4 Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Beschreibungen erfolgen ausschließlich für die prägenden Merkmale und nach visuellem Eindruck sowie mit Verweis auf die anhängende Fotodokumentation. Dabei wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen bei der Errichtung der Gebäude und den weiteren erfolgten Maßnahmen eingehalten sind.

In Ansehung des Gebäudeumfangs, der Gebäudearten und des nicht uneingeschränkt ermöglichten Gebäudezugangs wurde, auch aus Kostengründen auf ein aufwändiges Aufmaß der Mietflächen verzichtet. Ausschließlich für die Zwecke der Wertermittlung werden daher die Mietflächen der maßgeblichen Grundstücksbebauung als Netto-Raumflächen in Anlehnung an die DIN 277/2021 auf der Grundlage der Gebäudegeschossflächen (auf der Grundlage eines Aufmaßes ermittelt) hinreichend genau geschätzt (vgl. Anlage 9).

Für die Beurteilung wird darauf hingewiesen, dass zerstörende Untersuchungen bzw. Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen grundsätzlich nicht Bestandteil des Auftrages sind und somit nicht durchgeführt wurden.

Ein Befall durch holzzerstörende Pilze, insbesondere den Echten Hausschwamm, wurde augenscheinlich nicht festgestellt, kann jedoch ohne eingehende und materialzerstörende Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden (insbesondere auch aufgrund von bestehenden erheblichen Undichtigkeiten im Bereich von verschiedenen Dachflächen). Ein Befall durch holzzerstörende Insekten kann ohne derartige Untersuchungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Auskunft des Antragsgegners wurde noch kein Energieausweis erstellt und der Antragstellerin liegen dahingehend keine Unterlagen/ Informationen vor. Ausgehend von den eingeschätzten Baujahren i. V. m. den erfolgten Instandsetzungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie den anzunehmenden Gebäudenutzungen ist jedoch zumindest überwiegend noch ein durchschnittlicher Energiebedarf bzw. Wärmedämmstandard anzunehmen. Inwieweit sich ggf. Nachrüstpflichten für die Gebäude und die technischen Anlagen aus dem aktuellen Gebäudeenergiegesetz ergeben, kann im Rahmen der Wertermittlung nicht geprüft werden.

Augenscheinlich ist eine Nutzung der Gebäude in den vorgefundenen Zuständen zumindest überwiegend grundsätzlich möglich (unter Beachtung des Baurechtes). Für eine nachhaltige, zeitgemäße und vollumfängliche Nutzung sind jedoch erhebliche investive Maßnahmen zu erwarten, was jedoch ausgehend von den Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Grundstücksnutzung (vgl. Ziffer 3.3), im Rahmen der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden kann (z. B. im Sinne eines Reparaturstaus zur Herstellung einer zeitgemäßen Nutzbarkeit).

4.1 Grundstücksbebauung

4.1.1 Wohngebäude

• Baubeschreibung

Durch den nutzenden Antragsgegner wurde der Zutritt zum Wohnbereich nicht gestattet, so dass die Baubeschreibung überwiegend nur nach äußerer Ansicht bzw. mit sachgerechten Annahmen erfolgen kann.

- Objekttyp: einseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss (teilweise als Tiefparterre) und Kriechboden
- Baujahr: vermutlich in den 1970er-Jahren als Büro-/ Sozialgebäude eines LPG-Standorts errichtet, mit teilweisen Instandsetzungen und Modernisierungen inkl. Umbau zu Wohnzwecken vermutlich in den 1990er-Jahren; Erneuerung des Heizungsbrenners um 2023
- Aufteilung: im südlichen Giebelbereich Heizungs- und Heizöllagerräume (jeweils direkt von außen zu begehen); im zentralen Gebäudebereich Haustür zum Flur, von welchem zwei Büros sowie der Wohnbereich (nicht besichtigt) zu begehen sind; Zugang zum Kriechboden über eine fest montierte Stahlleiter zu einer Luke an der Giebelwand
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):
  Brutto-Grundfläche: ca. 395 m²
  Brutto-Rauminhalt: ca. 1.760 m³
  Mietfläche: ca. 300 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade mit Wärmedämmverbundsystem verputzt und gestrichen, Putzsockel; Innenwände verputzt/ gespachtelt, tapeziert und gestrichen sowie paneelenbelegt; Nassbereiche vermutlich mit Fliesenbelägen
- Geschossdecken: über den Heizungs- und Heizöllagerräumen Stahlbeton mit unbelegten Unterseiten und aufgelegter Dämmung; sonst vermutlich gedämmte Stahlbeton- oder Holzbalkendecken, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt, tapeziert und gestrichen bzw. paneelenbelegt
- Fußböden: Estrichfußböden, überwiegend mit Kunststoff- und Fliesenbelägen; im Kriechboden Fehlboden
- Dach: Satteldach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhaut aus Wellfaserzementplatten; nicht eingebundene Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornsteine
- Treppen: Außentreppe zum Heizungsraum aus unbelegtem Stahlbeton
- Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster, überwiegend mit Kunststoffrollläden; Fensterbänke außen aus Blech sowie innen aus Werzalit

- Türen/Tore: Hauseingänge mit Aluminium-/ Kunststofftür (hofseitig), zwei teilverglaste Holztüren (zum Heizungsraum und zum Wohnbereich), zweiflügligem Holztor (zum Heizöllagerraum), Holzbretterluke (zum Kriechboden) und isolierverglaster Kunststoffterrassentür (gartenseitig); Innentüren als Holztüren bzw. Holzfurniertüren
- Küchenausstattung: vermutlich im Wohnbereich
- Sanitärausstattung: ein Büroraum mit Handwaschbecken; im Wohnbereich vermutlich weitere Sanitärausstattung
- Beheizung/ WW: im Tiefparterre Heizungsraum mit Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung sowie Heizöllagerraum mit drei Blechheizöllagertanks; Wärmeabgabe über gusseiserne Heizkörper mit Thermostatventilen; Dachfläche mit zwei Solarthermiepaneelen zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Installation: unter und auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen; dachmontierte Parabolantennen
- Barrierefreiheit: im Bestand allenfalls eingeschränkt barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- teilweise Instandsetzungen- und Modernisierungen inkl. Umbau zu Wohnzwecken vermutlich in den 1990er-Jahren
- seither augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- auch in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters überwiegend bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

4.1.2 LKW-Garage 1

• Baubeschreibung

- Objekttyp: einseitig angebaut errichtet; Erdgeschoss und teilweise Kriechboden
- Baujahr: vermutlich in den 1970er-Jahren als Nutzfahrzeuggarage eines LPG-Standorts errichtet, mit teilweisen Instandsetzungen (insbesondere Erneuerung von Teilen der Dachkonstruktion und der Dachhaut) inkl. Werkstatteinbau vermutlich in den 2010er-Jahren
- Aufteilung: insgesamt sechs Lager-/ Abstell- bzw. Werkstatträume (jeweils direkt von außen zu begehen; vereinzelt mit weiterer Unterteilung im Innenbereich sowie innerer Verbindungstür); Zugang zum Kriechboden über Anstellleiter in einem Lager-/ Abstellraum
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):
  Brutto-Grundfläche: ca. 545 m²
  Brutto-Rauminhalt: ca. 2.880 m³
  Mietfläche: ca. 460 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade und Innenwände verputzt/ gespachtelt und gestrichen; Fassade mit Putzsockel

- Geschossdecken: vermutlich ungedämmte Holzbalkendecken, Unterseiten teilweise beplankt, verputzt/gespachtelt und gestrichen bzw. mit Holzwerkstoffplatten belegt
- Fußböden: unbelegte Estrichfußböden, teilweise mit Montagegruben; im Kriechboden vermutlich Fehlboden
- Dach: Satteldächer, als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Wellfaserzementplatten bzw. Profilblech; nicht eingebundene Blechdachentwässerung
- Treppen: keine
- Fenster: einfach verglaste Betonrahmenfenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Aluminium-/ Kunststofftür (hofseitig), vier zweiflüglige Holztore (hofseitig), drei Holzschiebetore (hof- und gartenseitig) und Blechtür (gartenseitig); vereinzelte Innentür als Blechtür
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine
- Installation: unter und auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Barrierefreiheit: im Bestand hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- teilweise Instandsetzungen (insbesondere Erneuerung von Teilen der Dachkonstruktion und der Dachhaut) inkl. Werkstatteinbau vermutlich in den 2010er-Jahren
- seither augenscheinlich keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen mehr und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- auch in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters teilweise bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die nicht mehr dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- insbesondere flächige Schädigung der Dachhaut aufgrund eines Sturmschadens in 2023 (weitere Undichtigkeiten der Dachhaut können nicht ausgeschlossen werden)

4.1.3 Werkstattgebäude

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Erdgeschoss und teilweise Spitzboden
- Baujahr: vermutlich in den 1970er-Jahren als Tischlerwerkstatt eines LPG-Standorts errichtet, mit späterem Anbau (vermutlich jedoch vor 1990) und nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen (nur Erneuerung von Teilen der Dachhaut)
- Aufteilung: ein Arbeitsraum sowie ein offener Raum (jeweils direkt von außen zu begehen; mit innerer Verbindungstür); Zugang zum Spitzboden nicht möglich
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):

	Brutto-Grundfläche:	ca. 265 m²
	Brutto-Rauminhalt:	ca. 1.060 m³
	Mietfläche:	ca. 240 m²

- Wände: Mauerwerk bzw. Holzrahmenbauweise (Anbau); Fassade und Innenwände verputzt/ gespachtelt und gestrichen; Fassade mit Putzsockel
- Geschossdecken: vermutlich ungedämmte Holzbalkendecke, Unterseite im Arbeitsraum beplankt, verputzt/gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: unbelegter Estrich- bzw. Betonpflasterfußboden
- Dach: Satteldächer, als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Dachsteinen bzw. Wellfaserzementplatten; nicht eingebundene Blech-/ Kunststoffdachentwässerung
- Treppen: keine
- Fenster: einfach verglaste Betonrahmenfenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit zweiflügligem Holztor (giebelseitig) bzw. offen (Anbau); vereinzelte Innentür als teilverglaste Kunststofftür
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: Warmluftheizung
- Installation: auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Barrierefreiheit: im Bestand noch hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen (nur Erneuerung von Teilen der Dachhaut) und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- auch in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters überwiegend bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind

4.1.4 LKW-Garage 2

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; Erdgeschoss und Kriechboden
- Baujahr: vermutlich in den 1970er-Jahren als Nutzfahrzeugwerkstatt/ -garage eines LPG-Standorts errichtet und nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen (nur Erneuerung/ Modernisierung von Teilen der Fenster)
- Aufteilung: ein Hausanschlussraum, ein Büro, ein Flur, ein Öllager, eine Schmiede und drei Lager-/ Abstell- bzw. Werkstatträume (abgesehen vom Flur jeweils direkt von außen zu begehen; vereinzelt mit weiterer Unterteilung im Innenbereich sowie mit inneren Verbindungstüren); Zugang zum Kriechboden über Anstellleiter durch Luke in der Giebelwand

- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):
  Brutto-Grundfläche: ca. 545 m²
  Brutto-Rauminhalt: ca. 2.980 m³
  Mietfläche: ca. 460 m²
- Wände: Mauerwerk; Fassade und Innenwände verputzt/ gespachtelt und gestrichen; Fassade mit Putzsockel
- Geschossdecken: vermutlich ungedämmte Holzbalkendecke, Unterseiten beplankt, verputzt/gespachtelt und gestrichen
- Fußböden: unbelegte Estrichfußböden, teilweise mit Montagegruben
- Dach: Satteldächer, als vermutlich ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Wellfaserzementplatten bzw. Bitumenpappe; nicht eingebundene Kunststoff-/ Blechdachentwässerung; Mauerwerksschornsteine; fest montierte Stahlleiter zur Dachfläche
- Treppen: keine
- Fenster: einfach verglaste Betonrahmenfenster und isolierverglaste Kunststofffenster; Fensterbänke außen und innen aus Kunststein
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Holztüren (Hausanschlussraum, Büro), zweiflügligen Holztoren (Öllager, Schmiede) sowie zweiflügligen Blechtoren (Lager-/ Abstell- bzw. Werkstatträume); vereinzelte Innentüren als Holztüren
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: Büro mit Ofen und Öllagerraum mit Industrieheizkörper
- Installation: auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Barrierefreiheit: im Bestand hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- nach 1990 keine maßgeblichen Instandsetzungen und Modernisierungen (nur Erneuerung/ Modernisierung von Teilen der Fenster) und nur noch eingeschränkt instand gehalten
- in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters überwiegend noch durchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- insbesondere im Bereich des Büros bzw. Hausanschlussraums sind bereits erhebliche Undichtigkeiten der Dachhaut zu vermuten

4.1.5 Lager-/ Abstellgebäude

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss
- Baujahr: vermutlich in den 1980er-Jahren als Nutzfahrzeuggarage eines LPG-Standorts errichtet und nach 1990 keine Instandsetzungen und Modernisierungen

- Aufteilung: zwei Lager-/ Abstellräume sowie ein offener Lager-/ Abstellraum (mit zweiräumigem Garageneinbau) (jeweils ausschließlich direkt von außen zu begehen)
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):
  Brutto-Grundfläche: ca. 880 m²
  Brutto-Rauminhalt: ca. 4.120 m³
  Mietfläche: ca. 750 m²
- Wände: Holzrahmenbauweise, z. T. auch Mauerwerk; Fassade überwiegend mit Belägen aus Faserzementplatten bzw. Holzbrettern sowie mit verputztem Mauerwerks-/ Stahlbetonsockel
- Geschossdecken: keine
- Fußböden: unbelegte Estrichfußböden bzw. Stampflehm
- Dach: Satteldächer, als ungedämmte Holzkonstruktionen mit Dachhäuten aus Wellfaserzementplatten; nicht eingebundene Kunststoff-/ Blechdachentwässerung
- Treppen: keine
- Fenster: einfach verglaste Holzfenster
- Türen/Tore: Hauseingänge mit zweiflügligen Holztoren, Holztür und offen sowie zweiflügligem Blechtor bzw. Kunststofffurniertür (Garageneinbau)
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine
- Installation: auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Barrierefreiheit: im Bestand hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- nach 1990 keine Instandsetzungen und Modernisierungen und nicht mehr instand gehalten
- auch in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die nicht mehr dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- insbesondere im offenen Gebäudebereich großflächige Schädigung der Dachhaut aufgrund eines Sturmschadens in 2023 (sowie weitere punktuelle Undichtigkeiten der Dachhaut) und Schiefstellungen der Tragkonstruktion sowie Schäden an den Fassadenbelägen aus Faserzementplatten

4.1.6 Schuppen

• Baubeschreibung

- Objekttyp: freistehend errichtet; nur Erdgeschoss
- Baujahr: vermutlich in den 1980er-Jahren als Lagergebäude eines LPG-Standorts errichtet und nach 1990 keine Instandsetzungen und Modernisierungen

- Aufteilung: zwei Lager-/ Abstellräume sowie ein offener Lager-/ Abstellraum (jeweils ausschließlich direkt von außen zu begehen)
- Flächen/Volumen: vgl. Anlage 9 (üblich gerundet):
  Brutto-Grundfläche: ca. 75 m²
  Brutto-Rauminhalt: ca. 200 m³
  Mietfläche: ca. 65 m²
- Wände: Mauerwerk; nur teilweise verputzt/ gespachtelt und gestrichen
- Geschossdecken: keine
- Fußböden: unbelegte Estrichfußböden
- Dach: Pultdach, als ungedämmte Holzkonstruktion mit Dachhäuten aus Wellfaserzementplatten
- Treppen: keine
- Fenster: einfach verglaste Betonrahmenfenster
- Türen/Tore: Hauseingänge mit Holztüren bzw. offen
- Küchenausstattung: keine
- Sanitärausstattung: keine
- Beheizung/ WW: keine
- Installation: auf Putz; augenscheinlich nicht mehr ausreichende Anzahl an Wand- und Deckenauslässen
- Barrierefreiheit: im Bestand hinreichend barrierefrei
- Besonderheiten: besondere Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen wurden nicht bekannt bzw. nicht angezeigt

• Bauzustand

- nach 1990 keine Instandsetzungen und Modernisierungen sowie nicht mehr instand gehalten
- auch in Ansehung des Bau-, Nutzungs- und Maßnahmenalters bereits überdurchschnittliche Gebrauchsspuren, Verschmutzungen und weitere Schäden infolge der Nutzung, die noch dem Bereich der regelmäßig durchzuführenden Instandhaltung zuzuordnen sind
- partiell Schädigung der Dachhaut sowie Sockel und Mauerwerkswände mit feuchtigkeitsbedingten und flächigen Stein- und Belagsschäden

4.2 Außen- und sonstige Anlagen

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit (vgl. auch Luftbild unter Anlage 2 und anhängende Fotodokumentation):

• oberirdisch

- Freifläche westlich, südlich, östlich und nördlich (zentraler Grundstücksbereich) der „LKW-Garage 2“ als Hoffläche (z. T. mit Waschstraßen) überwiegend mit Ortbeton befestigt und mit der Betonbodenplatte eines ehemaligen Hallengebäudes
- in den Gebäudebereichen weitere befestigte Flächen als Gebäudezuwegungen aus Ortbeton, Schwarzdecke und Betonpflaster
- übrige Grundstücksbereiche augenscheinlich unbefestigt und als Rasenflächen bzw. Wiese mit Gräsern, Büschen und Bäumen in ortsüblichem Umfang bewachsen
- vollständige Grundstückseinfriedung durch Grenzbebauungen, Maschendrahtzäune, Bauzäune und Grenzbepflanzungen

- straßenseitiger Grundstückszugang mit Gartentür (schmiedeeisern) und zweiflügligem Tor (Stahlrohrrahmen mit Maschendrahtausfachung)

• unterirdisch

- die unter Ziffer 2.7 genannten Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsmedien
- Leitungen und Anlagen zur Gebäudeversorgungen sowie zur Entwässerung der befestigten Hoffläche
- vermutlich zwei Tanks einer ehemaligen Tankstelle, 3-Kammer-Ölabscheider und ehemalige Klärgrube (vgl. auch Ziffer 2.10)

• Beurteilung

- Herstellung vermutlich zumindest überwiegend vor 1990
- augenscheinlich zumindest teilweise allenfalls noch eingeschränkt instand gehalten/ bewirtschaftet bei bereits verwildertem Aufwuchs
- augenscheinlich noch hinreichend zeitgemäßer und nutzbarer/ funktionsgerechter Zustand der oberirdischen Anlagen