

Einfamilienhaus

Baujahr: nach Angabe ca. 1997 (zuvor ca. 1930/35); Anbau ca. 1977

Das sich als Doppelhaushälfte darstellende Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus Erd- und Dachgeschoss und ist teilunterkellert. Es handelt sich um die linke Seite. Im Haus befindet sich eine Wohneinheit; die sich vom Erd- ins Dachgeschoss zieht. Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut; der flache Spitzboden nicht. Er ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Mit seiner Höhe von ca. 0,80 m ist er wirtschaftlich nicht nutzbar.

Das Wohnhaus entspricht in seiner Ausführung und Ausstattung im Wesentlichen den Anforderungen an eine moderne und zeitgemäße Nutzung.

Das Gebäude wurde ursprünglich in den 1930-er Jahre errichtet. Es wurde ca. 1977 um einen hinteren Anbau, unter Wiederverwendung gebrauchter Bauteile, und später eine Terrassenüberdachung ergänzt.

Im Anbau des Erdgeschosses (EG) befinden sich Wohnzimmer und Küche. Er liegt an der südlichen Seite des Hauses.

Die komplette alte Bausubstanz wurde etwa 1997 abgerissen und ein Neubau errichtet. Er beinhaltet im Erdgeschoss den Hauseingang mit Flur, Küche und Aufenthaltsraum (Schlafzimmer) und im Dachgeschoss weitere Aufenthaltsräume. Dabei wurde die gesamte Erdgeschossdecke erneuert und der Keller um einen Raum erweitert. Beibehalten wurde die Brandwand zum Nachbargebäude an der westlichen Seite.



[sh. Bilddokumentation]

Am Tag der Ortsbesichtigung konnte das gesamte Gebäude besichtigt werden

Das Wohnhaus wurde mit einem Abstand von knapp 10 m zur Straße errichtet. Links vom Wohnhaus befinden sich die Auffahrt und der Zugang zum Grundstück und weiter zum Giebel des Hauses mit dem seitlichen Eingang; dieser führt in einen T-förmigen Flur mit Treppenanlage. Die Treppe verbindet die Geschosse untereinander; sie führt vom Keller in das Dachgeschoss. Vom Flur gelangt man rechts in die Küche und rechtslinks in das Schlafzimmer, links in das Wohnzimmer mit Terrassenaustritt und hinten links in ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss findet man neben dem Flur/Diele 4 Zimmer und ein weiteres Bad.

Zur Straße ausgerichtet wurden im Erdgeschoss Küche und Schlafzimmer, im Dachgeschoss zwei Aufenthaltsräume. Zum Garten ausgerichtet wurden im Erdgeschoss Wohnzimmer mit Austritt zur Terrasse und das Bad.

Der Keller besteht aus zwei Räumen und beinhaltet die Hausanschlüsse und die Heizungsanlage inkl. Warmwasserbereitung. Er wird weiterhin zu Lagerzwecken genutzt.

Die Ausführungen zu den besichtigten Räumen beziehen sich auf Informationen der vor Ort Beteiligten. Die Grundrisse werden in Anlehnung an den Baukörper als zweckgemäß eingeschätzt. Die Räume werden jeweils vom Flur erschlossen. Es existieren keine Durchgangszimmer und keine gefangenen Räume.

Die Wohnraumhöhen betragen um die 2,40 m. Die Höhe im Keller liegt bei 1,89 m. Die Raumhöhen liegen im üblichen Bereich. Sie entsprechen damit den Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung an Raumhöhen von 2,40 m (bzw. 2,30 m bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss). Ausnahmen können zugelassen werden.

Die Zimmer sind flächenmäßig im Wesentlichen im normalen Bereich herkömmlicher Größen; alle Zimmer verfügen über eine ausreichende Belichtung und natürliche Belüftung.

Für das Bewertungsobjekt liegen keine Bauzeichnungen wie Grundrisse, Schnitt, etc. und keine Wohnflächenberechnung vor.

Am Tag der Ortsbesichtigung war eine innere und äußere Begehung möglich. Es wurde ein örtliches Aufmaß im Erdgeschoss und in den äußeren Abmaßen des Gebäudes durchgeführt. Zusätzlich wurden die Flächen im Keller wie folgt aufgemessen:

$$4,64 \text{ m} \times 2,14 \text{ m} + 2,40 \text{ m} \times 4,83 \text{ m} + 1,38 \text{ m} \times 2,40 \text{ m} = 24,83 \text{ m}^2 \quad \text{rd. } 25,00 \text{ m}^2$$

Die nachfolgenden Berechnungen wurden anhand des örtlichen Aufmaßes vorgenommen.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus (KG, EG, DG)

KG	=	25,00 m ²
13,25 m x 7,76 m x 2 (EG, DG)	=	<u>205,64 m²</u>
	=	230,64 m ²
rd.	=	<u>231,00 m²</u>

Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche (WFL/NFL)

Die Wohnfläche ermittelt sich nach dem Aufmaß im Erdgeschoss (EG) wie folgt:

Flur	12,15 m ²	
Küche	19,54 m ²	
Wohnzimmer	24,70 m ²	
Schlafzimmer	7,93 m ²	
Bad	8,85 m ²	
Summe EG	73,17 m ²	
zzgl. Terrasse	<u>5,49 m²</u>	(Ansatz 25 % der Fläche)
ergibt WFL	78,66 m ²	

Die Wohnfläche (WFL) im Erdgeschoss wurde mit rd. 79 m² nach Aufmaß ermittelt. Darin enthalten ist die Fläche der Terrasse mit einem Ansatz von 25 % der Fläche.

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde nach Faustformel über das EG-Aufmaß mit rd. 61 m² ermittelt.

Für das Wohnhaus insgesamt ergibt sich im Erd- und Dachgeschoss eine Wohn-/Nutzfläche (WFL/NFL) von rd. 140 m². Zusätzlich steht im Keller eine Nutzfläche (NFL) von rd. 25 m² zur Verfügung. Insgesamt beträgt die Wohn-/Nutzfläche im Gebäude rd. 165 m² WFL/NFL.

Im Zeitraum ab dem Baujahr 1997 wurden nach Aussage am Wohnhaus keine weiteren durchgreifenden Baumaßnahmen, nur kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, getätigt. Die Terrassenüberdachung wurde ca. 2010 neu hergestellt.

Das Wohnhaus macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Im Gebäude sind Verschleißerscheinungen und Abnutzungen sichtbar. Die Ausbauarbeiten wurden teilweise handwerklich laienhaft ausgeführt.

Das Gebäude weist einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand auf. Er definiert sich wie folgt:

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.

Das Wohnhaus entspricht nicht umfänglich den energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dämmung der Kellerdecke).

Für das Gebäude lag am Tag der Ortsbesichtigung kein Energieausweis vor. Gemäß der ab dem 01.05.2014 in Kraft getretenen EnEV 2014 ist dieser vom Eigentümer bei einem Verkauf des Grundstücks dem Käufer auszuhändigen. Seit 01.05.2014 ist die dritte Novelle zur Energieeinsparverordnung in Kraft.

Damit gelten seit 01.06.2016 für Neubauten strengere energetische Anforderungen und diverse Nachrüstpflichten im Bestand, die bei einem Eigentümerwech-

sel geprüft und einkalkuliert werden sollten. So soll die zulässige Jahresprimärenergie um durchschnittlich 25 % gesenkt werden.

Verkäufer und Vermieter müssen spätestens zur Besichtigung eine Kopie des Energieausweises aushändigen.

Bei Bestandsgebäuden gibt es Anforderungen bei den verschiedenen Bauteilen wie Fassade, Dach, Heizung, Installation, Fenster, Keller und Außentür. Sie sind in der EnEV nachzulesen.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt außerdem energetische Anforderungen an Heizungen fest. Ziel ab 2024 ist, dass beim Einbau neuer Heizungen diese künftig Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien produzieren muss.

Das Gebäude wird hinsichtlich der energetischen Eigenschaften als baujahrestypisch und durchschnittlich eingeschätzt.

Im Wohnhaus sind zahlreiche Ablagerungen in Form von Möbeln, altem Haus-/Unrat, Materialienreste etc. vorhanden, die es zu entsorgen gilt. Dafür werden Freimachungskosten in Höhe von rd. 2.000,00 € unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) im Gutachten berücksichtigt.

Beschreibung der Roh- und Ausbaukonstruktion:

<u>Geschosse:</u>	Erd- und Dachgeschoss, teilunterkellert (KG, EG, DG)		
<u>Größe:</u>	Bruttogrundfläche rd.	231,00 m ²	nach Berechnung
	Wohnfläche EG/DG rd.	140,00 m ²	-"-

Bauausführung und Ausstattung:

<u>Außenwände:</u>	Massivbauweise, monolithischer Mauerwerksbau, Neubau Außenwände Ytongsteine, Anbau Schamottesteine, Keller Ziegelmauerwerk, Fassade Strukturputz und Anstrich, Sockel Buntsteinputz
--------------------	---

Gründung:	vermutlich Streifenfundamente
Geschossdecken:	Kellerdecke massiv aus Ortbeton, Stahlbetondecke über Erdgeschoss, Holzbalkendecke zw. DG und Spitzboden
Innenwände:	Ziegelmauerwerk (Kalksandstein) bzw. Trockenbau
Keller:	teilunterkellert
Dachgeschoss:	vollausgebaut (Spitzboden nicht)
Dachform und Dacheindeckung:	einseitiges Satteldach/Flachdach, Eindeckung Steilbereich mit Flachdachpfanne o.ä., Flachbereich Dachpappe auf Schalung, Dämmung in Deckenlage, Dachentwässerung vorwiegend aus Zinkblech, frei auslaufend
Innenwandverkleidung:	vorwiegend Putz/Tapete und Anstrich, tw. Strukturputz, tw. Holzverkleidung, Bäder sockel- bzw. raumhoch Fliesen, im Keller vorwiegend Pinselputz
Verkleidung der Decken:	vorwiegend Putz/Tapete und Anstrich, tw. Kunststoff- bzw. Styroporpaneele
Fußböden:	Estrich
Fußbodenbeläge:	vorwiegend Fliesen, Laminat, Teppich
Geschosstreppe:	Holzstiege mit einfachem Holzgeländer zum Dachgeschoss, Betontreppe zum Keller, Einschubstiege zum Spitzboden
Außen-/Innentüren:	Eingangstür und Terrassentür aus Kunststoff mit Glasausschnitt; innen vorwiegend Futterrahmentüren
Fenster:	Kunststofffenster (Zweifachverglasung), mit Rollläden, mechanische Bedienung (außer Bad oben), im Dachgeschoss zusätzlich 1 Velux-Fenster, Sohlbänke innen meist Werzalith, außen Naturstein
Elektroinstallation:	Brennstellen und Steckdosen mäßig bis ausreichend bemessen, vorwiegend unter Putz verlegt, im Keller auf Putz bzw. Mauerwerk, Außenbeleuchtung vorhanden, E-Herdanschluss in der Küche

Sanitäre Installationen:	Küche mit Anschluss Spüle und Geschirrspüler; Bad EG mit Waschbecken, wandhängendem WC, behindertengerechter Dusche, Waschmaschinenanschluss; Bad im DG mit eingefliester Badewanne, Dusche, Waschbecken und wandhängendem WC (alles normaler Standard, Vorwandinstallation)
Beheizung:	zentrale Heizungsanlage auf Erdgasbasis einschl. Warmwasserversorgung (Therme und WW-Behälter Junkers), Flachheizkörper als Wärmetauscher mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche
Besondere Bauteile:	Eingangspodest, Lichtschacht
Baumängel / Bauschäden:	Verschleißerscheinungen (Gebrauchsspuren an Wänden, Decken und Fußböden); Innenausbau (insbesondere Maler-, Bodenbelagsarbeiten) ist tw. zu erneuern; sichtbarer ehem. Wasserschaden im DG Decke; Gebäude entspricht nicht umfänglich energetischen Anforderungen (u. a. fehlende Dämmung der Kellerdecke); tw. verwitterte Holzbauteile; korrodierende Stahlbauteile; im Keller geringe Feuchteschäden; tw. frei auslaufende Dachentwässerung

Zu den Sonstigen baulichen Anlagen und Außenanlagen gehören:

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse; Einfriedungen (Holzbretterzaun einschl. Pforte und Toranlage, Maschendrahtzaun zw. Rohrstützen); Wegebefestigung (Betonsteine); Überdachungskonstruktion Terrasse (Stahl-/Holzkonstruktion mit Trapezblech); Aufwuchs
---	---

Nebengelass

Zum Nebengelass gehört die Aneinanderreihung von Nebengebäuden verschiedenster Art. Die Gebäude wurden in Massiv- und Holzbauweise errichtet. Gleich vorn, straßenangrenzend, wurde ein Stallgebäude errichtet. Daran schließt sich das größere Nebengebäude, ein Garagen-/Lagergebäude und weiter ein Schuppen an.



Nebengebäude

Für das Nebengelass liegen keine Bauzeichnungen vor. Die materielle Legalität der Baulichkeiten wird vorausgesetzt.

Im mittleren Nebengebäude (Garagen-/Lagergebäude) liegt im hinteren Bereich ein Brandschaden aus dem Jahr 2021 vor. Ein Teil des Gebäudes wurde zu Aufenthaltszwecken (mit Küche und WC) ausgebaut. Eine Nutzung ist jedoch nicht mehr möglich. Zudem sind sämtliche Nebengebäude mit Altablagerungen verschiedenster Art vollgestellt, so dass eine Begehung kaum oder nicht möglich ist. Für die Entsorgung inkl. der Brandschäden werden unter den bog weitere rd. 10.000,00 € in Abzug gebracht.

Die Nebengebäude wurden einst zu Lager- und Werkstattzwecken, für Freizeitgestaltung, evtl. für Kleintierhaltung und Unterstellzwecke genutzt. Sie wurden vermutlich zu verschiedenen Zeitpunkten errichtet. Auf eine ausführliche Beschreibung der Baulichkeiten kann verzichtet werden.

Kurzbeschreibung Stallgebäude

Baujahr unbekannt, vor 1968 auf dem Grundstück schon vorhanden, vermutlich um 1930/35, Nutzung zwei Räume vermutlich Kleintierhaltung/Lager; massive Bauweise, Fassade Putz, Pultdach mit Wellasbesteindeckung, Entwässerung Zinklech, frei auslaufend, einfache Holztüren, Fußboden Ziegelpflaster, Innenwände teilweise Pinselputz, kein Elektroanschluss

Bruttogrundfläche (BGF)

$$6,57 \text{ m} \quad \times \quad 3,13 \text{ m} \quad = \quad 20,56 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} \quad = \quad 21,00 \text{ m}^2$$

Kurzbeschreibung Garagen-/Lagergebäude

Baujahr unbekannt, vermutlich um 1930/35, nach 1974 Ummauerung; Nutzung Garage, Lagerflächen und ausgebauter Aufenthaltsbereich (zwei Räume, mit Küche und WC): gemischte Bauweise, Holzkonstruktion mit Ummauerung, Fassade Putz, Satteldach mit geringer Dachneigung, Dacheindeckung Wellblech, Entwässerung Zinkblech, freiauslaufend, einfache Holztüren und Tore, Kunststofftür, Stahltür, Fußboden gestampfter Lehm oder Estrich, teilweise Holzbalkendecke, teilweise Decke Stahlträger mit Holzbelag, Kunststofffenster, ausgebauter Bereich war an die Heizungsanlage des Wohnhauses angeschlossen (Flachheizkörper vorhanden), WC vorhanden, Anschluss Elektro vorhanden, Anschluss an Trink- und Abwasserleitung gegeben

Bruttogrundfläche (BGF)

$$(9,04 \text{ m} + 9,84 \text{ m}/2) \times 11,47 \text{ m} = 108,28 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} \quad = \quad 108,00 \text{ m}^2$$

Kurzbeschreibung Schuppen

Baujahr unbekannt, vor 1968 auf dem Grundstück schon vorhanden; Nutzung als Lager und Hühnerstall; Holzbauweise, Verkleidung Außen- und Innenwände mit Holz, Hartfaserplatten und Holzwoleleichtbauplatten, Satteldach mit geringer Dacheindeckung, Dacheindeckung Wellblech über Holzschalung und Dachpappe, einfache Holztüren, Fußboden Steine, einfach verglastes Holzfenster, kein Elektroanschluss

Bruttogrundfläche (BGF)

$$5,05 \text{ m} \quad \times \quad 4,69 \text{ m} \quad = \quad 23,68 \text{ m}^2 \quad \text{rd.} \quad = \quad 24,00 \text{ m}^2$$

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) beträgt bei massiven Gebäuden (wie Lagergebäude, Garagen) 50-60 Jahre. Bei in Holz-/Leichtbauweise errichteten Gebäuden (wie Carport) im Allgemeinen zwischen 20-30 Jahren.