



**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 Gutach-  
tenerstellung 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.) Verkaufshalle mit Bürotrakt :**

**Baujahr:** Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1977 errichtet und im Jahr 1997 erweitert.

**Modernisierung:** Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen fanden laut örtlichen Angaben bisher nicht statt. Es wurden primär lediglich Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Renovierungen durchgeführt.

**Konstruktive Beschreibung:**

**Bauweise:** Das zu bewertende Objekt wurde in Massivbauweise bzw. im Bereich der nördlichen Erweiterung soweit ersichtlich in Holzrahmenbauweise erstellt.

- Gebäudetyp: Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine ehemals als Baustoffhandel mit Küchenstudio genutzte eingeschossige Gewerbehalle mit einem im Bereich des mittleren Ursprungsgebäudes vorhandenen Dachgeschossausbau.
- Gründung: Es wird eine konventionelle Gründung auf Betonstreifenfundamenten mit einer Betonsohlplatte unterstellt.
- Unterkellerung: Das Objekt ist nicht unterkellert.
- Außenwände: Die Außenwände sind im Erweiterungsbereich mit einer Holzverkleidung ausgeführt und im mittleren Bereich ist östlich eine Verkleidung aus Sandwichtrapezblechen (alufarbene Sinuswelle) vorhanden.
- Dachform/Deckung: Das Hauptgebäude verfügt über eine hölzerne Walmdachkonstruktion, die mit roten Tonpfannen eingedeckt ist und das Satteldach des nördlichen Erweiterungsbaus verfügt über eine Eindeckung aus roten Betondachpfannen.
- Innenwände: Die Innenwände sind massiv gemauert oder ggfs. im Dachgeschoss in Leichtbauweise erstellt.
- Decken: Über dem Erdgeschoss des Ursprungsgebäudes ist soweit ersichtlich eine Holzbalkendecke vorhanden.
- Außentüren: Die östliche Haupteingangstür besteht aus einem vierflügeligen blauen Aluminiumtürrahmenelement mit Oberlichtern, zwei feststehenden Seitenteilen und zwei elektrisch betriebenen Automatik-Schiebetüren, jeweils mit Isolierverglasung. Der Eingangsbereich ist durch eine Stahlrahmenkonstruktion mit wellenförmig ausgeführtem Flachdach und einer östlichen Glasausfachung überdacht. Des Weiteren ist im nördlichen Bereich auf der Ostseite ein weißes Sektionaltor mit Lichtband verbaut. Auf der Westseite ist eine zweiflügelige FH-Tür zum Innenhof vorhanden.
- Fenster: Das Gebäude verfügt überwiegend über weiße isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster (im Erweiterungsbereich mit Oberlichtern).
- 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.

**Innenausstattung:**

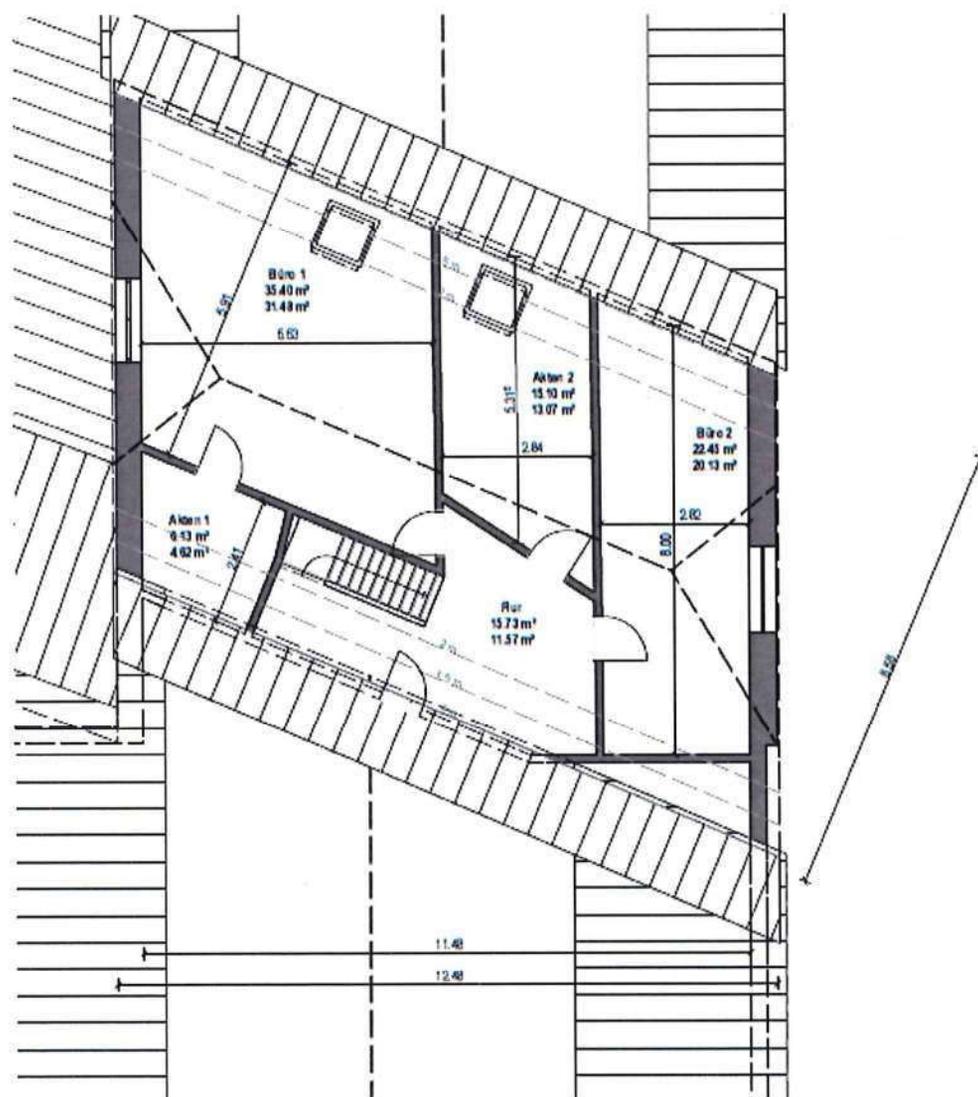
<b>Erdgeschoss:</b>	Raumaufteilung: Verkaufsraum, Treppenflur
Innentüren:	weiße Kassettenstiltür zum Ausstellungsbereich auf dem Nachbargrundstück, weiße FH-Tür zum Treppenflur
Beheizung:	Warmluftgebläseeinrichtungen an der Decke im Verkaufsraum
Treppe:	½ gewendelte offene Holzterrasse mit Zwischenpodest und Holzgeländer zum Dachgeschoss
Bodenbeläge:	Betonestrichboden oder heller Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Die Wandflächen sind überwiegend verputzt und geweißt oder mit OSB-Platten bekleidet. Im Treppenflur ist ein Sichtmauerwerk mit geweißtem Wischputz vorzufinden.
Deckenunterkleidung:	Die Deckenflächen sind primär verputzt und geweißt.
Sanitäreinrichtung:	keine vorhanden
Kücheneinrichtung:	keine vorhanden
<b>Dachgeschoss:</b>	Raumaufteilung: Flur, Büro 1, Akten 1, Akten 2, Büro 2
Innentüren:	überwiegend Buchefurnierholztüren mit Lichtausschnitten, Ganzglastür zu Büro 2, FH-Tür zum Bodenraum des südlich angrenzenden Gebäudes
Beheizung:	Es sind Plattenheizkörper mit Thermostatventilen verbaut.
Treppe:	Eine Bodeneinschubterrasse führt in den Spitzboden.
Bodenbeläge:	Die Räume sind mit anthrazitfarbenen Teppichfußböden ausgelegt.
Wandbekleidungen:	Raufaser, weiß gestrichen
Deckenunterkleidung:	Raufaser, weiß gestrichen
Sanitäreinrichtung:	keine vorhanden
Kücheneinrichtungen:	keine vorhanden
<b>Besondere Bauteile:</b>	Eingangsüberdachung
<b>Energetischer Zustand:</b>	Das Ursprungsgebäude wurde ca. im Jahr 1977 errichtet und 1997 erweitert. Es weist nach den örtlichen Feststellungen überwiegend einen entsprechenden, aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßen Wärmedämmstandard auf.

- Baumängel/Schäden: Die äußere Holzverkleidung weist einen mangelnden Schutzanstrich auf.  
Die Heizungsanlage ist nach örtlichen Aussagen bereits seit längerer Zeit nicht mehr funktionsfähig.  
Es sind (insbesondere im Dachgeschoss) allgemeine Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten einzuplanen.
- Fazit:** **Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem mäßigen bis durchschnittlichen Unterhaltungszustand und weist eine teils zeitgemäße, überwiegend veraltete Ausstattung auf.**
- Nebengebäude: **Nebengebäude** im Innenhof (nicht besichtigt) mit Pultdächern, welche mit Trapezblechen gedeckt sind; gemäß aushängendem Flucht- und Rettungsplan sind hier eine Diele, ein Umkleide-/ Sanitärraum, ein Aufenthaltsraum und ein von außen zugängiger (alter) Heizungsraum untergebracht. Ferner ist eine Innenhofüberdachung vorhanden.  
altes **Spänesilo** aus einer Holzkonstruktion mit einem Durchmesser von ca. 6 m (*das Gebäude bleibt auf Grund der Bausubstanz und nicht gegebenen Ertragsfähigkeit im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt*)



# ANLAGE ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt : 24866 Busdorf (Flur 1, Flurstück 23/1)



## Grundriss Dachgeschoss

- unmaßstäblich -