

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Informationen der Eigentümerin.

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 soweit 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.

In die Bewertung geht das Hallengebäude ein. Die weiteren Nebengebäude bleiben wertermittlungstechnisch aufgrund des hohen Gebäudealters und der allgemeinen wirtschaftlichen Überalterung marktkonform unberücksichtigt. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt deshalb nicht.

Hallengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Hallengebäude, eingeschossiger Anbau mit Lager- und Sozialräumen
Baujahr:	1989 (gemäß Angabe der Eigentümerin)
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	Trapezblechprofilen mit integrierten Fensterbändern, Halle teilweise unverputztes Mauerwerk; Anbau verputzt und gestrichen

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Stahlkonstruktion
Umfassungswände:	<u>Halle</u> Trapezblechprofile, Mauerwerk

Anbau
Mauerwerk

Dach:

Dachkonstruktion:
Dachbinderkonstruktion aus Stahl

Dachform:
Halle mit flach geneigtem Satteldach;
Anbau als Pultdach

Dacheindeckung:
Trapezblechprofile, ungedämmt;
Anbau mit Bitumendachbahn

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	nutzerspezifische Ausstattung, Halle mit Starkstromanschluss
Heizung:	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden

Ausstattungen und Ausbauzustand

Wandbekleidungen:	Anbau, verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Anbau, verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Estrichboden, Anbau mit Fliesen
Fenster:	Fensterbänder als Metallkonstruktion mit Einfachverglasung; Anbau mit Kunststofffenstern, isolierverglast
Tore:	Sektionaltore
Türen:	Stahltüren mit Stahlzargen
sanitäre Installation:	Anbau mit einfacher Wasser- und Abwasserinstallation; einfache Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Putzschäden im Bereich der Hallengiebelwände Dieser Sachverhalt wird bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Hallengebäudes kann mit durchschnittlich eingeschätzt werden. Es besteht jedoch ein großflächiger Unterhaltungsstau (Korrosionsschäden an der Metallfassade) des Hallengebäudes. Dieser Sachverhalt wird bei den boG besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen der Gebäude bis an das öffentliche Netz, Freiflächenbefestigung, Wegebefestigung, Rasenflächen, Sträucher, Einfriedungen (Zäune, Tore),

Die Außenanlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen, teilweise ungepflegten Zustand.

Nebengebäude

Auf den Bewertungsgrundstücken befinden sich insgesamt 3 eingeschossige Nebengebäude. Diese wurden in massiver einfacher Bauweise errichtet. Die Baujahre sind unbekannt.

Aufgrund einer fehlenden nachhaltigen Folgenutzung und der überalterten Gebäudesubstanz bleiben diese Gebäude marktkonform bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Bürocontainer

Auf dem Bewertungsgrundstück lfd. Nummer 27 befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich eine Bürocontaineranlage, die ca. 200 m² groß ist. Sie wurde lt Auskunft der Grundstückseigentümerin 2009 gebraucht gekauft. Das Herstellungsjahr der Container ist lt. Auskunft der Eigentümerin 2000. Die Bürocontaineranlage umfasst Büroräume, WC-Räume und eine Teeküche.

Die Bürocontaineranlage wird in Absprache mit dem Auftraggeber als Zubehör bewertet.

Der Zeitwert der Bürocontaineranlage nebst Ausstattungen und Mobiliar wird unter Berücksichtigung der nur sehr eingeschränkt erfolgten Besichtigung (es konnte nur ein Büroraum besichtigt werden) in Höhe von rd. 20.000 € eingeschätzt.