

**D.) KURZE BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE :**

(für eine Wertermittlung angepasst)

Grundlage der Baubeschreibung stellen die örtlichen Feststellungen sowie ggfs. die Angaben in vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen dar. Es handelt sich hierbei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung, sondern der Umfang richtet sich nach Erfordernissen der Verkehrswertermittlung. Im Rahmen der Gutachtererstellung wurden keine bauteilerstörenden Maßnahmen durchgeführt. Bei nicht einsehbaren Bauteilen wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt. Im Rahmen der Objektbeschreibung werden lediglich die wertbestimmenden Konstruktionen und Ausstattungsmerkmale beschrieben.

**1.) Haupthaus :**

- Baujahr: Das Gebäudebaujahr ist nicht bekannt. Es handelt sich um ein älteres Bestandsgebäude.
- Modernisierung: Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen fanden nach dem Kenntnisstand des Sachverständigen in den letzten Jahren nicht statt. Es wurden zum Teil Modernisierungsmaßnahmen in den Innenräumen durchgeführt.

**Konstruktive Beschreibung:**

- Bauweise: Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist zweigeschossig mit einfach ausgebautem Dachgeschoss erstellt.
- Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Wohngebäude, welches im Erd- und Obergeschoss gewerblich als Ausstellungsgebäude (Küchenstudio) einschließlich Büro- und Sozialräumen genutzt wird. Im Dachgeschoss war ursprünglich eine Wohnung vorhanden, welche am Tag der Objektbesichtigung lediglich zu Lagerzwecken genutzt wurde.
- Gründung: Es wird eine baujahrestypische Gründung auf Felssteinfundamenten mit einer Betonsohlplatte oder einem Lagerholzboden unterstellt.
- Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.
- Außenwände: Die massiven Außenwände sind mit einer hellgrau gestrichenen Putzfassade ausgeführt. Straßenseitig sind die Fenster- und Türleibungen sowie der Zierstückstreifen unterhalb der Obergeschossfenster grün abgesetzt.
- Dachform/Deckung: Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit braunen Ton- bzw. Betondachsteinen eingedeckt ist.

Innenwände:	Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. zum Teil in Leichtbauweise erstellt.
Decken:	Über dem Erd- und Obergeschoss sind soweit ersichtlich Holzbalkendecken verbaut.
Außentüren:	Die Haupteingangstür besteht aus einem weißen Kunststoffrahmenelement mit einem feststehenden Seitenteil, jeweils mit isolierverglasten Lichtausschnitten und einem Oberlicht.
Fenster:	Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, welche vielfach mit einem Oberlicht ausgestattet sind.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine alte gasbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage bzw. dezentral über Durchlauf-erhitzer.

## **2.) Gewerbehalle mit Ausstellungs- und Büro-/ Sozialflächen :**

Baujahr:	Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1977 errichtet.
Modernisierung:	Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden laut örtlichen Angaben bisher nicht statt. Es wurden primär lediglich Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Renovierungen durchgeführt.

### **Konstruktive Beschreibung:**

Bauweise:	Das Gebäude wurde in konventioneller Massivbauweise errichtet. Es ist eingeschossig mit flach geneigtem Satteldach und Pultdachanbau erstellt.
Gebäudetyp:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine ehemals als Baustoffhandel mit Küchenstudio genutzte Gewerbehalle mit Ausstellungs-, Lager und Büroräumen.
Gründung:	Laut der vorliegenden Baubeschreibung ist das Objekt konventionell auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte und auf konstruktiv bewehrten Bankettfundamenten (Pfahlgründung) gegründet.
Unterkellerung:	Das Objekt ist nicht unterkellert.

Außenwände:	Die Außenwände sind zweischalig mit einer roten Verblendfassade erstellt. Straßenseitig sowie auf der Westseite im Bereich des Pultdachanbaus sind die Fassaden mit hellgrauen Fassadenplatten bekleidet.
Dachform/Deckung:	Das Gebäude verfügt über eine hölzerne Satteldachkonstruktion, die mit Wellfaserzementplatten eingedeckt ist. Der westliche Anbau ist mit einem Pultdach mit integrierten Lichtkuppeln ausgeführt, welches mit Bitumenbahnen abgedichtet ist.
Innenwände:	Laut der vorliegenden Baubeschreibung bestehen die Innenwände aus 24 cm bzw. 11,5 cm starken Kalksandsteinen oder sind ggfs. als Holzleichtwände erstellt.
Decken:	Über dem Erdgeschoss besteht die Decke gemäß vorliegender Baubeschreibung aus 25 mm Holzwoleleichtbauplatten, zementgebunden, und 150 mm Wärmedämmung.
Außentüren:	Die östliche Haupteingangstür besteht aus einem anthrazitfarbenen Kunststoffrahmenelement mit einem feststehenden Seitenteil jeweils mit Isolierglasausschnitten. Zum westlichen Lagerbereich ist eine zweiflügelige Stahlblechtür verbaut und zudem ist westlich zum Büro-/Sozialbereich eine Aluminiumrahmentür mit Gewebegitterverglasung verbaut.
Fenster:	Das Gebäude verfügt straßenseitig über fünf große anthrazitfarbene Kunststoffrahmenschaufenster mit Isolierverglasung und ansonsten erfolgt die Belichtung über anthrazitfarbene bzw. weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung. Die Sohlbänke sind als Flachsicht aus Spaltklinkerplatten erstellt.
Heizungsanlage:	Das Gebäude wird über eine ölbefeuerte Zentralheizungsanlage erwärmt und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Die Heizungsanlage ist nach örtlichen Aussagen schon seit längerer Zeit nicht mehr funktionsfähig.

