



## 5 Gebäudebeschreibung

### 5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die nur sehr begrenzt möglichen Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) sowie die vorliegenden Informationen des Sachverständigen /U7/. 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. Feststellungen sind nur insoweit getroffen worden, wie sie augenscheinlich erkennbar waren oder mitgeteilt wurden und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind. In einzelnen Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Sie sind keine zugesicherte Eigenschaft des Gebäudes. Ein Recht auf vollständige Beschreibung des Bewertungsobjektes kann nicht erhoben werden.

**An dieser Stelle wird nochmals darauf verwiesen, dass es dem Sachverständigen nicht möglich war das Gebäude von innen zu besichtigen. In den nicht besichtigten Bereichen können z.T. erhebliche Abweichungen vorliegen. Die nachfolgende Baubeschreibung dient in diesem Gutachten lediglich dem Zweck, die Annahmen des Sachverständigen zur Art und Ausstattung des Gebäudes zu erläutern. Die diesbezüglichen Angaben beruhen auf überwiegend von außen erkennbaren Eigenschaften des Grundstücks. In der nachfolgenden Beschreibung sind die Annahmen des Sachverständigen durch kursive Schreibweise hervorgehoben.**

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Vorhandene Abdeckungen an Wänden, Böden und Decken wurden i.d.R. nicht entfernt. Versteckte Baumängel und Schäden (z.B. Rohrleitungsfraß) werden möglicherweise nicht vollständig erfasst. Sie wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2 Trauerhalle

Baujahr	Ca. um 1950 (Schätzung des Sachverständigen)
Grundriss	Außen rechteckig, <i>im Inneren wird ein für die Nutzung zweckmäßiger Grundriss vermutet.</i>
Unterkellerung	<i>nicht unterkellert</i>
Vollgeschosse	1 Vollgeschoss
Bauweise	Massiv
Fundamente	<i>Vermutlich Streifenfundamente.</i>
Außenwände / Fassade	<i>Ziegelsteinmauerwerk, vermutlich mit Wärmedämmung, Reibputz weiß, Sockel glatt verputzt mit schwarzem Anstrich. Die Fenster- und Türefassungen mit Ziereinfassungen aus rotem Klinkermauerwerk.</i>
Innenwände	<i>Vermutlich überwiegend Ziegelsteinmauerwerk, glatt verputzt, tapeziert oder gestrichen.</i>
Dach/Dacheindeckung	Relativ steiles Satteldach, <i>vermutlich in Holzkonstruktion und als Kaltdach ausgeführt</i> , Dachbekleidung mit Betondachsteinen älteren Baujahrs, vermutlich reparaturbedürftig, keine Ortgangsteine.
Fenster	Überwiegend einflügelige Holzfenster mit Einfach-Bleigitterverglasung; energetisch ungünstig und schon von daher modernisierungswürdig, die Holzrahmen sind pflegebedürftig.



Türen	Einfache, ein- und zweiflüglige Eingangstüren aus Holz, braun gestrichen, einfache Beschläge und Garnituren, geringe Wärmedämmung, geringer Einbruchschutz. Der Farbanstrich ist pflegbedürftig. <i>Innentüren – vermutlich glatte Innentüren aus Holz- oder Holzwerkstoffen, gestrichen, Zargen aus gleichartigem Material</i>
Bodenbeläge	<i>Vermutlich Fliesen.</i>
Heizung	<i>Lt. Auskunft des Nutzers wurde das Gebäude in der Vergangenheit mit Elektrospeicheröfen beheizt. Diese sind am Stichtag aber defekt. In folgende dessen verfügt das Gebäude am Stichtag über kein Heizsystem.</i>
Warmwasserversorgung	<i>Vermutlich Elektroboiler an den Abnahmestellen</i>
Sanitärausstattung Besonderheiten	<i>Vermutlich einfache Ausstattung.</i> Unternehmensspezifische Einbauten wie Kühlzellen mit Aggregaten sowie hygienespezifische Sanitärobjekte – voll umfänglich im Eigentum des Nutzers und kein Bestandteil des geschätzten Verkehrswerts.

### 5.3 Zustand der Trauerhalle

Das Gebäude macht am Tag der Ortsbesichtigung einen standfesten, jedoch veralteten und pflegebedürftigen Eindruck. Vermutlich wurde es in den letzten Jahrzehnten kaum modernisiert und nur nach dringender Notwendigkeit optisch instandgehalten. Die Fassaden machen einen überwiegend intakten Eindruck, sind jedoch deutlich verschmutzt. Der Dachstuhl wirkt von außen in einem guten Zustand. Die Dachbekleidung wirkt hingegen älteren Baujahrs und lässt Reparaturbedürftigkeit für kleinere Undichtigkeiten vermuten. Eine Unterspannbahn soll nicht vorhanden sein. Die Dämmung zum Dachraum liegt vermutlich auf der Erdgeschossdecke. Die Dachentwässerung ist in einem guten Zustand.

Die Fenster und Türen sind optisch und energetisch verbraucht und sollten erneuert werden. Es wird vermutet, dass dies auch auf die Innentüren zutrifft.

Lt. Auskunft des Nutzers /U7/ ist der Innenausbau des Gebäudes überwiegend sanierungs- und modernisierungswürdig. Das betrifft in erster Linie die Heizungs- und die Sanitäranlagen. Letztere bedürfen aufgrund der gewerbespezifischen Hygieneanforderungen einer besonderen Aufmerksamkeit. Die Wasser- und Elektroinstallation soll zwischen 2015 und 2016 saniert worden sein. Die Abwasserinstallation wurde noch nicht modernisiert. In den Wänden sollen diverse Putzrisse sichtbar sein. Es ist davon auszugehen, dass die Innenräume überwiegend renovierungswürdig (Wand-, Fußboden- und Deckenbeläge) sind.

Neben weiter zu vermutenden, eher geringfügigen Reparaturbesonderheiten ist dem Bewertungsobjekt **insgesamt ein erheblicher Unterhaltungsstau<sup>1</sup> zu attestieren**. Es ist am Stichtag zwar unmittelbar nutzbar, es wird aber davon ausgegangen, dass es üblichem Handeln entspräche das Gebäude stichtagsnah zu sanieren/modernisieren.

### 5.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich eine Schuppenzeile und eine Fertiggarage.

Die **Fertigarage** besteht aus vorgefertigten Wand- und Dachelementen, die verputzt und weiß gestrichen sind. Am Stichtag ist der Anstrich deutlich verschmutzt und mit Grünbelägen bedeckt. In die Vorderfront ist ein Metallschwinger eingesetzt.

Bei der **Schuppenzeile** handelt es sich zwei verbundene Holzständerkonstruktionen, die eine abgetrettert und mit einem zweiflügligen Tor aus gestrichenen Spanplatten verschlossen und die andere als Baumarkt-Selbstbausatz. Letztere besitzt zwei Abteile, die jeweils von außen über eine einflüglige bzw. eine zweiflüglige Tür mit Glaseinsatz betreten werden kann. Die Schuppenzeile ist mit einem durchgehenden Flachdach mit Bitumenbahnenbekleidung gedeckt.

<sup>1</sup> Beinhaltet Instandsetzung und Modernisierung



Die Nebengebäude befinden sich in einem gut nutzbaren Zustand, könnten jedoch optisch aufgewertet werden. Sie werden am Stichtag als Abstell- und Lagerräume genutzt /U7/.

### **5.5 Außenanlagen**

Außenanlagen sind alle durch bauliche und nicht bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück entstandenen Gegebenheiten, die nicht zum Gebäude gehören und nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt sind.

Bei dem Bewertungsgrundstück sind dies im Wesentlichen:

- die Ver- und Entsorgungsleitungen von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude,
- die Hof- und Wegebefestigungen, überwiegend aus Ort betonsegmenten oder Schotter (Parkplatz),
- die Einfriedung aus Stahlrohrzäunen mit zweiflügligem Tor und Hecken,
- sowie die Rasenanlagen, Bäume, Sträucher und Pflanzungen.

Insgesamt ist der Umfang der Außenanlagen eher als einfach und der Pflegezustand als überwiegend instandgehalten zu beurteilen. Wie der Nutzer berichtete, ist eine Fichte im Bereich des Grundstückszugangs abgestorben und sollte schon aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Dieser Baum steht jedoch bereits auf dem Flurstück 768, das überquert werden muss, um auf das Bewertungsgrundstück zu gelangen (vgl. „Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten“ auf Seite 8 dieses Gutachtens). Die Obliegenheit zur Verkehrssicherung dieses Grundstücks fällt demnach dessen Eigentümer zu.