

5 Baubeschreibung / Ausstattung

5.1 Doppelhaushälfte

Wohnfläche⁴:	Ca. 135 m ²
Baujahr:	Ca. 1920
Sanierung/Modernisierung:	Keine
Geschosse:	
KG:	Flur, 3 Räume (Werkstatt, Heizung, HWR)
EG:	Diele, Flur, Küche, Wohnen, Bad
OG:	Flur, Bad, 3 Räume
DG:	Spitz-/Dachboden
Konstruktionsart:	Monolithischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dachform:	Satteldach, straßenseitig über dem EG sind 3 Steinreihen als Mansarddach ausgebildet, Hofseitig z.T. abgeschleppt als Flachdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Bitumenbahn
Dachentwässerung:	RG 100 Titanzink
Fassade:	Mineralischer Putz, gestrichen
Innenwände:	Massivwände
Geschossdecken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Fußböden:	
KG:	Fliesen
EG:	Fliesen, Parkett, Teppichboden
OG:	Fliesen, Teppichboden
DG:	Holzschalung, PVC Beleg
Treppen:	
Außen (Straße):	6 massive Terrazzostufen
Außen (Hof/Garten):	5 massive Stufen mit Fliesenbelag
EG/Garage:	5 massive Stufen mit Fliesenbelag
KG/EG:	Gerade Holztreppe mit Handlauf und Teppichbodenbelag auf den Stufen
EG/OG:	Gewendelte Holztreppe mit Handlauf und Teppichbodenbelag auf den Stufen
OG/DG:	Gerade, offene Holztreppe mit Handlauf

⁴ Die Gesamtwohnfläche konnte beim Ortstermin nicht aufgemessen werden. Die Ermittlung basiert auf Schätzungen und Plausibilisierung durch Abgriff aus der ALK mittels Nutzflächenfaktoren, sowie stichprobenartigen Messungen beim Ortstermin.

Innenansichten:

KG:	Putz gestrichen
EG:	Putz, Tapete, Holzverkleidung
OG:	Putz, Tapete
DG:	Dachinnenhaut
Bäder:	Fliesen 1,5m und raumhoch
Decken:	Putz, Tapete, Holz- / Polystyrol-Verkleidung

Türen:

Haustür:	Alte Holzhaustür mit Lichtausschnitt
Kellertüren:	Einfache Innentüren, Blechtüren
Wohnraumtüren:	Holztüren gestrichen, z.T. LA, Umfassungszargen

Fenster:

Alte Holzfenster

Elektroinstallation:

Unter Putz, Standardausführung, teilsaniert

Heizung:

- Gasheizung mit HK z.T. alte Gussradiatoren
- Kamin im Wohnzimmer
- Kachelofen in der Küche

Warmwasser:

Zentral über Heizung, ca. 80 ltr. Speicher

Esse(n):

Zweizügige Esse, ein Zug verrohrt

Energetische Eigenschaf.:

Ein gültiger Energieausweis hat nicht vorgelegen.

Sanitär:

Bad im EG:	WT, Wa, WC, Fenster, raumhoch gefliest
Bad im OG:	WT, Wa, WC, Fenster, ca. 1,5 m hoch gefliest, DDR-Standard

Küchenausstattung:

Keine Einbauküche vorhanden

Ausstattung:

Einfach

Sonstiges:

- Hofseitige Überdachung mit seittl. Windfang
- Das gesamte Gebäude war unberäumt, voller Möbel und Hausrat (Ansammlung über mehrere Jahrzehnte). Lt. Eigentümerin verbleibt das Inventar im Gebäude und muss vom Ersteher beräumt und entsorgt werden.

Gebäudestandard:

1,75 (vgl. Anlage 85)

GND⁵:

80 Jahre (vgl. Anlage 8.6)

Wirtsch. RND:

21 Jahre (vgl. Anlage 8.7)

Fiktives Baujahr:

1966

- Baumängel/Bauschäden⁶:** Insgesamt herrscht ein massiver Renovierungs-, Reparatur- und Instandhaltungsrückstau:
- Lt. Statiker ist durch die Schäden (Risse im Mauerwerk), welche beim Abriss der benachbarten Doppelhaushälfte 2019 am Bewertungsobjekt entstanden sind, die Standsicherheit des Bewertungsobjektes nicht gegeben,
 - Mangelhafte, veraltete Haustechnik,
 - Mangelhafter Wärmeschutz,
 - Feuchtigkeitsschäden an den erdberührten Außenwänden,
 - Fehlen moderner Wohnkultur (Raumaufteilung, Zimmerhöhen, Verkehrsräume, etc.)
 - Fazit, für die Schaffung einer zeitgemäßen Wohnkultur sind erhebliche Maßnahmen notwendig.

5.2 Nebengebäude im Garten



Nutzfläche⁷: Ca. 40 m²

⁵ Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung nach Anlage 1 (zu §12 Abs. 5/1) ImmoWertV 2021
⁶ Aus den Erkenntnissen des Ortstermins und Recherchen des SV
⁷ Schätzungen

Baujahr:	Ca. 1920
Sanierung/Modernisierung:	Keine
Geschosse:	Ein- / Zweigeschossiggeschossig
Konstruktionsart:	Monolithischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahn
Dachentwässerung:	RG 100 Titanzink
Fassade:	Mineralischer Putz, gestrichen
Innenwände:	Massivwände
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußböden:	
EG:	Beton, Pflaster
DG:	Holzschalung,
Treppen:	Gewendelte Holztreppe mit Handlauf
Innenansichten:	Putz gestrichen
Türen:	Einfache Holztüren mit Blockzarge
Fenster:	Einfache Fenster
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung
Heizung / Haustechnik:	Keine
Esse(n):	Keine
Ausstattung:	Einfach
Sonstiges:	Das gesamte Gebäude war unberäumt, voller Gartenmöbel /-geräten, Werkzeug, Materialien und Hausrat (Ansammlung über mehrere Jahrzehnte). Lt. Eigentümerin verbleibt das Inventar im Gebäude und muss vom Ersterher beräumt und entsorgt werden.
Baumängel/Bauschäden⁸:	Instandhaltungs-/Renovierungsrückstau

5.3 Garage

Nutzfläche⁹:	Ca. 40 m ²
Baujahr:	Ca. 1920
Sanierung/Modernisierung:	Erneuerung der gesamten Dachkonstruktion aus Holz einschl. der Eindeckung

⁸ Aus den Erkenntnissen des Ortstermins und Recherchen des SV

⁹ Schätzungen



Geschosse:	Eingeschossig
Konstruktionsart:	Monolithischer Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahn
Dachentwässerung:	RG 100 Titanzink
Fassade:	Mineralischer Putz, gestrichen
Innenwände:	Massivwände
Geschossdecken:	Keine
Fußböden:	Betonestrich
Treppen:	Gerade, massive Treppe mit Fliesenbelag (6 Stufen ins Wohnhaus)
Innenansichten:	Putz gestrichen
Türen:	Auf der Straßen- und Hofseite je ein zweiflügliges Garagentor aus Holz in einfacher Ausführung
Fenster:	Keine
Elektroinstallation:	Einfache Ausführung
Heizung / Haustechnik:	Keine
Esse(n):	Keine
Ausstattung:	Einfach
Sonstiges:	Die Garage war unberäumt, Werkstattmöbel /-geräten, Werkzeug, Materialien und Hausrat. Lt. Eigentümerin verbleibt das Inventar im Gebäude und muss vom Ersteher beräumt und entsorgt werden.
Baumängel/Bauschäden¹⁰:	Keine

¹⁰ Aus den Erkenntnissen des Ortstermins und Recherchen des SV

4.7 Außenanlagen

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen (siehe Erschließung). Das Grundstück kann über die offene Einfahrt befahren werden. Ein PKW-Stellplatz befindet sich vor der Garage. Die Verkehrsflächen und der Innenhof sind befestigt. Vor dem Wohnhaus befindet sich ein Vorgarten ohne wertrelevanten Bewuchs. An den befestigten Innenhof schließt sich ein Hausgarten mit Rasenflächen, Pflanz- und Blumenrabatten, Sträuchern und Obstbäumen. Auf Grund des Leerstandes macht der Garten einen „zugewachsenen“ Eindruck.

