

### **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: im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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.

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

#### **Achtung:**

Es erfolgte **keine Innenbesichtigung** der Gebäude. Die Baubeschreibung erfolgt soweit möglich nach dem äußeren Anschein. Es wird ein üblicher Ausstattungsstandard im Wohnhaus unterstellt.

Die Gebäudeabmaße wurden der Flurkarte bzw. den Unterlagen entnommen.

Das Wohnhaus und ein Teil des Hallenanbaus befinden sich auf dem Grundstück 12/2. Der nördliche Teil der Halle überbaut das Grundstück 13/2.

#### **Grundstück 12/2:**

Art der Bebauung: Wohnhaus mit Hallenanbau,  
Wohnhaus: zweigeschossig, vermutlich teilunterkellert,  
nicht ausbaubares Dachgeschoss

Abmaße: WH: ca. 25 m x ca. 13 m

Baujahr: das Gebäude wurde vermutlich als Bürogebäude für die  
LPG Pastin genutzt und zwischenzeitlich zu Wohnungen  
umgebaut

Über die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude können keine Aussagen gemacht werden. Es wird von 4 Wohnungen ausgegangen.

Ausführung und Ausstattung des Gebäudes:

(angegeben sind die wesentlichsten erkennbaren Merkmale)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Feldsteinfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	keine Angaben
Geschoßdecke:	keine Angaben
Treppe:	keine Angaben
Fußböden:	keine Angaben
Innenansichten:	keine Angaben
Fenster:	Kunststofffenster mit Iso.verglasung (2-fach),
Türen:	Innentüren: keine Angaben, Außentüren: Kunststofftür
Elektroinstallation:	keine Angaben
Sanitärinstallation:	keine Angaben
Heizung:	keine Angaben
Warmwasserversorgung:	keine Angaben
Außenverkleidung:	verputzt und gestrichen
Dachform:	flaches Satteldach
Dacheindeckung:	vermutlich Trapezblech

Besondere Bauteile/  
Einrichtungen:

Kellerniedergang  
(Der Zeitwert wird mit rd. **500 €** ermittelt.)

**Außenanlagen:** Für die am Wertermittlungstichtag vorhandenen Außenanlagen [Anlagekosten d. haustechnischen Ver- u. Entsorgung, Pflasterung, Garten] werden pauschal rd. **2,0 %** des (Zeit-)Wertes des Gebäudes berücksichtigt.

\*

Die Hallen waren nicht zugänglich. Es liegen keine Informationen vor was sich in den Hallen befindet. Zu Ausstattung der Hallen können keine Aussagen gemacht. Es wird von Kalthallen mit einer einfachen Ausstattung ausgegangen.

### **Grundstücke 12/2 und 13/2:**

#### Halle am Wohnhaus

Die Halle wurde am Nordgiebel des Wohnhauses errichtet.  
Die Außenwände sind bekleidet, das Dach ist mit Trapezblech eingedeckt. Es sind Rolltore vorhanden.

Größe: ca. 35 m x ca. 25 m = ca. 875 m<sup>2</sup>

### **Grundstück 13/2:**

#### nördliche Halle (Baracke – s. Lageplan in Anlage 2)

Die Wände bestehen aus einem massiven Sockel mit Bretterkonstruktion, außen verkleidet. Es ist Betonfußboden, Dachbinderkonstruktion, Eindeckung mit Wellasbest und Rolltor vorhanden.

Größe: ca. 13 m x ca. 39 m = ca. 507 m<sup>2</sup>

#### südliche Halle (Getreidelagerhalles - s. Lageplan in Anlage 2)

Die Halle wurde vermutlich lt. vorl. Unterlagen ca. 1972 errichtet. Es ist ein Mauerwerksbau mit offener Überdachung an der Nordfassade. Die Halle ist außen verkleidet, Eindeckung mit Wellasbest, Rolltor, Stahlfenster mit Einfachverglasung.

Größe: ca. 18,49 m x ca. 30,6 m = ca. 566 m<sup>2</sup>

(**Asbest** darf seit 1993 nicht mehr hergestellt und verarbeitet werden. Beim Bearbeiten der Platten sind umfangreiche Sicherheitsregeln einzuhalten, und es ist ein sachkundiger Ausbau und eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten.)