Das Gebäude, die baulichen Anlagen und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Werte in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht wesentlich erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen während des Ortstermins.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Es wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, 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 nicht aus.

<u>Einfamilienhaus</u>

Baujahr: nach Angabe ca. 1982; Modernisierungsmaßnahmen und Wintergartenanbau etwa um 1995

[sh. Bilddokumentation]

Das zu bewertende Gebäude ist zweigeschossig (Erd-/Dachgeschoss), vollunterkellert (inkl. Garage unter dem Wintergarten) und wurde in massiver Bauweise (monolithischer Mauerwerksbau) errichtet. Rechtsseitig ergänzt ein Wintergartenanbau das Wohnhaus. Er wurde gemäß Information nach der Wende errichtet.

Die Eigentümer berichteten, dass sie das Grundstück 2012 erworben haben. 2018 wurde eine neue Heizung auf Erdgasbasis installiert.

Das Gebäude wird gegenwärtig von beiden Miteigentümern zu Wohnzwecken genutzt. Im Haus befindet sich eine Wohneinheit. Sie erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Teile des Kellers wurden dem Vernehmen nach einst als Wohnung für einen Familienangehörigen genutzt; diese Räume sind für dergleichen Zwecke jedoch nicht mehr zu gebrauchen.

Das Wohnhaus entspricht insgesamt in seiner Ausführung und Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung. Der Ausbaustandard wurde vermutlich seit Mitte der 90-er Jahre nicht mehr erneuert. Es herrscht ein stark verwohnter Zustand vor; hinzu kommen zahlreiche Ablagerungen von diversen Wohnutensilien/-fragmenten, Müll, Verpackungsmaterial etc. in fast allen Räumen, im Wintergarten und im Keller (mitunter meterhoch). Mehrere Katzen bewohnen das Haus; Tier-/Kratzspuren sind überall erkennbar; es besteht zudem Geruchsbelästigung. Es werden Freimachungs- und Entsorgungskosten für die Ablagerungen im Gebäude und im Freien im Gutachten berücksichtigt.

Das Gebäude besitzt an seiner Rückseite den Eingangsvorbau mit Hauseingang und Kellerausgang. Der Hauseingang führt in die Veranda, von der man weiter in den Flur gelangt, der den Zugang zu weiteren Wohnräumen sowie Bad und Küche erschließt. Hier befindet sich auch die Treppe zum Keller und ins Dachgeschoss. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zum Wintergarten; dieser hat einen gartenseitigen Ausgang über eine massive Treppe. Von der Küche gelangt man in ein Esszimmer. Zur Straße ausgerichtet wurden im Erdgeschoss Esszimmer, Küche und Wohnzimmer.

Im Dachgeschoss gibt es einen mittigen Verteilerflur, das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und ein weiteres Bad. Zustand ähnlich dem im Erdgeschoss.

Im Keller gibt es Lagerräume, eine Waschküche und den Heizungsraum. Er ist zusätzlich von außen zugänglich. Die Eingangstreppe ist gefliest, hat ein Ziergeländer aus Metall und eine Überdachung, errichtet als Stahl-/Holzkonstruktion. Die Stahlbauteile weisen Korrosionsschäden auf; das Holz Witterungserscheinungen.

Die andere Außentreppe führt von der Terrasse in den Garten und wurde als offene Stahlkonstruktion und einfachen Geländer errichtet. Im Übergangsbereich zwischen Tiefgarage/Terrasse und Wintergarten zeigen sich Feuchteschäden.

Für das Gebäude liegen keine Bauzeichnungen, keine Wohn-/Nutzflächenberechnungen und kein bautechnischer Erläuterungsbericht vor. Ein Außenaufmaß wurde vorgenommen, ein Innenaufmaß der Wohn-/Nutzfläche war aus den zuvor beschriebenen Umständen nicht möglich.

Rein äußerlich und dem Baujahr nach scheint es sich um eines der meistgebräuchlichen DDR-Eigenheime des Typs „EW 65" zu handeln. Es zählt zu den sehr verbreiteten Typenprojekten in der ehemaligen DDR. Das vom VEB Kreisbaubetrieb Bau Meiningen projektierte Einfamilienhaus geht auf Entwürfe des „DDR-Stararchitekten" Wilfried Stallknecht zurück. Mit einer Wohnebene im Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss für 4-6 Personen; es stehen hier i.d.R. ca. 120 m² Wohnfläche zzgl. Keller zur Verfügung. Je nach Bedürfnis der Bauherren wurde das Typenprojekt angepasst.

Das Wohnhaus wurde in traditioneller Bauweise hergestellt, die Wände im Keller-, Erd- und Dachgeschoss vermutlich mit Hohlblock- und Kalksandsteinen, die Streifenfundamente in Beton. Die Decken wurden i.d.R. als Stahlbetondecken (oftmals eine FR-Decke) hergestellt.

Mit dem Außenaufmaß (mittels Handlasermessgerät Leica Disto™ und Zollstock) stellen sich die Flächen wie folgt dar:

11,04 m	x	7,76 m	=	85,67 m²
2,53 m	x	1,77 m	=	4,48 m²
7,78 m	x	3,81 m	=	29,64 m²

(davon Wintergarten 5,15 m x 3,11 m = 16,02 m²)

							=	119,79 m²
Geschossfläche						rd.	=	120,00 m²
85,67 m²	x	3	+	4,48 m²	x	2	+	
29,64 m²	x	1		16,02 m²	x	1	=	311,63 m²
Bruttogeschossfläche						rd.	=	312,00 m²

Wohn-/Nutzfläche nach Faustformel 75 % der BGF EG und 50 % der BGF DG

EG: WFL	=	85,67 m²	+	4,48 m²	+	16,02 m²			
	=	106,17 m²	x	0,75			=	79,63 m²
DG: WFL	=	85,67 m²	x	0,50			=	42,83 m²
						Summe	=	122,46 m²
						rd.	=	122,00 m²

Der Keller inkl. der Garage wird in etwa eine Nutzfläche von ca. 86 m² haben; daraus ergibt sich eine Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von rd. 208 m².

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten alle Räumlichkeiten, so gut wie möglich, besichtigt werden. Bis auf die Flure verfügen alle Räume über eine natürliche Belichtung und Belüftung. Die Grundrisse sind noch bedingt zeitgemäß und zweckmäßig. Die Räume werden alle von den Fluren/Diele erschlossen. Es existieren, bis auf die Küche, keine Durchgangszimmer und bis auf das Esszimmer keine „gefangenen" Räume.

Die Räume liegen flächenmäßig im Wesentlichen im normalen Bereich herkömmlicher Raumgrößen und verfügen über eine ausreichende und natürliche Belüftung und Belichtung.

Im Keller gibt es die Tiefgarage (als Anbau), im Wesentlichen Lagerräume und den Heizungsraum. Hofseitig existiert zusätzlich ein separater Kellerausgang unter dem Hauseingang. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Straße aus auf das Grundstück über betongepflasterte Flächen.

Die Raumhöhen entsprechen den Anforderungen an Raumhöhen in Aufenthaltsräumen. Nach der Brandenburgischen Bauordnung liegt die zulässige Raumhöhe bei 2,40 m bzw. 2,30 m. Ausnahmen können zugelassen werden. Aufgemessen wurde im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 2,46 m und im Dachgeschoss eine Höhe von 2,40 m.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Beschreibung der Roh- und Ausbaukonstruktion

Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss, vollunterkellert (KG, EG, DG)		
Größe:	Bruttogrundfläche	rd. 312 m²	
Raumaufteilung:	Wohn-/Nutzfläche EG/DG	rd. 122 m²	

Bauausführung und Ausstattung:	
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Außenwände:	Massivbauweise, monolithischer Mauerwerk aus vermutlich Hohlblock- und Kalksandsteinmauerwerk; Fassade Glattputz und Anstrich, Sockel Verblendmauerwerk; Wintergarten Kunststoff
Innenwände:	vermutlich Ziegelmauerwerk und teilweise Trockenbau
Geschossdecken:	massiv, vermutlich Stahlbeton-Fertigteildecken
Dachform und Dacheindeckung:	Satteldach vermutlich als Kehlbalkendach, Dämmung vermutlich in Kehlbalkenlage, Eindeckung Doppelrömer-Betondachstein (o.ä.); Dachentwässerung aus Zinkblech, frei auslaufend bzw. in Kunststofffässer; Schornsteinkopf verklinkert
Innenwandverkleidung:	im wesentlichen Putz, Tapete und/oder Anstriche, Bad im EG sockel- bzw. raumhoch Kunststoffpaneele, Küche mit Fliesenspiegel, Bad im DG Fliesen, im Keller Anstriche, Fliesen, Kunststoffpaneele, Holzverkleidung, Windfang mit Buntsteinputz

Verkleidung der Decken:	im wesentlichen Putz, Tapete und/oder Anstriche, teilweise Styroporplatten oder Kunststoffpaneele oder Hartfaserplatten
Geschosstreppe:	Geschosstreppe offen als Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Bodenluke zum Spitzboden
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbelag:	EG/DG vorwiegend Laminat, Bäder Fliesen; im Keller teilweise Fliesen, teilweise ohne Belag
Türen:	Innentüren als Blend- und Futterrahmentüren, teilweise mit Glasfüllung, Eingangstür aus Holz, im Keller Außentür aus Kunststoff, Garagentor
Fenster:	im Keller Holzverbundfenster, EG/DG Holzfenster (Meranti) und Kunststofffenster, im DG zusätzlich Velux-Dachfenster, Innensohlbänke vorwiegend Werzalith, Außensohlbänke vorwiegend Leichtmetall, im Spitzboden einfaches Dachausstiegfenster für Schornsteinfeger
Sanitäre Installationen:	Bad im EG mit Eckdusche, wandhängendem WC (Vorwand) und Waschbecken, Bad im DG mit Eckbadewanne, stehendem WC mit Flachspülkasten und Waschbecken, Küche mit Anschluss Spüle und Geschirrspüler, Ausgußbecken und Waschmaschinenanschluss im Keller Waschküche
Elektroinstallation:	im Wohnbereich unter und im Keller vorwiegend über Putz, Anzahl der Steckdosen und Brennstellen ausreichend bemessen, Küche mit E-Herdanschluss, Zählerschrank mit Kippsicherungen und FI-Schutz, Anschluss Außenbeleuchtung vorhanden
Heizungsinstallation:	Zentralheizung auf Erdgasbasis (Gasbrennwerttherme Junkers), dezentrale Warmwasserbereitung auf Elektrobasis, Flachheizkörper als Wärmetauscher, Bad EG elektrische Fußbodenheizung und zusätzlich Handtuchheizkörper, Bad DG elektrische Fußbodenheizung, Schornstein vorhanden
Dachgeschoss:	voll ausgebaut, außer Spitzboden
Keller:	vollunterkellert
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche

Besondere Bauteile:	Außentreppen/Stufen/Podeste
Baumängel/Bauschäden:	Es liegt ein mäßiger Bau- und Unterhaltungszustand vor. Mittlere bis starke Gebrauchsspuren bei Wand-, Decken- und Fußbodenbelägen sichtbar. Innenausbau komplett erneuerungsbedürftig. Befall der Holzkonstruktionen möglich (vermutlich Holzschutzmaßnahmen erforderlich). Flachheizkörper mit Korrosionsschäden. Frei auslaufende Dachentwässerung. Bemooste Dachsteine. Feuchteschäden im Bereich Tiefgarage/Terrasse erkennbar. Putzschäden an der Fassade sichtbar. Elektroinstallation entspricht vermutlich nicht VDE-Richtlinien. Allgemeiner Modernisierungsbedarf. Das Gebäude entspricht nicht umfänglich den energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dämmung der Kellerdecke; keine Außendämmung – teilweise Witterungserscheinungen).