

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Form und Größe

Das Flurstück 131, Flur 5, hat einen handtuchförmig-rechteckigen Zuschnitt. Das Grundstück grenzt an seiner südlichen Seite knapp 40 m an die Seefichtenstraße und erstreckt sich gut 50 m in die Tiefe.

2.3.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück, bebaut mit einem Büro- und Lagergebäude (massive Baracke) und zwei Garagen (Rohbauten). Die gewerbliche Nutzung der Immobilie wurde vor Jahren aufgegeben.

Die Bereiche außerhalb der Bebauung sind teilweise mit Betonsteinen befestigt und teilweise begrünt.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Seefichtenstraße erschlossen. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Elektroenergieversorgung	- Trinkwasserversorgung
- Erdgasleitung/Fernwärme	- zentrale Abwasserentsorgung
- Telekommunikation	- TV (nicht bekannt)

2.3.4 Beschaffenheit

Das Grundstück weist höhenmäßig von der Straße gleichbleibendes Grundstücksniveau auf. Der Baugrund erscheint normal tragfähig; diese Aussage sollte bei Bedarf jedoch durch ein Baugrundgutachten unterlegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten oder grundstückswertmindernde Einflüsse, so dass bei der Werter-

mittlung ungestörte und unkontaminierte Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachters, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstitutionen ausgeübt werden kann.

Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus besitzen vergleichbare Immobilien üblicherweise ein unterdurchschnittliches Altlastenrisikoprofil.

Bei der Prüfung der Unterlagen gab es keinen Hinweis auf Altlasten. Aus diesen Gründen wird in der Bewertung ein altlastenfreies Bewertungsobjekt unterstellt.

Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird daher unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Dem Altgutachten kann entnommen werden, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree geführt wird. Es sind keine negativen Umwelteinflüsse bekannt geworden.

2.3.5 Gebäude und bauliche Anlagen

Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Büro- und Lagergebäude (massive Baracke) und zwei Garagen (Rohbauten) bebaut.

Im Nachgang erfolgt eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Büro- und Lagergebäudes (massive Baracke) zum Bewertungsstichtag. Die Baubeschrei-

bung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient hauptsächlich der allgemeinen Darstellung der am Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Herstellungskosten unterstellten Merkmale.

Die Gebäude und 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 Bereich 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 Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus.

Büro- und Lagergebäude (massive Baracke)

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 1960-er oder 1970-er Jahre, Bau- und Modernisierungsmaßnahmen vermutlich Mitte 1990-er Jahre



[sh. Bilddokumentation]

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes eingeschossiges Büro- und Lagergebäude (massive Baracke). Das Gebäude wurde in massiver Bauweise, nicht unterkellert, giebelseitig zur Straße errichtet.

Im Gebäude befindet sich von Giebel zu Giebel ein durchgängiger Mittelflur, von dem rechts und links Büro- und Lagerräume unterschiedlicher Größe abgehen; im mittleren und hinteren Bereich gibt es auch sanitäre Anlagen.

Die einzelnen Räume wurden im Wesentlichen zu Büro- und Lagerzwecken genutzt. Neben Sanitärräumen, WC-Anlagen und Duschen, im mittleren und hinteren Bereich gibt es noch einen Aufenthaltsraum mit Küche.

Die Räume sind flächenmäßig im normalen Bereich herkömmlicher Größen; alle Räume verfügen über eine ausreichende Belichtung und natürliche Belüftung. Fast alle Räume sind vom Flur aus erreichbar; es gibt nur wenige Durchgangszimmer.

Die Raumhöhen sind ausreichend und entsprechen den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung an Raumhöhen von 2,40 m bei Aufenthaltsräumen. Ausnahmen können zugelassen werden. Die Höhe des Dachbodens (flach geneigtes Dach) soll bei 1,25 m liegen. Bei dieser Höhe ist diese Fläche nicht in die Berechnung der BGF einzubeziehen.

Das Gebäude entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Nutzung. Es liegt ein vernachlässigter Zustand vor. Die einzelnen Räume weisen unterschiedliche Ausstattungs- und Erhaltungszustände auf.

In fast jedem Raum befinden sich bereits beschriebene und in der Fotodokumentation ersichtliche Ablagerungen. Einiges davon ist evtl. noch verwertbar. Für die komplette Beräumung und Entsorgung, auch im Außenbereich werden Kosten von ca. 10.000,00 € unter den bog in Abzug gebracht.

Am Tag der Ortsbegehung konnten fast alle Räumlichkeiten des Gebäudes besichtigt werden.

Die äußeren Abmessungen des Gebäudes können einem Altgutachten entnommen werden und wurden am Tag der Ortsbesichtigung örtlich mittels Lasermessgerät Leica Disto™ stichprobenhaft überprüft. Es können sich geringe Abweichungen ergeben. Für das Bewertungsobjekt existieren keine Bauzeichnungen (nur eine unbemaßte Skizze) und kein Erläuterungsbericht. Die vorliegende Skizze wird dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Das Gebäude weist einen befriedigenden baulichen Unterhaltungszustand auf. Es sind durchschnittliche bis stärkere Verschleißerscheinungen erkennbar. Der überwiegende Teil des Innenausbaus ist zu erneuern.

Beschreibung der Roh- und Ausbaukonstruktion:

<u>Geschosse:</u>	Erdgeschoss, nicht unterkellert (EG), Dach flach geneigt		
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche rd.	555,00 m ²	nach Berechnung
	Nutzfläche EG rd.	470,00 m ²	nach Überschlag

Bauausführung und Ausstattung:

Außenwände:	Massivbauweise, monolithischer Mauerwerksbau, Fassade Glattputz und Anstrich, Sockel Glattputz und Anstrich, teilweise Buntsteinputz
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente (ein Gespräch mit einem Mieter einer Nachbarbaracke ergab, dass diese und umliegende Baracken Anfang der 1960-er Jahre als Schülerprojekte (UTP) ohne Fundamente errichtet wurden; nachprüfbar ist das nicht)
Geschossdecken:	nicht vorhanden
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Keller:	nicht vorhanden
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Dachform und Dacheindeckung:	flaches Satteldach, Brettbinderkonstruktion, Dachpappe auf Schalung, Dachentwässerung aus Zinkblech, frei auslaufend
Innenwandverkleidung:	vorwiegend Putz, Tapete und/oder Anstrich, teilweise Kunststoffpaneele, Fliesen raum- oder sockelhoeh in den Sanitärbereichen
Verkleidung der Decken:	Unterdecken von unterschiedlichem Material, vorwiegend Trockenbau und Rasterdecken
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbeläge:	vorwiegend PVC-Beläge, Fliesen, Laminat
Geschosstreppe:	nicht vorhanden

Außen-/Innentüren:	Eingangstüren Kunststoff; innen vorwiegend Futter- oder Blendrahmentüren
Fenster:	vorwiegend Kunststofffenster (Zweifachverglasung) und Plastmantelthermofenster, Holzluke zum Dachboden, Sohlbänke innen Naturstein, außen Spaltklinker
Sanitäre Installationen:	WC-Räume mit stehenden WCs und Spülkästen, Waschbecken, PP-Becken, Duschen; Aufenthaltsraum/Küche mit Anschluss Spüle und Geschirrspüler
Beheizung:	zentrale Heizungsanlage auf Erdgasbasis (Therme Junkers), Radiatoren oder Flachheizkörper als Wärmetauscher, Warmwasser dezentral über Elektroboiler
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen mäßig bemessen, vorwiegend unter Putz verlegt, Außenbeleuchtung vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangspodeste/Stufen
Baumängel / Bauschäden:	Gebäude entspricht nicht energetischen Anforderungen (unzureichender Wärmeschutz); teilweise Risse und Schäden an der Fassade sichtbar; Verschleißerscheinungen/Gebrauchsspuren an Wänden, Decken und Fußböden (teilweise Ablösen der Unterdecken sichtbar); insgesamt vernachlässigter Zustand; Versorgung mit Elektroenergie und Trinkwasser eingestellt

Zu den Sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen gehören:

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse; Einfriedungen einschl. Pforte und Toranlage (Maschendrahtzaun zwischen Rohrstützen); Wege-/Flächenbefestigungen (Betonsteine); Aufwuchs
---	---

Nebengelass

Zum Nebengelass gehören zwei neben einander stehende Garagen, die nicht fertiggestellt wurden und lediglich Rohbauten darstellen. Nur die Außenwände aus Ziegeln und die Bodenplatten aus Beton wurden hergestellt. Die Gebäude wurden in Massivbauweise im nordwestlichen hinteren Grundstücksbereich errichtet. Beide Rohbauten haben Abmaße von ca. 6,80 m x ca. 5,00 m. Nach Information wurde der Bau im Jahr 1998 begonnen.

Bauzeichnungen liegen keine vor. Die materielle Legalität wird vorausgesetzt.

Für einen Erwerber können diese Rohbauten Abbruchkosten darstellen oder fertig gebaut und genutzt werden. Vor- und Nachteil werden wertneutral betrachtet. Den Garagen wird kein Wert beigemessen.