



3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig, gemäß Brandenburger Bauordnung; teilunterkellert und zusätzlich noch ein Kriechkeller; Krüppelwalmdach, der Dachraum ist ausgebaut; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	Ursprünglich 1937, Anbau 1988; es ergibt sich ein gewichtetes Baujahr von 1943 (unter Berücksichtigung der Bauabschnitte)
Modernisierung:	gemäß den Angaben der Miteigentümerin: <ul style="list-style-type: none">• ca. 2011 Erneuerung der Dacheindeckung und Dachentwässerung;• ca. 2013 Modernisierung des Dachgeschosses• ca. 2014 neue Gasheizung (Brennwerttherme)• ca. 2014 Umbau Wohnzimmer und Küche• ca. 2014 Umbau Bad im Erdgeschoss mit Fußbodenheizung• ca. 2015 Einbauküche erneuert• ca. 2016 teilweise Erneuerung der Fenster mit Rollläden und Hauseingangstür
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt, Schlepplputz gestrichen; Sockel verputzt, Kammputz gestrichen, Fenster- und Türleibungen und -faschen in Glattputz und farbig abgesetzt;

3.2.2 Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Hausanschlussraum mit Heizung und Lagerkeller

Erdgeschoss:

Vorraum, Abstellkammer, Flur, Kammer Bad, Küche und Wohnzimmer

Dachgeschoss:

zwei Abstellkammern, WC und Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau (Mauerwerksbau)
Fundamente:	Streifenfundamente aus Mauerwerk bzw. Beton;
Keller:	Bruchstein- und Ziegelmauerwerk;
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk;
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände überwiegend aus Ziegelmauerwerk



Geschossdecken:	im Kellergeschoss Massivdecke zwischen Stahlträgern; über Kriechkeller und Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke;
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> mit einem massiven Podest aus Beton mit zwei Treppen; <u>Treppe an der Westseite:</u> mit Überdachung Metall- Holzunterkonstruktion mit Wellasbesteindeckung und Regenentwässerung; Podest und Treppenstufen massiv aus Beton (unterschiedliche Steigungen) Brüstungs- und Treppengeländer als einfache Metallkonstruktion; <u>Treppe an der Südseite:</u> Treppenstufen aus Terrazzostufen und Treppengeländer als einfache Metallunterkonstruktion; <u>Kelleraußentreppe:</u> Treppe aus Beton, Handlauf (Griff) aus Edelstahl; <u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz, Handlauf aus Edelstahl, Treppengeländer ohne Füllung (keine hinreichende Absturzsicherung)
Hauseingang(sbereich):	als hofseitiger Anbau mit Überdachung als Metall-Holzunterkonstruktion mit Wellplatteneindeckung und Regenentwässerung, zweiseitigem Zugang mit Massivtreppen straßenseitig von der Südseite und hofseitig von der Westseite, straßenseitiger Zugang zum Eingangspodest mit einer zweiflügeligen Holztür mit Sprossenfenster, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitten;
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachkonstruktion als Pfettendach; Anbau Hauseingang als Metall- und Holzunterkonstruktion, Anbau Kelleraußentreppe Metallunterkonstruktion; Schornstein verschiefert; <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach, Anbau Hauseingangstreppe und Kelleraußentreppe als flachgeneigtes Pultdach; <u>Dacheindeckung:</u> Wohnhaus Dachziegel (Ton); Hauseingangsbereich Wellplatten; Kellereingang Ornamentglas; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kunststoff;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, im Keller tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Kippsicherungen



Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca. 2014; als Brennwerttherme; zusätzlicher Kaminanschluss;
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen und Vinylboden (als Klick-Vinylboden verlegt)
Wandbekleidungen:	in den Wohnräumen glatter einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufaser mit Anstrich), in der Küche Fliesen als Fliesenspiegel darüber Anstrich, im Bad und WC Fliesen in unterschiedlichen Höhen;
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachem Anstrich;
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Thermoverglasung, teilweise auch aus Holz; vorgesetzte Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Fensterbankformklinker; Dachflächenfenster aus Kunststoff;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff mit Lichtausschnitt; Zugang zum Eingangspodest als zweiflügelige Holztür mit Sprossenfenster; <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen mit Holzzargen; und Glasschiebetüren
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad im Erdgeschoss:</u> eingebaute Badewanne, bodengleiche Dusche, wandhängendes WC mit Spülkasten als Vorwandinstallation, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss; <u>WC im Dachgeschoss:</u> wandhängendes WC mit Spülkasten als Vorwandinstallation und Waschbecken;
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität wird auf Grund defekten Gerätes und allgemeiner Zustand und des laienhaften Einbaus nicht gesondert bewertet.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine;



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung und Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Kaminofen
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss; starke Schädigungen mit Rissbildung am Eingangspodest; Sockel nicht vollständig gestrichen; Fenster im Bereich der Geschosstreppe ohne zusätzliche Sicherung (Sicherheitsverglasung war nicht erkennbar); Trepengeländer der Geschosstreppe ohne Füllung – keine hinreichende Absturzsicherung; laienhafte Verlegung des Laminatfußbodens; fehlende Abdeckung an der Brüstungswand der Geschosstreppe im Dachgeschoss; Türzargen der Innentüren laienhaft montiert; Kaminofen defekt (Angabe des Miteigentümers);
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus weist Reparaturrückstau und laienhafte Ausführung insbesondere beim Ausbau auf. Ein potentieller Erwerber wird daher Sanierungen vornehmen. Die Raumhöhen sind im Anbau und im Dachgeschoss mit 2,0 bis 2,1 m unterdurchschnittlich. Insgesamt befindet sich das Objekt in einem brauchbaren Zustand.

3.3 Nebengebäude

Gebäudeart:	Nebengebäude mit Nutzung als Garage/Werkstatt und Abstellräume Lage an der östlichen Grundstücksgrenze;
Baujahr:	Hierzu konnten bei der Besichtigung keine Angaben gemacht werden. Es wird das Baujahr ca. 1970 in Ansatz gebracht.
Bauart:	Mauerwerksbauweise mit Pultdach;
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk,
Dach und Dachkonstruktion:	Metall-Holzkonstruktion mit Wellasbestplatteneindeckung, Regenentwässerung und sonstige Verblechung aus Zinkblech;
Außenansicht:	Außenputz als Schlepplputz und im Sockelbereich Kammputz, gestrichen
Innenansicht:	teilweise glatt geputzt, an der Decke teilweise Zwischendecke mit Verkleidung;
Tor und Tür:	Rolltor mit Elektroantrieb, über dem Tor befindet sich eine Markise, an der Südseite einfache Holztür mit Lichtausschnitt;
Fenster:	Fenster im Nebengebäude vorhanden, teilweise auch aus Glasbausteinen;
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Beleuchtung, Steckdosen;



Boden:	Beton;
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden am Außenmauerwerk der Garage;
Allgemeinbeurteilung:	Die Bauweise der Garage kann als einfach eingeschätzt werden. Die laufende Instandhaltung wurde teilweise vernachlässigt.

3.4 Carport

Gebäudeart:	Carport an der Südseite des Nebengebäudes angebaut;
Baujahr:	hierzu wurden bei der Besichtigung keine Angaben gemacht.
Bauart:	Holzständerbauweise;
Fundamente:	Einzelfundamente aus Beton
Umfassungswände:	an der Südseite komplette Wand mit Kunststofffenstern verkleidet, an der Ostseite – einfache Holzbretterverkleidung,
Dach und Dachkonstruktion:	einfache Holzbalkenkonstruktion mit Profilblecheindeckung und Regenentwässerung aus unterschiedlichen Materialien
Tor:	Sektionaltor
Fenster:	Fenster an der Südseite aus Kunststoff;
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung Beleuchtung, Steckdosen;
Boden:	Betonverbundpflaster;
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen
Allgemeinbeurteilung:	In einfachster Bauweise errichtetes Bauwerk, teilweise aus Restbaustoffen;

3.5 Überdachungen

Gebäudeart:	zwei Überdachungen im Bereich der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, in unterschiedlichen Höhen;
Baujahr:	Hierzu wurden bei der Besichtigung keine Angaben gemacht.
Bauart:	hohe Überdachung als Metallunterkonstruktion mit Kastenprofil; flache Überdachung als Holzunterkonstruktion
Fundamente:	Einzelfundamente aus Beton
Umfassungswände:	hohe Überdachung: keine; flache Überdachung: teilweise geschlossene und auch offene Holzverkleidung
Dach und Dachkonstruktion:	hohe Überdachung: Pultdach mit Profilblecheindeckung und Regenentwässerung; flache Überdachung: Pultdach mit Profilblecheindeckung ohne Regenentwässerung
Boden:	Betonplatten;



Bauschäden und Baumängel: keine Wesentlichen;

Allgemeinbeurteilung: Es handelt sich um einfach Überdachungen für Lagerzwecke in einem brauchbaren Zustand.

Hinweis: Das Modell des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) sieht bei der Ableitung des Sachwertfaktors vor, dass Nebengebäude, Carports oder Garagen zum Teil wertneutrag in die Berechnung einfließen. Aus diesem Grund hat der Sachverständige den Carport und die Überdachungen nicht gesondert bei der Ermittlung des Verkehrswertes einbezogen.

3.6 Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich folgende Außenanlagen:
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;

Bauliche Anlagen:

Geräteschuppen (Kinderspielhaus):

Lage im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze am Hauseingangsbereich;
als Holzhaus mit einem Satteldach, einflügeliger Holztür anschließbar und einem kleinen Fenster;

Geräteschuppen:

Lage im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze am Hauseingangsbereich;
als Blechschuppen mit einem Flachdach, Kunststofffenster und Blechtür

Gewächshaus:

handelsübliche Gewächshäuser mit Satteldach (Metallkonstruktion mit Kunststoffelementen an den Seiten und an der Dachfläche);

Geräteschuppen:

Lage an der südwestlichen Grundstücksecke als handelsüblicher Geräteschuppen aus Blech mit Satteldach und eine zweiteilige Schiebetür;

Befestigungen auf dem Grundstück:

im Innenhofbereich zwischen Wohnhaus und Nebengebäude eine große befestigte Fläche mit Rechteckbetonpflaster;

der Einfahrtbereich und östlich des Wohnhauses bis zur Grundstücksgrenze mit Rechteckbetonpflaster

der Traufstreifen um das Wohnhaus eingefasst mit Rasenkantensteinen und mit Kieselsteinchen aufgefüllt;

Einfriedung:

straßenseitig zweiflügeliges Einfahrtstor mit Metallrahmen und Stabmattenzaunfelder und Elektroantrieb, Gartenpforte mit Metallrahmen und Wellengitterzaunmattenfüllung;

der Straßenzaun Metallrahmenzaunfelder mit Maschendraht und Metallpfosten und massiven Betonsockel;

an der westlichen Grundstücksgrenze alter Maschendrahtzaun;

an der östlichen Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun, teilweise mit Bauzaunfeldern ersetzt;

im hinteren Grundstücksbereich Sichtschutz mit Bambusmatten;

entlang der südlichen Grundstücksgrenze Maschendrahtzaun und teilweise noch zusätzlich Wellengitterzaunfelder;

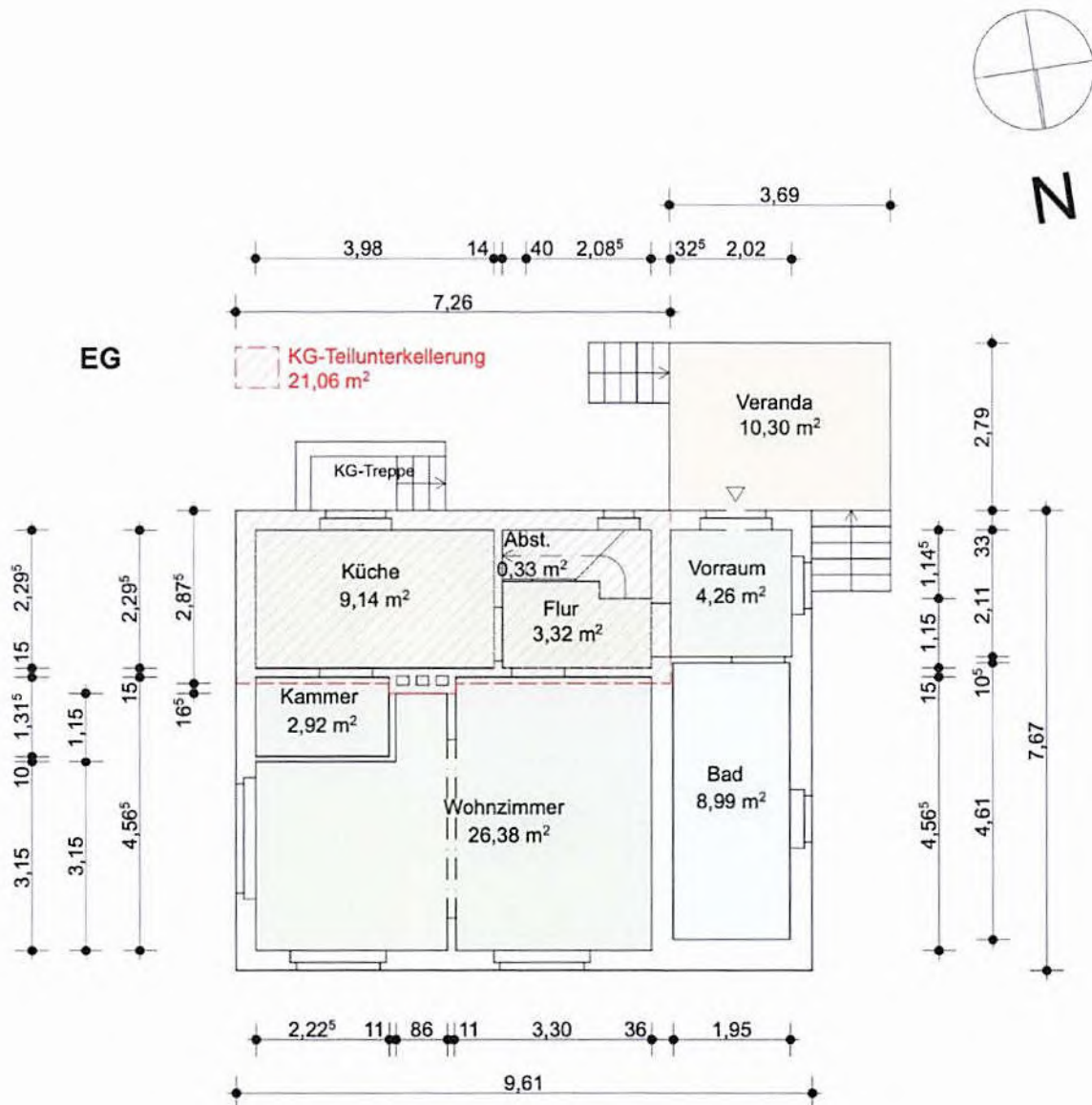
Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt pauschaliert auf der Grundlage des Modells des Gutachterausschusses



Anlage 8: Bauzeichnungen

Seite 1 von 2

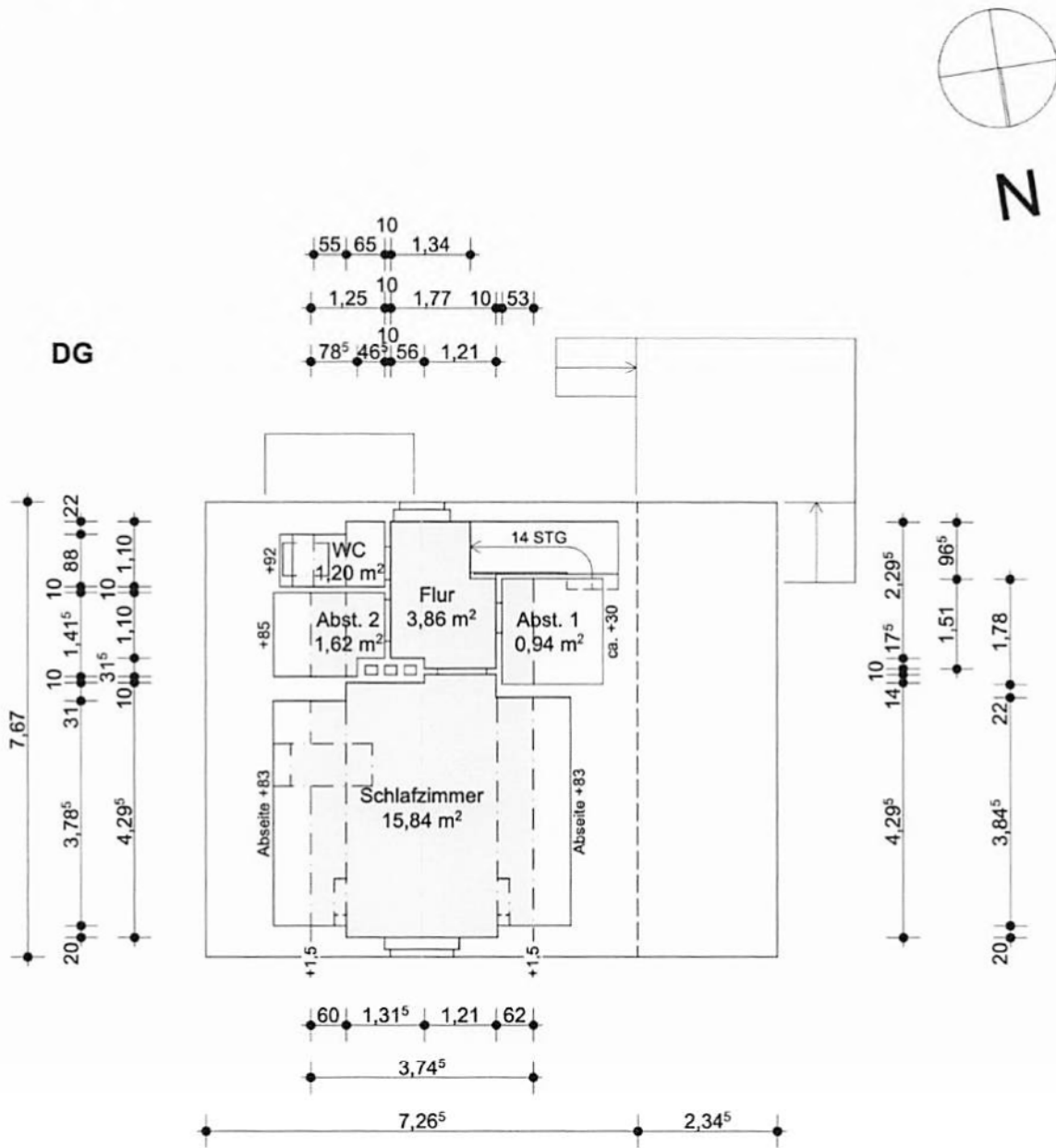
Vorbemerkungen: Die Bauzeichnungen wurden den bereitgestellten Unterlagen der Miteigentümerin entnommen. Alle Darstellungen sind unmaßstäblich.



Grundriss Erdgeschoss



Anlage 8: Bauzeichnungen
 Seite 2 von 2



Grundriss Dachgeschoss