

### **3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen**

#### **3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen**

<b>Allgemeines:</b>	<b>Gebäudeart:</b> Das zu bewertende Flurstück 177 ist an der westlichen Grundstücksseite mit einer Maschinenhalle bebaut. Entlang der west-, nord- und südlichen Hallenseite sind Freiflächen mit Betonsteinen ausgelegt. An der südlichen Gebäudeseite sind Teilflächen noch eingeschottert.
	<b>Geschosse:</b> Die Maschinenhalle ist in eingeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung und einem offenen Dachraum ausgeführt.
<b>Barrierefreiheit:</b>	<b>Bezugsgrundlage ist die DIN 18040 barrierefreies Bauen. Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.</b>
	<b>Bruttogrundfläche Maschinenhalle            513 m<sup>2</sup></b>
	<b>Ausrichtung:</b> Die Firstrichtung verläuft in Nord-/Südrichtung.
<b>Baujahr/Bauhistorie:</b>	<b>2013 – lt. Aussage beim Ortstermin</b>
	<b>Bauunterlagen hierzu liegen mir aus den bereits oben genannten Gründen nicht vor.</b>
<b>Alter:</b>	<b>§ 4 ImmoWertV 2021</b> Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.
<b>Renovierung/ Modernisierung:</b>	<b>Hier sind lt. Aussage --- beim Ortstermin seit 2013 keine Maßnahmen vorgenommen worden.</b>
<b>Gewichtetes Baujahr:</b>	<b>2013</b>
<b>Grundrisslösungen:</b>	Grundriss und lichte Höhe der Maschinenhalle entspricht durchaus noch heutigen Anforderungen.

### 3.2 Baubeschreibung

#### Vorbemerkung

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden die über-  
wiegenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale, ohne An-  
spruch auf Vollständigkeit beschrieben! Die Baubeschreibung  
soll lediglich dazu dienen, einen Eindruck über Art, Be-  
schaffenheit, Ausstattung und Gestaltung des Objektes zu ver-  
mitteln. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Bodenunter-  
suchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktions-  
prüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen  
durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgen nur durch  
Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Da von  
mir keine zerstörenden Maßnahmen durchgeführt werden  
dürfen und auch kein Mobiliar o. ä. entfernt wird, beruhen die  
Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen aus-  
schließlich auf den von mir gemachten Angaben, auf vorgelegte  
Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Verkehrs-  
wertgutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden.

Gleichfalls werden Gebäudeteile, die nicht zugänglich sind, z. B.  
da verschlossen oder auf verkehrssicherem Weg nicht zu er-  
reichen sind, nicht berücksichtigt. Abweichungen zum tatsäch-  
lichen Istzustand sind also möglich! Es werden die über-  
wiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für  
nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand  
unterstellt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-,  
Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder  
pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag  
und wurden nicht durchgeführt. Die Angaben stellen keine  
bautechnische Gebäude- oder Sicherheitsuntersuchung dar.

#### Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale

Konstruktion:	Stahlbaukonstruktion
Außenwände:	Blech
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Stahl-/Holzkonstruktion
Dachhaut:	Welleternit

#### Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale

Fassade:	Blech
Bodenbelag:	Beton
Außentore:	Elektrisch gesteuerte Rolltore

#### Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten

Öffentliche Versorgungs- anschlüsse:	Stromanschluss
Heizungssystem:	Kalthalle

- Zubehör § 97 BGB:           Kein werthaltiges Zubehör augenscheinlich ersichtlich.
- Unterirdische Anlagen:       Aus den mir vorliegenden Bauunterlagen sind keine Informati-  
onen über evtl. vorhandene unterirdische Anlagen zu ent-  
nehmen.
- PKW- Stellplätze:           Auf dem mit Betonsteinen und Schotter befestigten Gelände  
sind Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Grundstück ist über  
einen asphaltierten Wirtschaftsweg an öffentliche Verkehrs-  
wege angebunden. Ob die Freiflächen für Schwerlastverkehr  
geeignet sind, ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen.
- Anmerkung: Eine Überprüfung der erforderlichen Anzahl  
von Stellplätzen im Sinne der Bauordnung wurde von mir  
nicht vorgenommen.**
- Inventar § 98 BGB:           Wird auftragsgemäß nicht mitbewertet.

### 3.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb des Gebäudes liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen. Eingeordnet werden hier unter anderem der Wert der Ver- und Entsorgungsleitungen wie Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege und Terrassenbeläge, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

**Die befestigten Hofflächen sind teilweise mit Betonsteinen ausgelegt und teilweise geschottert. Das Anwesen ist nicht eingefriedet. Weiterführende Untersuchungen der Außenanlagen sind von mir nicht vorgenommen worden.**

### 3.4 Nutzung des Anwesens

**Hierzu liegen mir keine Informationen vor. Auch liegen mir von den am Verfahren Beteiligten keine Miet- und/oder Pachtverträge vor.**

