



3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Zeichnungen und Beschreibungen. Die Gebäude und die Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermines bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art der Bebauung: zweigeschossiges ehemaliges Molkereigebäude mit Anbauten, Kesselhaus, Schornstein

Abmaße: ehem. Molkerei: ca. 18,25 m x ca. 14,25 m
Zwischenbau: ca. 9,60 m x ca. 14,25 m
nördl. Anbau: ca. 10,25 m x ca. 16,25 m
Kesselhaus: ca. 20 m x ca. 11 m
Schornstein ca. 7 m Durchmesser

(Die Abmaße wurden tlw. vor Ort aufgemessen, der Flurkarte bzw. den vorl. Zeichnungen entnommen.)

Baujahr: um 1900 ... 1925 errichtet,
zwischenzeitlich wurden vermutlich die Anbauten errichtet
das Kesselhaus wurde ca. 1961 gebaut (lt. Zeichnung)

Achtung: Die Gebäude und das Grundstück sind seit Jahren ungenutzt und ungepflegt. Die Gebäude waren nicht zugänglich. Die Dachkonstruktion des Kesselhauses ist eingestürzt. In den Gebäuden lagern tlw. Unrat und Hausmüll.

Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

Ausführung und Ausstattung der Gebäude:

(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	vermutlich Mauerwerk
Geschoßdecke:	vermutlich Holzbalkendecke
Treppe:	keine Angaben
Fußböden:	keine Angaben
Innenansichten:	keine Angaben
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung, einfach verglaste Holzfenster, Glasbausteine

Türen:	Innentüren: keine Angaben, Außentüren: einfache Holztür, Kunststofftür, Holz-, Stahl-tore
Elektroinstallation:	keine Angaben
Sanitärinstallation:	keine Angaben
Heizung:	keine Angaben
Warmwasserversorgung:	keine Angaben
Be- und Entlüftung:	keine Angaben
Außenverkleidung:	ziegelsichtiges Mauerwerk
Dachform:	Molkerei: Walmdach, Anbauten: Satteldach, Kesselhaus: Pultdach bzw. Satteldach
Dacheindeckung:	Molkerei: Tondachsteine, Anbauten: Tondachsteine, Betonsteine, Kesselhaus: Bitumenbahnen, Trapezblech
Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	keine Angaben
Wärme-, Schall- und Brandschutz:	<p>Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, daß sie den zum Baujahr bzw. Zeitpunkt der Modernisierung gültigen Vorschriften entsprechen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die heutigen Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie zum Brand- und Schallschutz nicht erfüllt werden.</p> <p>Ein Energiepaß liegt nicht vor.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>

* * *