B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Gutachterliche Stellungnahme

Bauernfeldallee 16/18 in 14641 Nauen

Ortstermin am:	27. Januar 2022 um 10:00 Uhr
Teilnehmer:	Herr Gies, Fr. Gies und eine Mitarbeiterin von Gies & Schramm Gutachter Herr Kühl von B&B Stadt-Invest UG

Auftragsumfang der Stellungnahme:

- Zustand der Bausubstanz
- Zustand der Fassaden/Balkone/Terrassen/Vordächer
- Zustand der Fenster
- Zustand der Dächer
- Zustand der Keller
- Zustand der Treppenhäuser
- Zustand der Außenanlagen

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Allgemeine Angaben

Beurteilt wird ein Baukörper in der Bauernfeldallee 16/18 in 15848 Nauen

Das Gebäude wurde im Jahr 1996 als 4-Geschosser (EG mit 3 OG) mit Staffelgeschoss (als Dachgeschoss) und 20 Wohnungen, vollunterkellert gebaut. Es teilt sich in zwei Aufgänge mit den Hausnummern 16 und 18. Jeder der Aufgänge ist als Zweispänner ausgelegt (mit 2 Wohnungen pro Etage) und besitzt einen Fahrstuhl. Die Fassaden sind wärmegedämmt und geputzt, im Sockelbereich ein farblich abgesetzter Putz (grau), die Fenster sind überwiegend aus Holz mit Isolierverglasung. Teilweise wurden sie gegen Kunststofffenster ausgetauscht. Der Zugang zu einigen Wohnungen war möglich.

Die Außenanlagen sind gepflegt und einfach gehalten, vereinzelt mit Bäumen und Büschen sowie Rasenflächen bewachsen. Im hinteren Teil der Anlage ist ein Spielplatz angelegt.

Zum Objekt gehören Außenstellplätze und Stellplätze in einer Tiefgarage.

Zustand der Bausubstanz

Vollunterkellertes Gebäude in Standardbauweise mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoß (DG). Die Decken sind aus Stahlbeton, die Treppenkonstruktion augenscheinlich ebenfalls aus Stahlbeton mit Platten aus ‘Terrazzostone Weiß‘ belegt. Die Balkone sind aus Stahlbeton mit Brüstungen aus Stahl. Die Dächer sind als Flachdächer in Bitumenbahnen ausgeführt. Die Eingangsbereiche sind mit handelsüblichen Metallvordächern mit Glasplatten ausgestattet. Die Zuwegung ist mit handelsüblichen Pflastersteinen ausgelegt. Die Klingelanlage ist bauzeittypisch. Der Sockelbereich wurde mit Betonplatten eingefasst.

Die besichtigten Wohnungen weisen einen bauzeitypischen guten Zustand auf. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Sie sind mit Teppich ausgelegt, ein Mieter hat einen Laminatboden im Wohnzimmerbereich verlegt. Die Bäder sind jeweils mit standard weißen Fliesen, einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Die Bausubstanz macht einen gepflegten, soliden und ordentlichen Eindruck.

Ein Energieausweis für Wohngebäude lag zum Beurteilungszeitpunkt vor.

Zustand der Leitungen (Strom- / Wasser- / Abwasser- / Heizungsleitungen)

Beurteilt werden hier die sichtbaren Leitungen im Keller:
Die Stromleitungen weisen einen mangelfreien, bauzeittypischen Standard auf.
Die Wasserleitungen weisen einen mangelfreien, bauzeittypischen Standard auf.
Die Abwasserleitungen weisen einen mangelfreien, bauzeittypischen Standard auf.
Die Heizungsleitungen weisen einen mangelfreien, bauzeittypischen Standard auf.

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Zustand der Fassaden/Balkone/Terrassen/Vordächer

Die Fassade des Objektes präsentiert sich als wärmegedämmte Putz-Fassade, die seit der Fertigstellung nicht gestrichen wurde. Sie weist dem Alter entsprechende Verwitterungen auf, teilweise mit Moosbefall. Relevante Schäden an der Fassade waren nicht erkennbar.
In den Zwischenräumen zwischen Fassade und Zinkabdeckung scheinen Vögel zu nisten, sowie teilweise in den X-eln der Fenster.
Leichte Schäden an der Sockel-Verputzung sind erkennbar, in Form von Putzabplatzungen an diversen Stellen der Sockel.
Die Balkone sind bauzeittypisch als Stahlbetonboden mit Stahl-Brüstungen ausgeführt. Sämtliche Metallteile weisen verwitterungsbedingte Abnutzungen auf.
Die Dachterrassen sind mit Steinplatten und Kieselsteinen ausgeführt.
Die Vordächer über den Hauseingangstüren sind in Metall mit eingelegten Glasplatten ausgeführt. Diese weisen witterungsbedingte Verschmutzungen auf.

Zustand Fenster/Rollläden

Die Fenster sind als Holzfenster mit Doppelverglasung ausgelegt. Die Fenster weisen Abnutzungserscheinungen in den Außenbereichen auf. An einem Holz-Fenster war beginnende Fäulnis erkennbar. Teilweise wurden die Fenster gegen Kunststofffenster getauscht.
Die Fenster in den Treppenhäusern lassen sich teilweise nicht vollständig öffnen.

Zustand der Dächer

Ein Zugang auf das Dach war nicht möglich. Über den Zustand des Daches kann keine Aussage getroffen werden.
Teile des Staffelgeschosses waren zugänglich. Die Brüstung weist starke, witterungsbedingte Verschmutzung auf. Die Zinkabdeckungen weisen in Teilen Mängel auf.

Zustand der Keller / Heizungsanlage

Die Keller sind trocken und sauber. Eindringende Feuchtigkeit in flüssiger Form konnte nicht festgestellt werden.
Die Heizungsanlage wurde im Jahr 1996 eingebaut und wird regelmäßig gewartet. Sie präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Zustand der Treppenhäuser

Die Treppenhäuser sind Bauzeittypisch ausgelegt, die mit Raufasertapete weiß gestrichen sind. Typische Gebrauchsspuren, insbesondere in den Eingangsbereichen (Keller, EG und 1. OG), sind sichtbar. Ansonsten präsentieren sie sich in einem sauberen Zustand.

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Zustand der Fahrstühle

Die Fahrstühle präsentieren sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Auch die Fahrstuhltechnik im Keller macht einen sehr guten Eindruck. Eine jährliche Wartung wird durchgeführt.

Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen präsentieren sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand.

Sofortmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz

- Marode Stellen an den Fenstern sollten kurzfristig ausgebessert werden, um das Fortschreiten der Fäulnis zu verhindern. Abnutzungen und Verwitterungen an den Fenstern sollten zeitnah ausgebessert werden.
- Die Zinkabdeckungen der Staffelgeschosse sollten überprüft und repariert werden.

Empfohlene Maßnahmen

- Reinigung und Renovierung der Fassade
- Sturzsicherungen vor den Fenstern reinigen und den Anstrich erneuern
- Die Verputzung im Sockelbereich des Gebäudes ausbessern
- Sämtliche Vordächer reinigen und wo notwendig den Anstrich erneuern
- Treppenhäuser streichen im Bereich KG, EG und 1. OG
- Anbringung einer Vogel-Schutzvorrichtung, um das Nisten der Vögel unter der Zinkabdeckung zu verhindern

Zusammenfassung

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem überwiegend guten und gepflegten Zustand. Die oben skizzierten Schäden sollten mittelfristig behoben werden.

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Erklärung

Vorstehende Stellungnahme ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieser Stellungnahme werden in seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Stellungnahme in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er diese Stellungnahme ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Berlin, den 1. Februar 2022

Sachverständiger
Christoph Kühl

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Abbildungen

Rückansicht

Hauseingang 16

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Hauseingang 18

Hauseingang innen

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

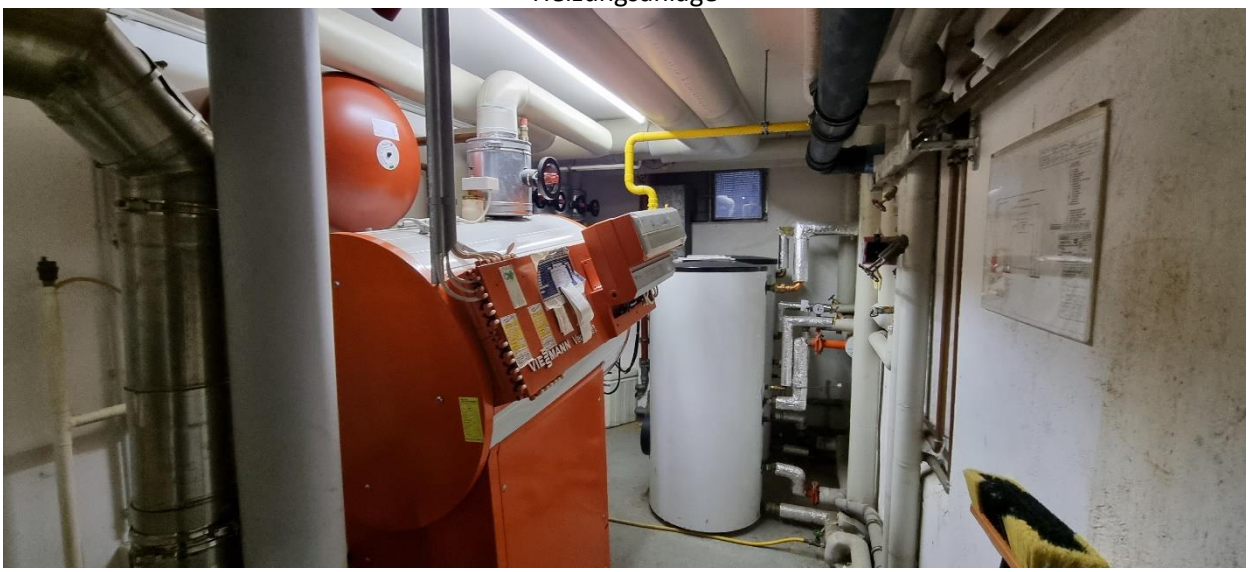
Treppenhaus

Fenster Treppenhaus

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Heizungsanlage



Elektroverteilung

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt‌ID: DE294246770

Verschmutzte Fassade

Moosbefall Fassade

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Abplatzungen im Sockelbereich

Verschmutze Brüstung Staffelgeschoss

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Defekte Zinkabdeckung

Defekter Zinkanschluss an die Fassade

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
UStID: DE294246770

Angefaultes Fenster

Abnutzung am Fenster

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

Vogelnistplätze unter der Zinkabdeckung

Fahrstuhltechnik

B&B STADT-INVEST UG
haftungsbeschränkt

Schweinfurthstr. 94
14195 Berlin
Tel.: 030 – 22 19 33 94
www.bub-stadtinvest.berlin
Mail: info@bub-stadtinvest.berlin
Geschäftsführer: Dipl. Kfm. / MBA Christoph Kühl
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Amtsgericht Charlottenburg, HRB 157136 B
USt-ID: DE294246770

© Urheberschutz

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Die Stellungnahme ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.