

3.4 Derzeitige Nutzung/Folgenutzung

Das BWO 1 ist unbebaut; das BWO 2 hingegen mit ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen (Gebäude 1, 2, 3 und 4 – vgl. Anlage 3) bebaut. Zum Wertermittlungsstichtag befanden sich letztere in einem unwirtschaftlichen Zustand, teils waren die Dachflächen eingestürzt. Die Standsicherheit war zum Teil nicht vollumfänglich mehr gegeben.

3.5 Objektbeschreibung BWO 1 (Flurstück 9/2)

Vorbemerkung

Grundlagen für die folgende Beschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung – nach äußerem Anschein – sowie die vorliegende bauarchivarische Dokumentation.

3.6 Bauliche Anlagen

Soweit einsehbar, befinden sich auf dem BWO 1 keine baulichen Anlagen.

3.7 Außenanlagen

Soweit erkennbar, ist – nach äußerem Anschein – die Grundstücksfläche befestigt. Der bauliche Zustand der befestigten Fläche lässt – soweit einsehbar – lediglich den Erhalt, jedoch keinen positiven Werteeinfluss, vermuten.

3.8 Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Zum Ortstermin wird unterstellt, dass keine Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten bestehen.

3.9 Objektbeschreibung BWO 2 (Flurstück 28/28)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung bilden die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende bauarchivarische Dokumentation.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

3.10 Gebäude 1

Es handelt es sich um ein massives Gebäude. Die Fassaden sind – soweit einsehbar – teils verklankert, zum Teil verputzt. Den vertikalen Abschluss bilden geneigte Dachflächen, welche teilweise eingestürzt sind. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht. Es bestehen massive Feuchtigkeitsschäden. Die Standsicherheit ist nicht mehr vollständig gegeben. Aufgrund des baulichen Zustands wird der Rückbau und die Entsorgung der baulichen Anlage unterstellt.

3.11 Gebäude 2

Es handelt es sich um ein massives Gebäude. Die Fassaden sind – soweit einsehbar – verputzt. Den vertikalen Abschluss bildet eine geneigte Dachfläche. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht. Es bestehen massive Feuchtigkeitsschäden. Die Standsicherheit ist nicht mehr vollständig gegeben. Aufgrund des baulichen Zustands wird der Rückbau und die Entsorgung der baulichen Anlage unterstellt.

3.12 Gebäude 3

Es handelt es sich um ein massives Gebäude. Die Fassaden sind – soweit einsehbar – teils verklankert. Den vertikalen Abschluss bilden geneigte Dachflächen, welche überwiegend eingestürzt ist. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht. Es bestehen massive Feuchtigkeitsschäden. Die Standsicherheit ist nicht mehr vollständig gegeben. Aufgrund des baulichen Zustands wird der Rückbau und die Entsorgung der baulichen Anlage unterstellt.

3.13 Gebäude 4

Es handelt es sich um ein massives Gebäude. Die Fassaden sind – soweit einsehbar – teils verklankert, zum Teil verputzt. Den vertikalen Abschluss bildet ein Satteldach. Eine Innenbesichtigung erfolgte nicht. Die Standsicherheit ist nicht mehr vollständig gegeben. Aufgrund des baulichen Zustands wird der Rückbau und die Entsorgung der baulichen Anlage unterstellt.

3.14 Außenanlagen

Das BWO 2 ist zum Teil befestigt und teilweise eingefriedet. Der bauliche Zustand der befestigten Fläche, lässt – soweit einsehbar – ebenfalls lediglich den Erhalt, jedoch keinen positiven Werteeinfluss vermuten.

3.15 Bergbaurechtliche Rahmenbedingungen

Vorliegend wird unterstellt, dass zu Zugunsten der Bewertungsobjekte keine grundeigenen Bodenschätze i. S. d. § 3 Abs. 4 BBauG bestehen. Sollten weiterführender Erkenntnisse bestehen, sind diese zusätzlich zur vorliegenden Bewertung zu berücksichtigen.

3.16 Bauschäden/Baumängel/Restarbeiten

Vorliegend wird der Rückbau der Gebäude 1, 2, 3 und 4 unterstellt.