

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Lagepläne und Genehmigungsunterlagen für den Recyclingbetrieb.

Die Gebäude und 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Ehemaliges Werkstattgebäude - Gebäude 1 gemäß Lageplan

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges Werkstattgebäude, eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 350 m <sup>2</sup>

#### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Bretterbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Alu-Wellblech Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

---

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Das Gebäude steht zu ca. 10 % auf dem Nachbargrundstück.

### **Lagerhalle - Gebäude 2 gemäß Lageplan**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Lagerhalle, eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1.275 m <sup>2</sup>

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise, fehlende Tore
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Metallbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Alu-Wellblech Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine

---

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

**Werkstatt / Waschanlage - Gebäude 3 gemäß Lageplan****Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	ehemalige Werkstatt/Waschanlage eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	keine vorhanden
Heizung:	keine

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.  
Das Gebäude steht zu 90 % auf dem Nachbargrundstück und wurde aus diesem Grund bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

### **Lagerhalle - Gebäude 4 gemäß Lageplan**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Lagerhalle,  
eingeschossig;  
nicht unterkellert;  
Flachdach;  
freistehend

Baujahr: 1965

Modernisierung: nach 1990 leicht modernisiert

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 600 m<sup>2</sup>

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Umfassungswände: Mauerwerk, teilweise Holztore

Innenwände: Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion:  
Bretterbinder

Dachform:  
Satteldach (Kaltdach)

Dacheindeckung:  
Wellasbest  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

#### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation: keine vorhanden

Heizung: keine

#### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

### **Ehemaliges Heizhaus - Gebäude 5 gemäß Lageplan**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	ehemaliges Heizhaus, eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 710 m <sup>2</sup>

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Metallbinder  <u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Alu-Wellblech Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

#### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	keine vorhanden
Heizung:	keine

#### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

---

## Fahrzeugunterstand - Gebäude 6 gemäß Lageplan

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fahrzeugunterstand Satteldach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	keine

### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Holständerkonstruktion
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Bretterbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest

### Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau bzw. Einsturzgefahr.



Quelle: Unterlagen Genehmigung Recyclingbetrieb

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit vorhanden, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### Ehemaliges Werkstattgebäude - Gebäude 1 gemäß Lageplan

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges Werkstattgebäude, eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte:	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 350 m <sup>2</sup>

#### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Plattenbauweise, Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Gas- oder Porenbetonmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Bretterbinder  <u>Dachform:</u> Flachdach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Alu-Wellblech Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau. Das Gebäude steht zu ca. 90 % auf dem Nachbargrundstück.

**Ehemaliges Werkstattgebäude - Gebäude 2 gemäß Lageplan****Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	ehemaliges Werkstattgebäude, eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nicht modernisiert
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 200 m <sup>2</sup>

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Gas- und Porenbetonmauerwerk, Holztore
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Brettbinder  <u>Dachform:</u> flaches Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest, teilweise defekt Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau.

**Werkstatt / Waschanlage - Gebäude 3 gemäß Lageplan****Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	ehemalige Werkstatt/Waschanlage eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 120 m <sup>2</sup>
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	keine vorhanden
Heizung:	keine

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
---------------------	-------

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Das Gebäude steht zu 10 % auf dem Nachbargrundstück.

### **Lagerhalle /Werkstatt mit Büro- und Sozialtrakt - Gebäude 4 gemäß Lageplan**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Lagerhalle, eingeschossig; Büro- und Sozialtrakt, zweigeschossig nicht unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1965
Modernisierung:	nach 1990 leicht modernisiert im Büro- und Sozialtrakt
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 1.300 m <sup>2</sup>

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk, teilweise Metalltore
Innenwände:	Mauerwerk
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Bretterbinder  <u>Dachform:</u> Satteldach (Kaltdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Wellasbest Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

#### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	keine vorhanden
Heizung:	keine

#### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist schlecht.  
Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. abrisswürdig

### **Ehemaliges Lager - Gebäude 5 gemäß Lageplan**

#### **Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart: Lagerhalle,  
eingeschossig;  
nicht unterkellert;  
Satteldach;  
freistehend

Baujahr: 1965

Modernisierung: nicht modernisiert

Flächen und Rauminhalte die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 120 m<sup>2</sup>

#### **Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Umfassungswände: Mauerwerk, Gas- oder Porenbetonmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Dach: Dachkonstruktion:  
Brettlbinder

Dachform:  
Flachdach (Kaltdach)

Dacheindeckung:  
Wellasbest  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff, defekt

#### **Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation: keine vorhanden

Heizung: keine

#### **Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.  
Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau, abrisswürdig

---

## Fahrzeugunterstand / Carport- Gebäude 6 gemäß Lageplan

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Fahrzeugunterstand freistehend
Baujahr:	1965
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 125 m <sup>2</sup>
Modernisierung:	Nach 1990 geringfügig

### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Wellblech

### Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsstau. Grenzbebauung auf einer Länge von 25 m.

## Ehemalige Tankstelle - Gebäude 7 gemäß Lageplan

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Massivbau, eingeschossig mit Schleppdach freistehend
Baujahr:	1965
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 100 m <sup>2</sup>
Modernisierung:	keine

### Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Bitumen

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Waage im Boden, ebenerdig, augenscheinlich nicht mehr funktionstüchtig ehemalige, unterirdische Tankanlagen - sind leer, gemauerte Ausführung; Bodenverunreinigungen durch ausgetretene Kraftstoffe ist anzunehmen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. abrisswürdig

**Ehemaliges Pumpwerk für Brunnen - Gebäude 8 gemäß Lageplan****Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Massivbau, eingeschossig freistehend
Baujahr:	1965
Flächen und Rauminhalte	die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 25 m <sup>2</sup>
Modernisierung:	keine

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Bitumen

**Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. abrisswürdig

