

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Auszüge aus der Bauakte und zum Ortstermin vorgelegte Unterlagen.

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

### Bau- und Gartenmarkt

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht etc.

Gebäudeart:	freistehender, nicht unterkellertes, eingeschossiges Bau- und Gartenmarkt mit Flachdach (Büroteil zweigeschossig)
Baujahr:	1994 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	2015 – Umstellung auf LED-Beleuchtung 2023 – u.a. Feuermeldeanlage und Rauchabzug, Heizungskessel
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Energieausweis:	Der Energieausweis vom 25.02.2015 weist einen Energieverbrauch von 137 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) auf. Der Wert ordnet sich im roten Bereich der Vergleichsskala ein.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	teils Klinkermauerwerk, teils verputzt und/oder gestrichen
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Baustoffmarkt mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen, Personal- und Sanitärbereich sowie teilüberdachter Gartenmarkt

#### 5.2.2 Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen- oder Punktfundamente

Umfassungswände:	Stahlbeton-Tragkonstruktion mit Gasbetonwandplatten
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlelemente oder Leimbinderkonstruktion
Treppen:	Geschosstreppe als Stahlbeton mit Kunststeinbelag
Hauseingang(sbereich):	Windfang aus Metall-Glas-Konstruktion mit Automatiktüren
Dach:	Flachdach mit Folie (sogen. Elefantenhaus), Lichtkuppeln und innenliegender Entwässerung; Tüme und Eingangsbereich mit Zelt- bzw. Walm-dach und Betondachsteindeckung mit vorgehängter Regenentwässerung
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwas-sernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Heizkörpern und Warmluft-anlage
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Terrazzofliesen o.ä., Kunststoffbelag, Beton-pflaster etc.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	untergehängte Decken, Trapezblech, Sandwichelemente o.ä.
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Raumtüren aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	geschlechtsspezifisch getrennte Sanitärbereiche mit Standardausstattung

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

Besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an der Südwand und an Außentüren; Schäden an der Leimbinderkonstruktion im Gartencenter

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht partieller Unterhaltungsstau.

## Discountmarkt

### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht etc.

Gebäudeart:	freistehender, nicht unterkellertes, eingeschossiger Discountmarkt mit Flachdach
Baujahr:	1994 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	2023 – u.a. Heizungskessel (Versorgung über Toom-Baumarkt)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Energieausweis:	Der Energieausweis vom 10.02.2015 weist einen Energieverbrauch von 133 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) auf. Der Wert ordnet sich im orangenen Bereich der Vergleichsskala ein.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	teils Klinkermauerwerk, teils verputzt und/oder gestrichen
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	Discountmarkt mit Verkaufsfläche, Lagerbereich sowie Personal- und Sanitärbereich; Im Eingangsbereich befinden sich zwei separate Einheiten die als Imbiss und Fleischer oder Bäcker genutzt wurden.

### Gebäudekonstruktion sowie Gebäude- und Raumausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifen- oder Punktfundamente
Umfassungswände:	Stahlbeton-Tragkonstruktion mit Gasbetonwandplatten
Innenwände:	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlelemente, abgehängte Decke
Treppen:	keine
Hauseingang(sbereich):	Windfang aus Metall-Glas-Konstruktion mit Automatiktüren
Dach:	Flachdach mit Folie (sogen. Elefantenhaus), Lichtkuppeln und innenliegender Entwässerung; Eingangsbereich mit Zeltdach nebst Betondachsteindeckung und vorgehängter Regenentwässerung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Gas-Zentralheizung als Pumpenheizung mit Heizkörpern und Warmluftanlage
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Terrazzofliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich oder Fliesen
Deckenbekleidungen:	untergehängte Decken
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	Raumtüren aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	Toilettenraum mit bodenstehendem WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten und Handwaschbecken; Ausgussbecken aus Edelstahl mit Einhebel-Mischarmatur

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

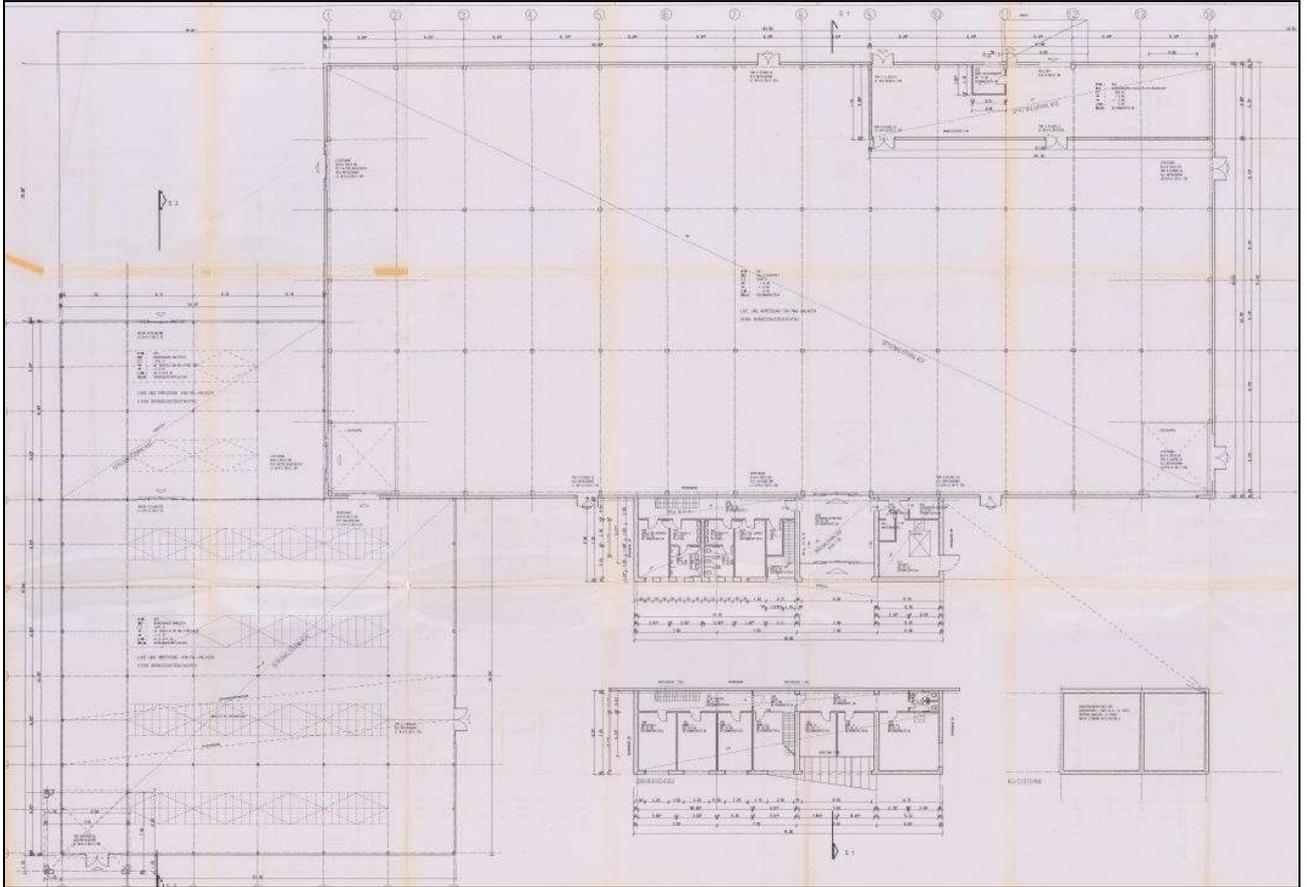
Besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; übliche Abnutzung aufgrund es Alters
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt befriedigend. Viele Mitbewerber wurden in den letzten Jahren jedoch durchgreifend modernisiert.

### **Außenanlagen**

Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun und Hecken) sowie Einkaufswagen-Häuschen vorhanden.

# Grundrisse und Gebäudeschnitte (unmaßstäblich)

## Grundriss Baumarkt:



Grundriss Discountmarkt:

