

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben des zum Ortstermin anwesenden Eigentümers sowie auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h., offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2. Gebäudebeschreibung des Mehrfamilienwohnhauses

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> • freistehendes zweigeschossiges massives Mehrfamilienwohnhaus, vier Wohnungen • Das Gebäude ist teilunterkellert. • Das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig.
Baujahr:	ca. 1900 als Pferdestall errichtet, ca. 1960 zum Wohnhaus umgebaut
Modernisierung:	<p>Nach 1990 wurden die Fenster und die Heizungsanlage modernisiert. Weiterhin erfolgte eine Modernisierung der Bäder und von Teilen des Innenausbau.</p> <p>2015 wurden das Dach und Teile des westlichen Giebels nach Sturmschaden erneuert.</p> <p>2024 wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert.</p>
Außenansicht:	<p>Das zweigeschossige Mehrfamilienwohnhaus verfügt über ein flaches Satteldach mit einer Eindeckung aus Bitumenschweißbahnen.</p> <p>Über Dach befindet sich ein Schornstein mit Ausstiegsluke. Auf einem Teil der Dachfläche befindet sich eine Photovoltaikanlage.</p> <p>Die Fassade ist in Sichtmauerwerk ausgeführt.</p> <p>Die Fenster sind einflügelige Kunststoffrahmenfenster mit Thermoverglasung, überwiegend mit Oberlichtern.</p> <p>Die Fenstersohlbänke bestehen aus Flachklinkern, Klinkerflachschichten und Klinkerrollschichten.</p> <p>Der Hauseingang befindet sich an der Südseite des Gebäudes. Er ist ebenerdig erreichbar. Die Hauseingangstür ist eine grün folierte Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten.</p> <p>Am Westgiebel befindet sich eine zweite Eingangstür, nur für die Wohnung 1. Die Tür ist eine weiße Kunststoffrahmentür mit Lichtausschnitten.</p> <p>Am Ostgiebel befindet sich eine Außentreppe zur Teilunterkellerung. Diese war zum Ortstermin abgedeckt und nicht zugänglich.</p>

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Ziegelmauerwerk (nach Auskunft des Eigentümers)
Umfassungswände:	Klinkermauerwerk in Sichtmauerwerk
Innenwände:	Ziegelstein
Geschossdecken:	Holzbalkendecken Teilunterkellerung mit Kappengewölbe (nach Auskunft des Eigentümers)
Treppen:	Obergeschoss: geschlossene Holzterasse mit einseitigem Geländer aus Holz

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Einfamilienwohnhaus (lt. Bauunterlagen):

Erdgeschoss:	eine 3-Raum-Wohnung, eine 2-Raum-Wohnungen, HAR
Obergeschoss:	zwei 3-Raum-Wohnungen

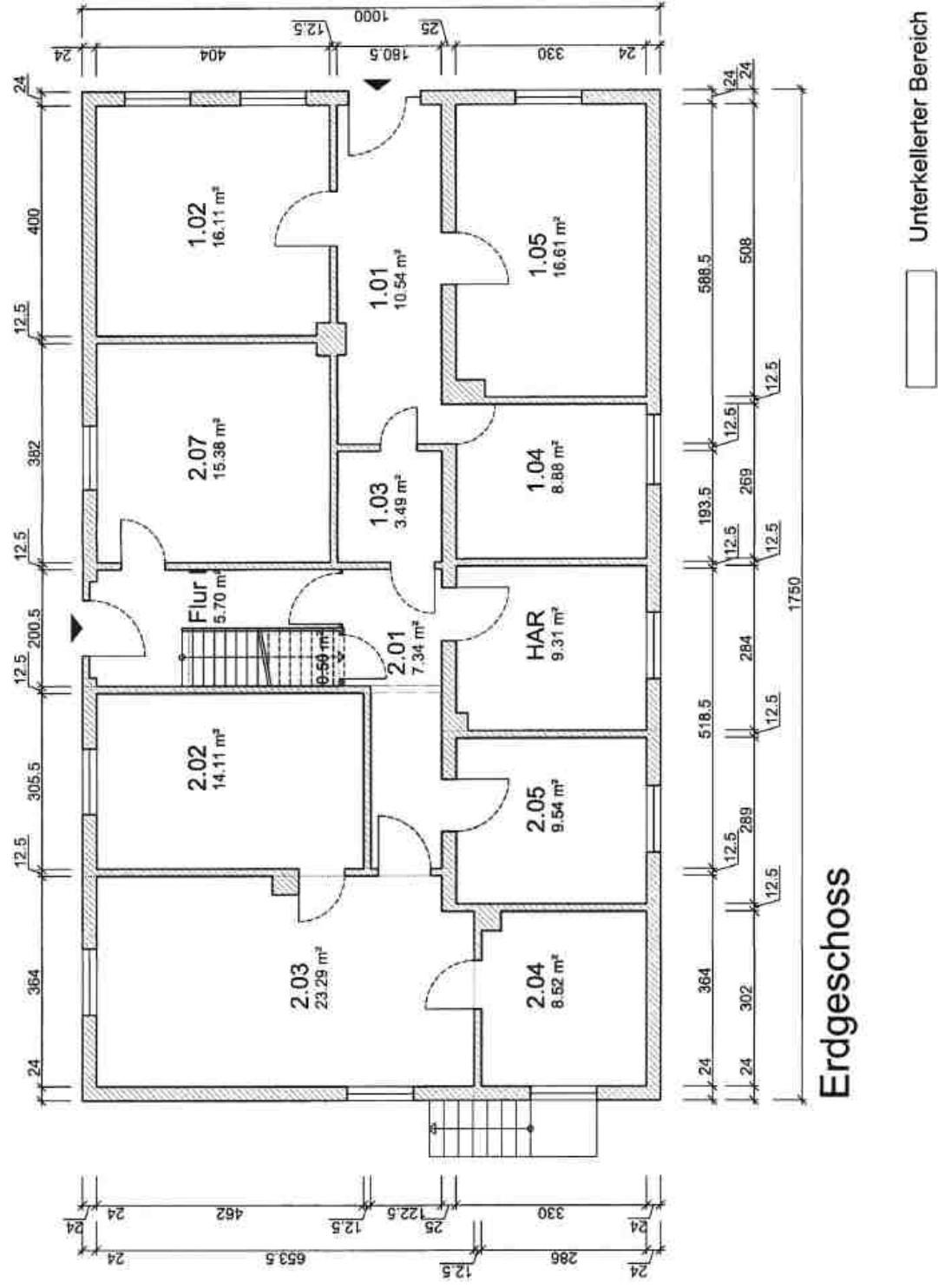
3.3. Nebengebäude

Grundstück 1:	<ul style="list-style-type: none"> • Schuppen in Massivbauweise, Ziegelstein, eingeschossig • Pultdach mit Bitumenschweißbahnen • Türen aus OSB-Platten • Schleppdach in Holzständerbauweise • Pultdach mit Bitumenschweißbahnen
Schuppen mit Schleppdach:	

3.4. Außenanlagen

Grundstück 1:	<ul style="list-style-type: none"> • Hausanschlüsse für elektrischen Strom, Gas und Trinkwasser an das öffentliche Netz • zentrale Abwasserentsorgung • gepflasterte Zufahrt zum Haus, tlw. Rasengittersteine • Rasen, Ziersträucher • Einfriedung: tlw. Metallfelder, sonst Drahtgeflechtzaun • betonierte Terrassen
---------------	---

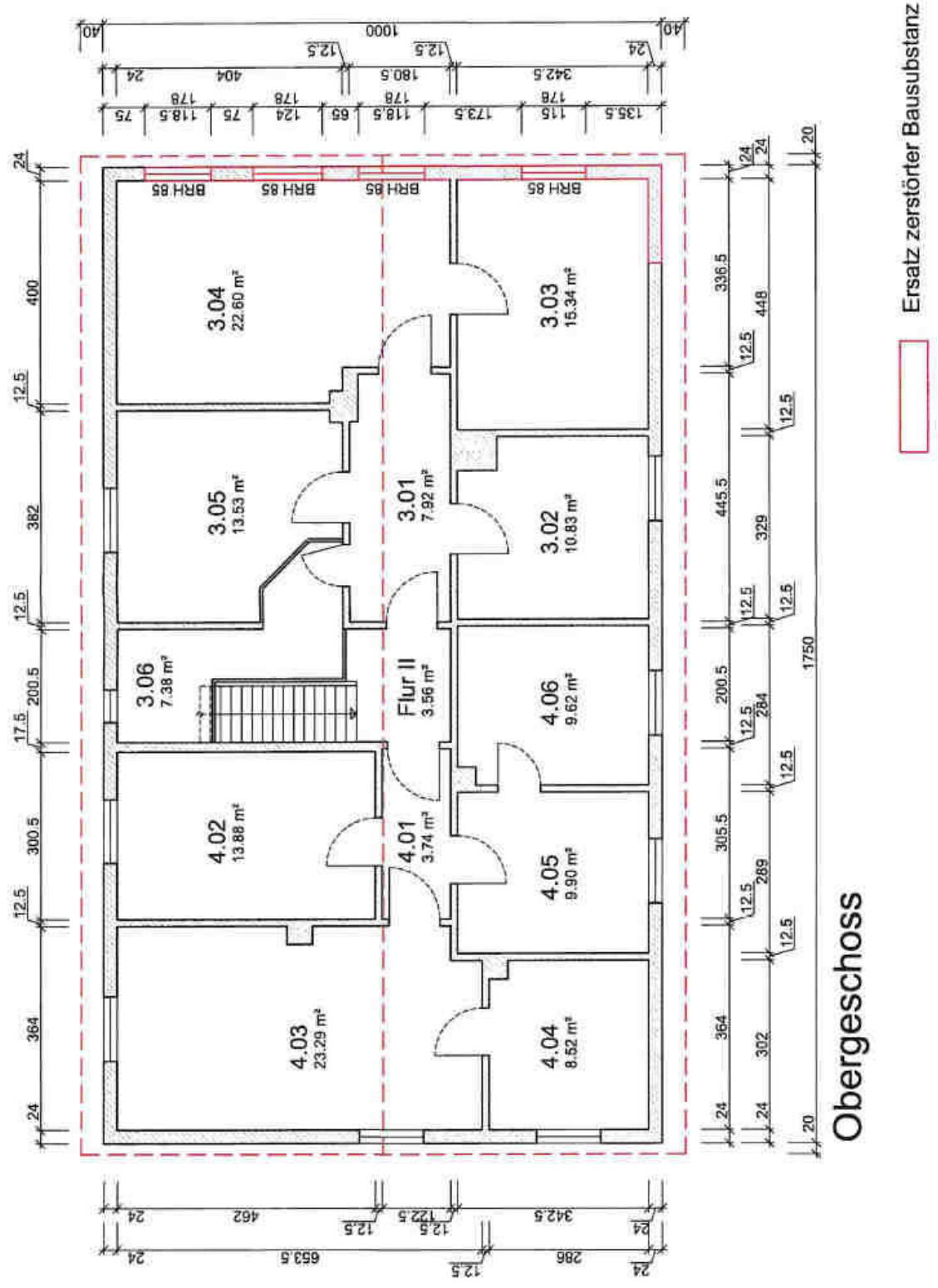
Die Außenanlagen sind insgesamt ungepflegt.



In der Örtlichkeit gehört Raum Nr. 2.07 zu Wohnung 1 (Zugang vom Wohnungsflur 1.01).

Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 39-08-25/01948	Maßstab: ohne
18246 Bützow, Vor dem Rostocker Tor 4 Mehrfamilienwohnhau	Bearbeiter: be
Grundriss - Erdgeschoss	



Die vorliegende Zeichnung wurde im Ursprung vom zuständigen Bauamt zur Verfügung gestellt. Sie wurde als Anlage und Berechnungsgrundlage für das Gutachten aufbereitet und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Vorhaben/Objekt: Verkehrswertermittlung 39-08-25/01948 18246 Bützow, Vor dem Rostocker Tor 4 Mehrfamilienwohnhaus	Maßstab: ohne
Grundriss - Obergeschoss	Bearbeiter: be