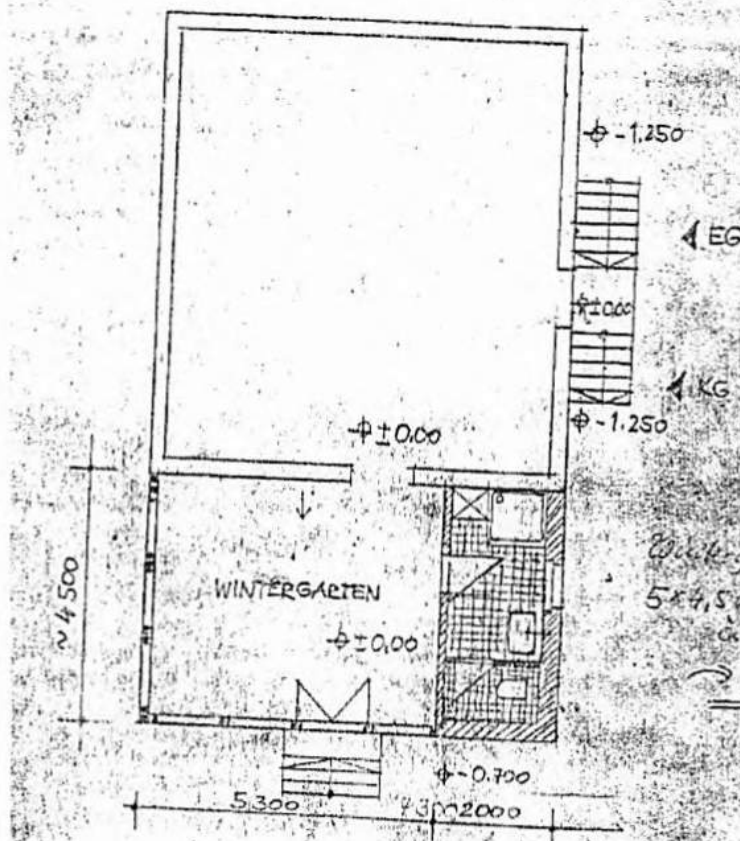
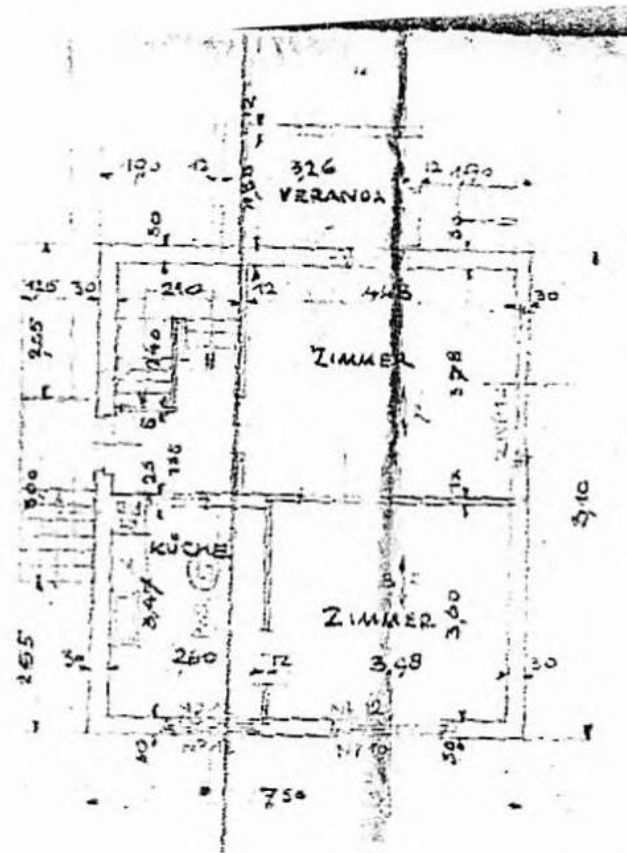
Grundriss - Kellergeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



**Grundriss – Erdgeschoss**

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)



Grundriss – Dachgeschoss

(Der Grundriss wurde aus den übergebenen Unterlagen entnommen.)

