

II. 3 Objektbeschreibung, bauliche Anlagen und Außenanlagen

Vorbemerkungen:	35 Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Angaben der Eigentümer sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur so weit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Aussagen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden werden normalerweise soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar sind. Es ist also möglich, dass Bauschäden und Baumängel, falls sie vorhanden sein sollten, nicht erkannt werden. Das Gutachten lässt daher keinerlei Rückschlüsse auf die Schadensfreiheit des Bewertungsobjekts zu. Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf übliche, dem Sachverständigen bekannte Ausstattungen und Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte, einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Überblick:	36 Die baulichen Anlagen bestehen im Wesentlichen aus einem ca. 1925 errichteten massiven Einfamilienhaus (EFH). Gem. Aussage bei der Besichtigung wurden im Laufe der Zeit sukzessive Anbauten (u.a. der heutige Eingangsbereich) vorgenommen. Das freistehende Einfamilienhaus (erstreckt sich auf ein Erdgeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einen nicht ausgebauten Spitzboden als einfache Lagerfläche. Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar. Das Gebäude ist teil-unterkellert. Der Zugang zum EFH erfolgt an der südlichen, straßenseitigen Gebäudeseite über eine 3-stufige Außentreppe. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, 2 Zimmer (davon ein Durchgangszimmer), Bad, Küche und Flur. Die Küche ist ebenfalls als Durchgangszimmer zum dahinterliegenden Badezimmer angelegt. Im Dachgeschoss gibt es 3 Zimmer, eine kleine Abstellkammer und einen Flur. Auf der Gebäuderückseite verfügt das Einfamilienhaus über eine großzügige Überdachung, die sich über einen Teil des Hofes erstreckt. Darunter befindet sich der hofseitige Zugang zum Wohngebäude über eine 5-stufige Treppe und der der Zugang zum Keller sowie eine kleine Terrasse / Sitzgelegenheit. Hofseitig befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze, hinter dem Wohngebäude, ein massives Nebengebäude (ehemalige Waschküche), das ca. 1982 errichtet wurde und augenscheinlich zuletzt als Werkstatt und Abstellfläche genutzt wurde. Zudem befinden sich im mittleren Grundstücksteil ebenfalls an der westlichen Grundstücksgrenze kleine teilmassive Ställe, die vormals zur Kaninchenhaltung genutzt wurden. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich im mittleren Bereich des Grundstückes eine große, überwiegend massive Scheune, die zuletzt auch als Lager-/Abstellfläche genutzt wurde. Hinter der Scheune schließt sich eine kleine Gartenfläche an. Das Grundstück verfügt über eine befestigte Zufahrt sowie eine befestigte Hofffläche. Diese bieten zusammen ca. 3 offene PKW-Stellplatzflächen. Die Scheune verfügt über 2 große doppelflügelige Holztore und könnte daher als

Überbau:

- 37 Den Darstellungen in der automatisierten Flurkarte zufolge (vgl. Rn. 15), überbauen das Wohnhaus und die angebaute Waschküche mit einer Tiefe von rd. 0,3 m (Messung im Geoportal der Stadt Beelitz) minimal das westlich angrenzende Nachbargrundstück (Flurstück 711, Landwirtschaftsfläche). Insgesamt ergibt sich gem. den Darstellungen in der Flurkarte i.V.m. digitalen Luftbildern eine überbaute Fläche von rd. 6 m².

Der Überbau entstand augenscheinlich bereits bei der Errichtung der Gebäude. Es sind keine Vereinbarungen hinsichtlich einer Entschädigung bzw. Überbaurente bekannt. Auch ist über einen Widerspruch, der gem. § 912 BGB sofort nach der Grenzüberschreitung eingelegt werden müsste, nichts bekannt. In der näheren Umgebung sind mehrere Überbauungen vorhanden. Insgesamt ist von einem bestehenden Bestandsschutz auszugehen, ein Rückbau ist nicht erforderlich, da der Betroffene gemäß § 912 BGB den Überbau dulden muss. Für die Höhe einer ggf. möglichen Entschädigung in Form einer Geldrente ist gemäß BGB die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. In Hinblick auf die heutigen Marktverhältnisse ist der sich fiktiv ergebene Entschädigungswert vernachlässigbar. Es erfolgt kein gesonderter Ansatz im Gutachten.

Gem. den Darstellungen in der Flurkarte (vgl. Rn. 15) besteht zudem an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 42/1 ein Überbau auf dem Bewertungsgrundstück durch das Nachbargebäude. Im Abgleich mit dem Luftbild, stellt sich dies allerdings als Fehler in der Liegenschaftskarte dar. Das Nachbargebäude wurde augenscheinlich in Grenzbebauung errichtet und überbaut gem. Luftbild das Bewertungsgrundstück nicht.



Quelle: Luftbild Geoportal der Stadt Beelitz mit Markierung des Bewertungsgrundstückes, Aufruf am 12.01.2026

Konzeption und Bauweise – Einfamilienhaus

Baujahr:	38	ca. 1925
Umbauten / Erweiterungen:		Gem. Aussagen bei der Besichtigung wurden im Laufe der Jahre Anbauten an das Wohngebäude vorgenommen, u.a. der heutige Eingangsbereich errichtet.
Sanierungen / Modernisierung:		Angabe gemäß wurden folgende Teilsanierungen vorgenommen: - Einbau neuer Isolierglasfenster (vor 2010), - Dacherneuerung inkl. Dachfenster ca. 2010, - Erneuerung Fassade und Sockel ca. 2013/2014 - hofseitige Überdachung mit Doppelstegplatten in 2014 - Pfeiler erneuert inkl. Abdeckung Naturstein in 2014 - Erneuerung der Elektrik ca. 2015/2016
Geschosse:		Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute u. ungedämmte Spitzboden, Teilunterkellerung
Baukonstruktion:		
Gründung:		vermutlich Streifenfundament
Umfassungs- wände, tragende Wände:		massiv: Mauerwerk
Fassaden:		verputzt ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:		Mauerwerk
Innentreppe:		Holztreppe mit Treppenläufer und Holzgeländer, gestrichen
Dach:		Satteldach mit Harteindeckung
Decken:		Holzbalkendecken, im Keller Kappendecke
Hauseingang:		Holztür mit Glasausschnitt
Balkon:		nicht vorhanden
Terrasse:		kleine, hofseitige Terrasse, überdacht

Ausstattung

Heizung:	39	Ofenheizung (inkl. Warmwasserbereitung im Bad)
sanitäre Installation:		einfacher Standard: Stand WC mit offenem Druckspüler, Handwaschbecken, Badewanne, Ofenheizung zur Warmwassererhitzung
Küche:		keine Einbauküche vorhanden
Elektro:		durchschnittliche Ausstattung mit genügend Wand- und Deckenauslässen, unter Putz, erneuert in 2015/2016
Fußböden:		verschiedene Bodenbeläge (u.a. PVC, Auslegware, gestrichene Dielen) bzw. tlw. keine Bodenbeläge, Fliesen in Bad und Küche
Wandbekleidung:		Putz und Anstrich, Bad und Küche mit Teilverfliesung
Deckenbeklei- dung:		Putz und Anstrich, tlw. Deckenvertäfelung / Deckenpaneele
Fenster:		Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung, manuelle Rollläden im EG und straßenseitig im DG
Türen:		Holztüren
sonstige Ausstattung:		eigene Brauchwasserpumpe im Keller

Baulicher Zustand

Hinweise:	40	Grundsätzlich sind die Begriffe Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsstau, Instandsetzungsbedarf und Modernisierungsbedarf voneinander abzugrenzen. Unter Instandhaltungsstau werden Schäden verstanden, deren Behebung bereits seit Längerem erforderlich ist und die bislang aufgeschoben wurden, die die Bausubstanz bedrohen und deren Behebung dringend geboten ist. In der Wertermittlung ist ein solcher Instandhaltungsstau dann wertmindernd zu berücksichtigen, wenn die Kosten für die Beseitigung den üblichen Umfang laufender Instandhaltungen nennenswert übersteigen. Instandsetzungsbedarf beschreibt solche Bauschäden und Baumängel, die tatsächlich behoben werden müssen, um die Nutzbarkeit, die Vermietbarkeit oder den Bestand des Gebäudes zu sichern bzw. wiederherzustellen. Als Bauschäden werden grundsätzlich alle Abweichungen des Ist-Zustands vom üblichen baulichen Zustand bezeichnet, die die Nutzbarkeit oder den optischen Eindruck des Bauwerks beeinträchtigen. Baumängel sind insbesondere solche Bauschäden, die dem Gebäude oder dem Bauteil von Anbeginn anhaften und unter normalen Umständen vom Baubetrieb im Rahmen seiner Gewährleistung zu beheben sind. Modernisierungsbedarf ist dann gegeben, wenn Gebäude oder einzelne Mieträume zwar instandgehalten wurden, sie jedoch so beschaffen sind, dass sie den Anforderungen des relevanten Mieter- bzw. Nutzermarkts nicht mehr entsprechen, z.B. eine stark überalterte Ausstattung aufweisen. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks, ggf. unter Berücksichtigung des Werteeinflusses von Bauschäden und Baumängeln. Es ist keinesfalls Zweck des Gutachtens, Bauschäden oder Baumängel vollständig zu erfassen oder Baukosten zu schätzen bzw. zu ermitteln. Sowohl von einem entsprechend qualifizierten Ingenieur ermittelte wie auch tatsächlich aufzuwendende Baukosten können von den Angaben dieses Gutachtens erheblich abweichen. Ferner weicht der Werteeinfluss von Bauschäden und Baumängeln regelmäßig von den tatsächlichen Baukosten ab.
Instandhaltungsstau, Baumängel und Bauschäden:	41	Vor Ort zeigte sich das Gebäude in einem abgenutzten, stark veralteten und renovierungsbedürftigen Zustand. Die bauliche Substanz ist allerdings solide und erhaltungswürdig. Wertbeeinflussende Bauschäden und Baumängel waren vor Ort nicht ersichtlich. Hinweise auf Hausschwamm wurden vor Ort nicht festgestellt. Grundsätzlich ist das örtlich begrenzte Auftreten von Hausschwamm nie vollständig auszuschließen.
Modernisierungsbedarf:	42	Das EFH verfügt über keine zeitgemäße Ausstattung und wird den üblichen Anforderungen an selbstgenutzte Wohnimmobilien nicht mehr gerecht. Es sind erhebliche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich (insbesondere der Einbau einer modernen Heizungsanlage), wobei Wohnimmobilien im hier vorliegenden baulichen Zustand von Erwerbern üblicherweise umfassend und durchgreifend saniert werden und insbesondere mit vollständig neuen Bauteilen/Ausstattungen versehen werden, die dem eigenen Geschmack und den eigenen Anforderungen gerecht werden.
Mobiliar, Lagerung von Gegenständen:	43	Insbesondere im Keller und tlw. im Spitzboden sowie vereinzelt in den Wohnräumen befinden sich diverse Gegenstände (u.a. Reste alter Baumaterialien, Regale, vereinzelt Möbel etc.). Ein Erwerber muss davon ausgehen, diese Gegenstände auf seine Kosten zu entsorgen. Sie sind aufgrund der Mobilität nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.

Energetische Eigenschaften und Nachhaltigkeit

Wärmeerzeugung:	44	Ofenheizung, auch zur Warmwassererzeugung
<u>Wärmedämmung</u>	45	
oberste Geschossdecke:		Eine Dämmung der Dachflächen im ausgebauten Dachgeschoss war nicht erkennbar. Zum Vorhandensein bzw. zur Qualität der Dämmung kann keine Aussage getroffen werden. Der Spitzboden ist ungedämmt.
Fenster:		Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
Fassaden:		ohne Dämmung
<u>Energieausweis:</u>	46	Zur Gutachtenerstellung liegt kein Energieausweis vor.

Zusammenfassung

47	Insgesamt zeigte sich das Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen baulichen Instandhaltungszustand mit unterdurchschnittlicher, überwiegend veralteter Ausstattung. Es besteht umfassender Modernisierungs- und Renovierungsbedarf. Das Einfamilienhaus ist im aktuellen Zustand noch nutzbar und bewohnbar, aber bei marktüblichem Erwerb ist mit einer unmittelbar folgenden Modernisierung zu rechnen.
----	---

Außenanlagen

Aufwuchs:	48	Der Vorgarten ist einfach angelegt und augenscheinlich überwiegend mit Rasen begrünt. Der Hof, zwischen dem Wohngebäude und der Scheune ist in den unbefestigten Bereichen mit einigen kleinen und tlw. großen Sträuchern sowie Koniferen begrünt. Im Garten hinter der Scheune sind in den Randbereichen weitere Sträucher und Koniferen vorhanden. Detaillierte Aussagen können aufgrund der zum Besichtigungszeitpunkt herrschenden Wetterverhältnisse nicht getroffen werden, da der Garten überwiegend eingeschneit war.
Verkehrswege / Stellplätze:	49	Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt straßenseitig über einen gepflasterten Weg und eine 3-stufige Treppe. An der östlichen Grundstücksgrenze bietet die gepflasterte Zufahrt einen offenen Stellplatz. Der dahinter liegende Hof ist in großen Teilen befestigt und bietet somit weitere Stellplatzflächen für PKW. Die ehemalige Scheune im mittleren Grundstücksteil kann augenscheinlich ebenfalls als Abstellmöglichkeit für mehrere PKW genutzt werden.
Einfriedung:	50	Das Grundstück ist augenscheinlich komplett eingefriedet. Der zur Straße gelegene Vorgarten ist mit einem Metallzaun und tlw. massiven gemauerten Pfosten eingefriedet. Der Zugang erfolgt über ein einflügeliges Metall-Gartentor und die Zufahrt über ein doppelflügeliges, manuelles Metalltor. Die Zufahrt zum Innenhof ist durch ein weiteres manuelles doppelflügeliges Holztor, augenscheinlich mit Metallrahmen und -pfosten, gegeben. Die Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze erfolgt überwiegend durch eine massive Mauer, an der westlichen Grundstücksgrenze wurden Holzelemente sowie ein Maschendrahtzaun verbaut. Auch der hintere Grundstücksteil ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet. Teilweise sind die Gebäude (Wohnhaus, ehemalige Waschküche, Scheune) in Grenzbebauung errichtet.

Nebengebäude

Abstellschuppen / Werkstatt (ehemalige Waschküche):	51	Hofseitig befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze, hinter dem Wohngebäude, ein massives Nebengebäude (ehemalige Waschküche). Gem. den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude ca. 1982 errichtet. Das Gebäude verfügt augenscheinlich über ein flach geneigtes Pultdach, das mit
---	----	--

		Wellplatten, möglicherweise Asbest-Wellplatten (Wellfaserzementplatten), eingedeckt ist. Zuletzt wurde es von den Eigentümern augenscheinlich als Werkstatt und Abstellfläche genutzt.
Scheune:	52	An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich im mittleren Bereich des Grundstückes eine große, überwiegend massive Scheune, die zuletzt als Lager-/ Abstellfläche genutzt wurde. Die Scheune verfügt augenscheinlich über ein flach geneigtes Pultdach und eine Eindeckung mit Wellplatten, möglicherweise Asbest-Wellplatten (Wellfaserzementplatten). Im Inneren der Scheune ist zum Teil eine zweite Ebene mit Holzbeplankung eingezogen. Die Scheune wird als Abstell- und Lagerfläche genutzt.
Kaninchenstall:	53	Zudem befinden sich im mittleren Grundstücksteil ebenfalls an der westlichen Grundstücksgrenze kleine teilmassive Ställe, die vormals zur Kaninchenhaltung genutzt wurden.
Lagerung von Gegenständen:	54	Insbesondere den Nebengebäuden befinden sich diverse Gegenstände (u.a. Reste alter Baumaterialien, Regale, Europaletten, Anhänger, Unrat etc.). Ein Erwerber muss davon ausgehen, diese Gegenstände auf seine Kosten zu entsorgen. Sie sind aufgrund der Mobilität nicht Gegenstand der Immobilienbewertung.