



Dipl.- Ing. Architekt Ralph Haftendorn
Immobiliensachverständiger

Heidefeld 31
14532 Kleinmachnow
Tel. 033 203 – 886 525
Mobil 0174 585 10 74

■ Wertermittlung
■ Energieausweise
■ Bauschadengutachten
E-Mail: info@verkehrswertgutachten-berlin.de
www.verkehrswertgutachten-berlin.de

Dipl.- Ing. Ralph Haftendorn – Heidefeld 31 - 14532 Kleinmachnow

Frau und Herr
xxx
Straße
Ort

Kleinmachnow, 25.06.2024

Kaufberatung gemäß Auftrag vom 17.06.2024
Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage im Landkreis Oder-Spree

Vorliegende Unterlagen:

Exposé
Baubeschreibung
Grundrisse
Energieausweis
Flurkarte
Grundbuchauszug von 2024 (keine Eintragungen in Abt. II vorhanden)
Wohnflächenberechnung

Allgemein

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Es wird vorausgesetzt, dass die vorhandene Bebauung genehmigt wurde. Empfehlung: Baugenehmigung anfordern.

Überprüfung der Wohnfläche

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses wird in der Wohnflächenberechnung mit rd. 179 m² angegeben.

Diese wurde plausibilisiert, siehe Anlage.

Die teilüberdachte Terrasse ist dabei mit 50% ihrer Grundfläche berücksichtigt worden. Laut Wohnflächenverordnung ist ein Ansatz von 25% bis 50% zulässig.

Wohnflächenermittlung des Nebengebäudes

Eine Wohnflächenberechnung und Bauzeichnungen liegen nicht vor.

Die Wohnfläche des Nebengebäudes (Gartenhaus) wurde vom Unterzeichner anhand eines Aufmaßes mit ca. 18,90 m² ermittelt.

Die Gesamtwohnfläche EFH mit Terrasse und Gartenhaus beträgt rd. 197 m².

Überprüfung des Kaufpreises

Der zuständige Gutachterausschuss im Landkreis Oder-Spree veröffentlicht im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und

Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum mit 369 bis 5.233 €/m² Wohnfläche, im Mittel mit 1.926 €/m² Wfl. (Baujahresklasse vor 1948).

Plausibilisierung des Kaufpreises

Der Kaufpreis soll 300.000 € betragen (entspricht 1.523 €/m² Wohnfläche bei einer Gesamtwohnfläche von rd. 197 m²) und liegt im unteren Spannenbereich der Wohnflächenpreise laut Gutachterausschuss Oder-Spree.

Der Bodenwert beträgt bei einem aktuellen Bodenrichtwert von 180 €/m² bereits rd. 208.000 €.

Auf den Gebäudeanteil mit den Außenanlagen entfallen dann 92.000 € als Restwert (Kaufpreis 300.000 € abzüglich 208.000 € Bodenwert). Der Kaufpreis erscheint aus Sicht des Unterzeichners plausibel und im Jahr 2024 marktgerecht.

Sanierungs-/Modernisierungskosten

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. veröffentlicht durchschnittliche Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in Abhängigkeit vom Bauzustand.

Bauzustand gut:	bis 500 €/m ² Wohnfläche
Bauzustand normal:	ca. 500 bis ca. 1.250 €/m ² Wohnfläche
Bauzustand ausreichend:	ca. 1.000 bis ca. 1.750 €/m ² Wohnfläche
Bauzustand schlecht:	ca. 1.500 bis ca. 2.750 €/m ² Wohnfläche

Bei einem eingeschätzten ausreichenden Bauzustand und angenommenen Instandsetzungs- und Modernisierungskosten von 1.000 €/m² Wfl. wären dies 197.000 €.

Die geschätzten Kosten sind abhängig vom geplanten Bau- und Ausstattungsstandard und können von den tatsächlichen Kosten nach oben oder unten abweichen. Ggf. können Teile der Schönheitsreparaturen auch in Eigenleistung erbracht werden.

Für die Sanierung und Modernisierung wird angeraten einen Architekten hinzuzuziehen.

Erfolgte Modernisierungen laut Baubeschreibung

Anbau ca. 1984 (Baujahr)

Nach 1995:

Ausbau Gartenhaus

Sanierung Dach

Teilaustausch Fenster

Dämmung Dach und Fassade

Neue Einbauküche

Fußbodenheizung in Bädern und Keller

Zustandsbeschreibung in Reihenfolge der Begehung

Angaben des Eigentümers

Die Straße ist noch nicht vollständig ausgebaut. Es fehlt der Straßenoberbelag.

Laut Angabe des Eigentümers plant die Stadt schon seit längerem den Ausbau der Straße.

Die anliegenden Grundstückseigentümer haben dies aus Kostengründen bisher abgelehnt.

Für die Zukunft kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Straßenausbau erfolgt. Insofern ist ggf. mit zukünftigen Kostenbeteiligungen zu rechnen.

Beim Dach wurde alles erneuert, Bitumenbahnen entfernt und das Dach mit Tonziegeln eingedeckt.

Alle Wasserrohre wurden etwa im Jahr 2000 erneuert.

Stromkabel wurden z.T. vor 15 Jahren erneuert, der Rest etwa 1980 bis 1990.

Einfamilienhaus

Untergeschoss

Flur neben Kellertreppe

Bodenbelag: Estrich, im weiteren Verlauf gefliest, **2 einzelne Fliesen schadhaft**

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden; Funktion o.k.

Messung der Wandfeuchtigkeit mit Feuchteindikator:

Oberhalb des Terrains: 3,9 (Trocken)

Unterhalb des Kellerfensters: **9,0** (Feucht, normaler Feuchtigkeitsgrad)

Kelleraußenwand entlang des Flures, unterer Wandbereich: **9,8** (Feucht, normaler Feuchtigkeitsgrad)

Schlafzimmer

Kellerwände wurden mit einer Vorsatzschale, vermutlich aus Gipskartonplatten, versehen.

Messung der Wandfeuchtigkeit Bereich Fenster mit Feuchteindikator: (Trocken)

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden; **linker Flügel ist zu justieren.**

Schlafzimmer beheizbar durch Radiator mit Thermostatventil, ggf. auch durch Fußbodenheizung

Bodenbelag: Laminat (teilweise lückenhaft), „Sockelleisten“ aus Teppichbelag

Decke: Polystyrolplatten zur Dämmung der Kellerdecke

Rauchmelder an der Decke nicht vorhanden

Flur zwischen Schlaf- und Badezimmer

Bodenbelag: Estrich

Badezimmer

Ausstattung: mittlerer Standard, Dusche, Waschtisch und WC, Plattenheizkörper,

Duschabtrennung demontiert und beiseitegestellt.

Fußboden und Wände gefliest, **Schimmelbildung an den Silikonfugen**

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, **Silikonfugen verschmutzt, verschimmelt**

Badezimmertür: **Beschläge unvollständig, nur Türklinke vorhanden**

Messung der Wandfeuchtigkeit mit Feuchteindikator:

Oberer Wandbereich rechts neben Fenster: 3,0 (Trocken)

Ganz unten oberhalb des Fußbodens: **19,0** (Nass)

Der Fußboden selbst: **12,6** (Nass)

Heizungsraum

Bodenbelag: Estrich

Erdgas-Heizungsanlage aus 1993 (laut Energieausweis); 31 Jahre alt

Fabrikat: Viessmann Rexola-biferral-RN

Gemäß Recherche ist der Rexola-biferral ein Niedertemperaturkessel und müsste daher bei einem Eigentümerwechsel noch nicht sofort ausgetauscht werden.

Mittelfristig wird eine Heizungserneuerung nötig sein. Dabei ist auch die Verwendung von erneuerbarer Energie zu berücksichtigen.

Messung der Außenwandfeuchtigkeit mit Feuchteindikator:

Oberer Wandbereich: **8,9** (Feucht, normaler Feuchtigkeitsgrad)

Unterer Wandbereich: **6,0** (Feucht, normaler Feuchtigkeitsgrad)

Anmerkungen bezüglich Wandfeuchtigkeit im Kellergeschoss

Die gemauerten Kelleraußenwände eines Altbaus verfügen überwiegend über keine äußere Abdichtung gegen Feuchtigkeit nach heutigen Maßstäben. Die Altbaukeller wurden zur Herstellungszeit zumeist auch nur als Lager- und Abstellräume genutzt.

Mauerwerksfeuchtigkeit konnte an die Raumluft abgegeben werden. Bei gefliesten Wänden und Fußböden ist das nicht der Fall. **Die Verfärbung von Silikonfugen im Bad mit Schimmelpilzbildung sind Anzeichen für zu hohe Feuchtigkeit im Badezimmer.**

Erdgeschoss

Großes Wohnzimmer

Decke: mit Holzbekleidung

Wände: Holzbekleidung sowie Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Am rechten Fenster, rechter Flügel **ist der Griff lose und festzuschrauben**

Heizkörper: Radiatoren mit Thermostatventilen

Bodenbelag: Teppichboden, verlegt auf dem Dielenbelag

Rauchmelder: nicht vorhanden

Küche

Decke: abgehängte Gipskartondecke (**Rissbildungen an den Plattenstößen**)

Wände: Putz mit Anstrich, oberhalb der Arbeitsplatte **Laminat** wie Fußboden

(erneuerungsbedürftig)

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, in Ordnung

Fußboden: **Laminat (erneuerungsbedürftig)**

Küchentür als einfache Schiebetür, **Knauf ist lose**

Rauchmelder: nicht vorhanden

Großer Flur

Decke: Holzbekleidung, **Decke hängt zum Teil durch!**

Rauchmelder: nicht vorhanden

Wände: Tapeten, Rauputz mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Funktion o.k.

Fußboden: Teppichboden auf Dielen verlegt

Diele

Decke: abgehängte Gipskartondecke

Wände: verputzt, mit Anstrich

Heizkörper: Radiator

Haustür: einfache Kunststoffhaustür mit Isolierglausschnitt

Bodenbelag: Teppichboden

Kleiner Flur vor WC

Fußboden: Laminat

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: Putz mit Anstrich, **Schäden im unteren Wandbereich**

WC

Ausstattung: Waschtisch und Stand-WC, mittlerer Standard

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: gefliest bis ca. 1,20 m Höhe

Oberwände: Putz mit Anstrich

Fenster: Holzverbundfenster (erneuerungsbedürftig)

Plattenheizkörper

Boden: gefliest

Einfache **WC-Tür: schleift über Laminatfußboden beim Öffnen**

Badezimmer

Ausstattung: Eckbadewanne, hochwertige Dusche, WC, Waschtisch

Erneuerungsbedürftig: Waschtisch, ggf. Badewanne: zunächst Reinigungsversuch

Decke: Gipskartondecke mit Anstrich

Wände: gefliest, **Silikonfugen an Badewannenrand unschön, verschmutzt, ggf.**

Schimmelpilzbildung

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, **Schimmelpilzbildung an Silikonfugen**

Fußboden: gefliest, **Fliesenriss am Badewannenpodest**

Einfache Badezimmertür

Langer Flur zur Terrasse

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: Putz mit Anstrich

Fußboden: Laminat (augenscheinlich überwiegend o.k., **Lücke bei Terrassentür**), hinten rechts gefliest (Stellfläche für Waschmaschine)

Heizkörper: Radiator unter Fenster

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Funktion geprüft

Terrassentür: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Rollläden, einfache Beschläge, **rechte Tür klemmt**

Terrasse

Fliesenbelag, bei der Treppe zum Garten **Fliesenrisse**

Kleines Wohnzimmer

Decke: holzbekleidet, **hängt zum Teil durch**

Wände: Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Fußboden: Teppichboden

Rauchmelder nicht vorhanden

Schlafzimmer

Decke: holzbekleidet

Wände: Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Heizkörper: Radiator

Fußboden: Teppichboden

Tür: einfache Schiebetür zum Wohnzimmer

Rauchmelder nicht vorhanden

Obergeschoss

Treppenhaus

Treppe: Holzterasse mit Teppichbelag

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, **Leibungsbereich malermäßig unfertig**

Heizkörper: Plattenheizkörper mit Thermostatventil

Decke: abgehängte Gipskartondecke mit Anstrich

Wände: Putz mit Anstrich

Flur

Decke: abgehängte Gipskartondecke

Fußboden: Teppich auf Dielenbelag

Zimmertüren: einfache Holztüren

Schlafzimmer neben Treppe

Decke: Raufasertapeten mit Anstrich

Wände: **Tapeten, zum Teil lose**

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, **Flügel klemmt, Fenstergriff ist lose**

Bodenbelag: PVC auf Dielen

Elektroinstallation: **Leitungen zum Teil auf Putz verlegt**

Rauchmelder: nicht vorhanden

Türschwelle ist lose

Schlafzimmer hinter Treppenhaus

Decke: Raufasertapete mit Anstrich

Wände: Rauputz mit Anstrich

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, **rechter Flügel klemmt, Kleberreste auf Rahmen**

Fenster zum Anbau: einfaches Holzfenster mit Isolierverglasung

Bodenbelag: PVC auf Holzdielen

Rauchmelder: nicht vorhanden

Spitzboden

Zugang über Luke (Besichtigung wegen Abwesenheit der Eigentümer nicht möglich)

Laut Angabe ist die oberste Geschossdecke zusätzlich gedämmt.

Beurteilung des Zustands im Einfamilienhaus innen:

Schönheitsreparaturen (Decken, Wände, Bodenbeläge, Innentüren, Anstriche an Heizkörpern, Silikonfugen, z.T. Fliesen, z.T. Fensteranstriche bei Holzfenstern) in fast allen Räumen erforderlich. Teilweise sind auch Sanitärobjekte zu erneuern, z.B. der Waschtisch im Badezimmer EG und z.T. ist die Elektroinstallation zu vervollständigen (Abdeckungen, Schalter o.ä.). Weiterhin sind Rauchmelder nachzurüsten und Reparaturen/Einstellungen an einigen Fenstern auszuführen.

Einfamilienhaus außen

Die Seitenansicht der Terrasse ist augenscheinlich noch nicht fertiggestellt. Die einzelnen Mauersteine verfügen über keinen Außenputz.

Der Sockelputz des Hauses links der Terrasse (Breite ca. 70 cm) weist Rissbildungen auf.

Der Sockelputz entlang des Anbaus weist im unteren Bereich (am Kiesstreifen)

Unregelmäßigkeiten, wie leichte Rissbildungen und Abplatzungen auf.

Beim dreiteiligen Fenster des großen Flures zeigen sich im Sturzbereich rechts und bei der rechten Fensterleibung Abplatzungen.

Die Hauseingangstreppe weist Schäden beim seitlichen Wandbereich, beim Holzgeländer und bei den Stufen auf.

Der Sockelputz des EFH entlang der Tschaikowskistraße zeigt im unteren Bereich und beim Sturz des Kellerfensters Schäden.

Der Sockelputz entlang der Hausseite an der Julian-Marchlewski-Straße weist ebenfalls Unregelmäßigkeiten auf.

Positiv ist die erfolgte, waagerechte Verlängerung der Regenfallrohre auf das Grundstück nach dem Motto „Wasser weg vom Haus“.

Garage

Die in massiver Bauweise errichtete Doppel-Garage mit Satteldach in Holzkonstruktion verfügt über ein Wärmedämmverbundsystem. Das Garagendach ist mit Bitumenbahnen abgedichtet.

Der aufgemauerte Garagensockel verfügt überwiegend über **keinen Sockelputz**.

Links des linken Garagentores ist das **Wärmedämmverbundsystem beschädigt**.

Der **Sockelbereich** der Garage bis zur Terrasse ist **noch unverputzt**, Styrodurplatten sind lose davorgestellt.

Gartenhaus

Das Gartenhaus verfügt über eine Wärmedämmung (WDVS) und ein flach geneigtes Pultdach, augenscheinlich mit bituminöser Abdichtung.

Aufteilung: Flur, Wohn-/Schlafzimmer, Bad mit Dusche, Waschtisch und WC;

Abstellraum/Technikraum über separaten Zugang

Flur

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: Tapeten

Fußboden: Teppich auf Laminat oder Fertigparkett

Haustür: Kunststofftür mit Glasausschnitt

Elektro-Unterverteilung

Plattenheizkörper

Wohn-/Schlafzimmer

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: Vorsatzschale mit Rauputz und Anstrich

Fußboden: Laminat oder Fertigparkett (**zum Teil Lücken**)

Fenster: 2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden

Plattenheizkörper

Rauchmelder fehlt

Bad mit Dusche, Waschtisch und WC

Ausstattung: mittel

Decke: Putz mit Anstrich

Wände: gefliest

Fußboden: gefliest

Elektrischer Warmwasserbereiter

Tür: Türdrücker ist lose

Geräteraum

Boden mit Betonplatten und Estrich

Eingangstür: einfache Holztür

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Decke/Dach: Holzkonstruktion mit Abdichtung aus Bitumenbahnen

Wände: Mischbauweise

Aufstellort für Hauswasserwerk

Beurteilung des Zustands im Gartenhaus innen:

Normaler Zustand, geringer Aufwand an Schönheitsreparaturen

Gartenhaus außen

Die Außenwände verfügen oberhalb des Sockels über ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Der Sockelputz ist noch nicht fertiggestellt, es fehlt der Oberputz. Teilweise ist das Gittergewebe sichtbar. An der Straßenabgewandten Rückseite wurde der Gebäudesockel mit Styrodurplatten bekleidet, der weitere Aufbau mit Gewebe und Sockelputz fehlt.

Außenanlagen

Die baulichen und sonstigen Außenanlagen bestehen aus einer einfachen Einfriedung, befestigte Zugänge und Zufahrten, einem Gartenpool mit Außendusche, einem kleinen Gewächshaus sowie Rasen- und Pflanzflächen.

Während der Besichtigung war die Pooltechnik in Betrieb. Der Unterzeichner verfügt über keine Fachkenntnisse hinsichtlich Außenpools und Pooltechnik.

Fazit

Das Einfamilienhaus ist im Innenbereich durchgreifend zu renovieren.

Die zukünftige Erneuerung der Heizungsanlage unter anteiliger Verwendung erneuerbarer Energien ist bei den Modernisierungskosten bereits zu berücksichtigen.

Von außen fällt insbesondere der unfertige bzw., auch schadhafte Sockelputz auf.

Im Kelleraußenwandbereich wurde insbesondere erhöhte Wandfeuchtigkeit festgestellt, was für Altbaukeller typisch ist. Für nachträgliche Kellerwandabdichtungen bietet sich die Abdichtung von außen oder das Injektionsverfahren von innen an. Im Kellerbad wird durch Wand- und Bodenfliesen die Feuchtigkeitsabgabe aus Wänden und Bodenplatte an die

Raumluft leider stark vermindert. Es ist zu überlegen, ob ein Bad im Keller nötig ist. Sanierungsaufwand besteht bei der Hauseingangstreppe, Fertigstellungsaufwand beim Mauerwerkssockel der erhöhten Terrasse (Außenputz).

Das Gartenhaus befindet sich in einem normalen Bau- und Ausstattungszustand. Schönheitsreparaturen sind überschaubar. Jedoch ist der Sockelputz fertigzustellen.

Die Doppelgarage weist unfertigen oder auch fehlenden Sockelputz auf, sowie kleine Beschädigungen am Wärmedämmverbundsystem.

Gutachtliche Erklärung

Diese Ausarbeitung wurde unparteiisch, höchstpersönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Unterzeichner hat kein persönliches Interesse an dem Ausfall der vorstehenden Kaufberatung; insofern bestehen keine Ablehnungsgründe hinsichtlich der vollen Glaubwürdigkeit der obenstehenden Darlegungen.

Unterschrift

Anlagen:
Fotodokumentation 11 Seiten
Wohnflächenplausibilisierung 1 Seite