

III. Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen

1. Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die während der Ortsbesichtigung vorgenommenen Erhebungen. Das Gebäude (mit Außenanlagen) werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausstattungen und Ausführungen beschrieben. In einzelnen Fällen können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf gegebenen Hinweisen während der Besichtigung sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen (fachgerechten) Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (Wasser, elektrische Anlagen, etc.) wurde nicht geprüft. Es handelt sich um ein weitgehend entkerntes Gebäude ohne wesentliche haustechnische Anlagen.

Lage der Gebäude:

Auf dem Bild rechts ist die Lage der Gebäude auf dem Grundstück dargestellt. Nachfolgend werden die einzelnen Gebäude kurz beschrieben.

1. Wohnhaus
2. Garage
3. Laube
4. Schuppen 1
5. Schuppen 2



Bild 6: Lage der Gebäude (über Flurkarte⁸)

2. Allgemeine Beschreibung der Gebäude

2.1 Wohnhaus (Gebäude 1)

Das Wohnhaus besteht aus einem 1-geschossigen Massivbau mit Satteldach, der um einen eingeschossigen Anbau am Südgiebel des Gebäudes erweitert wurde. Das Gebäude ist vollständig entkernt. Das Tragwerk des Daches wurde hergestellt.

Geplant war der Um- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses auf eine Wohnfläche von ca. 130 m², verteilt auf ca. 75 m² im Erdgeschoss und ca. 55 m² im Dachgeschoss.

Gebäudekurzbeschreibung:

Baujahr: nicht bekannt

Modernisierung: ab ca. 2021: Erneuerung des Dachstuhls, Ringanker

Abmessungen: Außenmaße Wohnhaus: ca. 13,24 m x 7,38⁵ m

Traufhöhe ca. 2,70 m, Firsthöhe ca. 6,90 m

Bruttogrundfläche (BGF):
 EG: ca. 97,78 m² (ca. 13,24 m x 7,38⁵ m)
 DG: ca. 83,00 m² (ca. 11,24 m x 7,38⁵ m)
 Summe: ca. **180,78 m²**

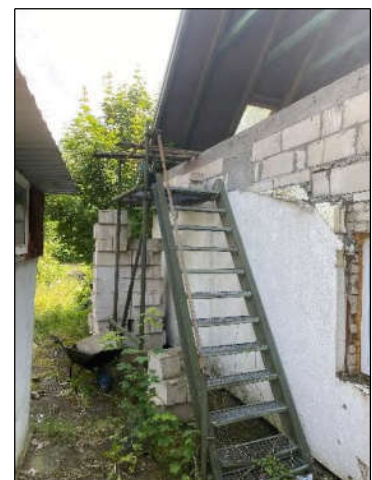


Bild 7: Ansicht Wohnhaus

⁸ Lizenziert über ongeo.de (Quelle: Liegenschaftskarte Brandenburg online, LGB Stand: Juli 2026)

2.2 Garage (Gebäude 2)

Die Garage befindet sich an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, in einem Abstand von ca. 1 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Es handelt sich um einen 1-geschossigen verputzten Mauerwerksbau mit Pultdach. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachsteinen. Die Garage verfügt über ein zweiflügeliges Holztor und einen seitlichen Zugang auf der Südostseite. Ein Fenster sorgt für natürliche Belichtung.

Abmessungen: ca. 4,00 m x 6,50 m

Traufhöhe: ca. 3,00 m

Bruttogrundfläche: ca. 26,00 m²



Bild 8: Ansicht Garage

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand der Garage ist augenscheinlich insgesamt ausreichend (solide Grundsubstanz). Gemäß objektbezogenem Lageplan sollte die Garage im Zuge des Neubaus eines Einfamilienhauses abgerissen werden.

2.3 Laube (Gebäude 3)

Die Laube befindet sich in einem Abstand von ca. 1,40 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze entfernt sowie im mittleren Bereich des Grundstücks. Es handelt sich um einen eingeschossigen Holzbau, teilweise mit Fassadenplatte in Wabendeckung verkleidet, mit flachem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Pfannenblech in Ziegeloptik. Fenster sind zur Süd- und Ostseite ausgerichtet. Der Fußboden ist mit Holzbrettern ausgelegt.

Abmessungen: ca. 3,50 m x 6,00 m

Traufhöhe: ca. 2,50 m, Firsthöhe: ca. 3,00 m

Bruttogrundfläche: ca. 21,00 m²



Bild 9: Ansicht Laube

Baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand der Laube ist weitgehend verbraucht. Ihr stand gemäß objektbezogenem Lageplan im Zuge des Neu-, An- und Umbaus der Wohnhäuser auch der Abriss bevor.

2.4 Schuppen 1 (Gebäude 4) und Schuppen 2 (Gebäude 5)

Der **Schuppen 2** befindet sich in einem Abstand von ca. 2,50 m hinter der Laube. Es handelt sich um einen eingeschossigen verputzten Mauerwerksbau mit Pultdach. Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblech. Der Zugang erfolgt über die Südostseite.

Abmessungen: ca. 4,00 m x 5,00 m

Höhe: i.M. ca. 2,50 m

Bruttogrundfläche: ca. 20,00 m²



Bild 10: Ansicht Schuppen 1 und Schuppen 2

An den Schuppen 1 grenzt südlich der **Schuppen 2**, ein eingeschossiger Mauerwerksbau mit flachem Satteldach. Die Dacheindeckung besteht aus Wellblech.

Abmessungen: ca. 6,50 m x 6,00 m

Traufhöhe: ca. 2,20 m, Firsthöhe: ca. 2,50 m

Bruttogrundfläche: ca. 39,00 m²