

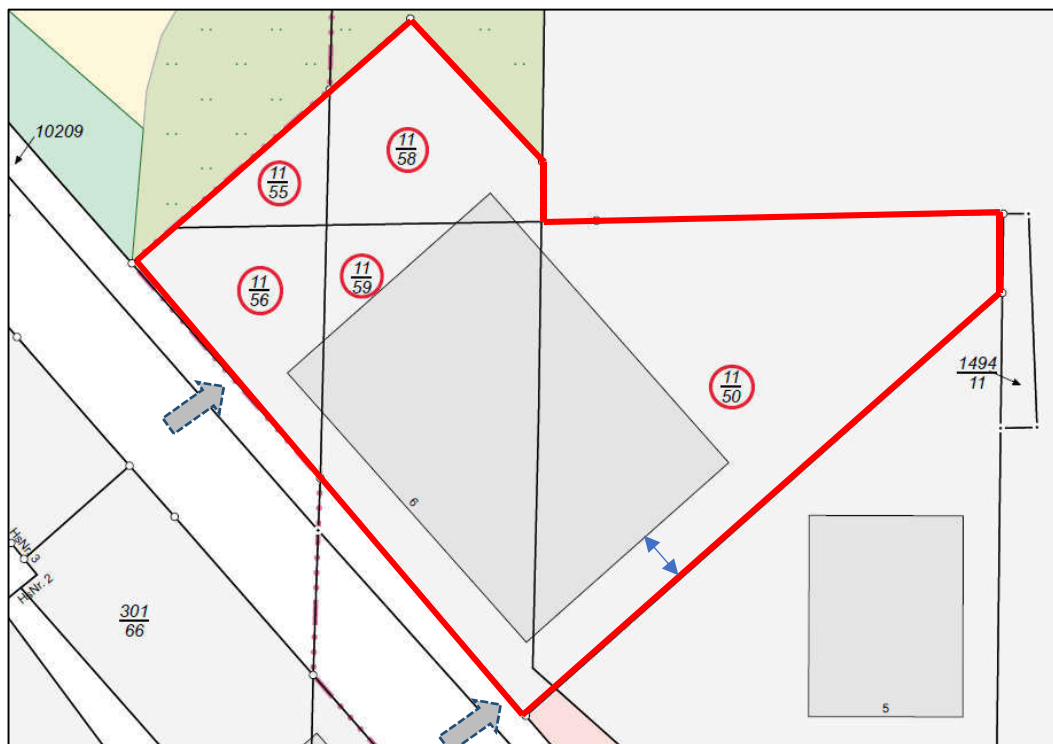
7. Baubeschreibung

7.1 Vorbemerkung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung basiert auf Recherchen oder auf bei der Ortsbesichtigung erlangten Erkenntnissen. Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung und konnten auch nicht recherchiert werden.

Das Objekt wurde zuletzt ca. 2019 verkauft und in diesem Zusammenhang öffentlich angeboten. Aus diesen recherchierten Angebotsunterlagen werden einzelne Details als plausibel und richtig unterstellt. Diese Daten werden mit „*“ gekennzeichnet.

Die Beschreibung bzw. Auflistung erfüllt nicht den Zweck zugesicherter Eigenschaften im Sinne des Gesetzes und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.



Flurstück 11/59 ist überwiegend, Flst. 11/50 zum großen Teil, Flst. 11/58 und 11/56 sind zu kleinen Teilen mit einer Gewerbehalle überbaut. Flst. 11/55 ist nicht überbaut.

Die aufgeführten Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Am Tag der Ortsbesichtigung war das Grundstück über nach Nachbargrundstück erreichbar. Eventuelle Fahr- und Wegerechte sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Durch die Öffnung der Zaunanlage wäre die Schaffung einer alternativen Zufahrt grundsätzlich möglich, jedoch weniger komfortabel.

Baujahr:	vermutlich 1978 *)
Bauart:	Lager-/ Produktionshalle, eingeschossig, mit integriertem Büro- und Sozialbereich *)
Niveau:	Erdgeschoss auf Straßenniveau
Dachkonstruktion:	Flachdach
Tore:	mehrere Sektionsaltore
Fenster:	Einfachverglasung
Fassade:	Beton
Heizung:	vermutlich Gas-Heizstrahler*)
Elektroinstallation:	vermutlich baujahresgemäß
Fußböden:	vermutlich baujahresgemäß
Energetik:	vermutlich baujahresgemäß
Außenanlagen:	teilweise Beton vermutlich aus dem Erbauungszeitraum, teilweise Rasenfläche, teilweise nicht bekannt

7.2 Nutzungsmaße – Bruttogrundfläche

7.2.1 Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde grob überschlägig aus der Flurkarte ermittelt.

Berechnung BGF:

(BGF überschlägig aus Liegenschaftskarte herausgemessen)

Geschosse		Fläche ges.				gesamt	gesamt rd.
Erdgeschoss		3744,00				3744,00	
BGF-Gesamt:						3.744,00	3.744 m²
Geschoss	Faktor	Breite m	Tiefe m			BGF m²	BGF rd. m²
Erdgeschoss		1,000	52,000	72,000		3.744,00	3.744,00
Gesamt							3.744,00

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Lagerhalle wurde überschlägig mit rund 3.744,00 m² ermittelt.

7.2.2 Nutzfläche

Die Nutzfläche wurde überschlägig mittels Nutzflächenfaktor abgeschätzt. Der Büro- und Sozialbereich wurde mit etwa 120,00 m² angesetzt.

Auf diesem Büro- und Sozialbereich können durchaus noch Lagerflächen zur Verfügung stehen. Dies konnte jedoch mangels Innenbesichtigung nicht geprüft werden, sodass nach dem Prinzip der Sicherheit keine zusätzliche Fläche angesetzt wird.

Dies wird in Anbetracht der Unterlagensituation als angemessen erachtet.

Berechnung der Nutzflächen:

(gemäß mittels Nutzflächenfaktor abgeschätzt;
Ansatz Büro- und Sozialbereich geschätzt.)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Nfl. rd.	Nfl. rd.
Lagerfläche	geschätzt		3.174,72 m ²	3.175,00 m ²	
Büro- und Sozialbereich	geschätzt		120,00 m ²	120,00 m ²	
			3.294,72 m ²	3.295,00 m ²	

Nutzfläche gesamt gerundet: 3.295 m²

Geschoss		x	Faktor		Fläche m ²	Nfl. rd. m ²
Erdgeschoss BGF						
	3.744,00	x	0,880		3.294,720	3.295,00
Gesamt						3.295,00
Gesamt, rd.						3.295,00 m²

Die Nutzfläche (Nfl.) wurde überschlägig mittels Nutzflächenfaktor mit 3.295,00 m² ermittelt.

Hinweis

Für den Zweck der Wertermittlung wird die Genauigkeit der Flächenangaben als ausreichend erachtet. Für Verträge jeglicher Art, zum Beispiel Mietverträge, weisen diese Daten jedoch keine ausreichende Genauigkeit auf. Für Verträge jeglicher Art wird empfohlen, ein örtliches Aufmaß anfertigen zu lassen.

7.3 Zustand, Nutzung, Marktgängigkeit

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Lagerhalle mit Büro- und Sozialbereich. Das Baujahr mit 1978*) angenommen.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird aufgrund des äußeren Anscheins auf den Zustand im Inneren geschlossen. Es wird ein baujahresgemäßer, veralteter Zustand unterstellt und angenommen.

Aus gutachterlicher Sicht sind die baulichen Anlagen mit Blick auf das Alter vordergründig als Kaltlagerflächen nutzbar.

Das Grundstück ist lediglich über eine schmale öffentliche Straße zugänglich, dies wirkt sich nachteilig aus.

Am Tag der Ortsbesichtigung war das Grundstück über das nach Nachbargrundstück Flst. 11/51 gut erreichbar. Eventuelle Fahr- und Wegerechte sind nicht im Grundbuch verzeichnet.

Durch die Öffnung der Zaunanlage entlang des Schwarzen Weges wäre die Schaffung alternativer Zufahrten grundsätzlich möglich, jedoch weniger komfortabel. Dies wirkt sich nachteilig aus.

Zum Wertermittlungsstichtag ist die Marktsituation von wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten geprägt. Das hohe Zinsniveau sowie unklare Energiepolitik wirken sich zusätzlich verunsichernd aus.

Mit Blick auf die Art, die Lage und den Zustand der baulichen Anlagen wird die Marktgängigkeit als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich beurteilt.