4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die teilweise vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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.

Die nachfolgenden Beschreibungen gelten nicht als zugesicherte Eigenschaften im Sinne des Gesetzes.

4.2 Baustoffmarkt

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Raumaufteilung, Gebäudekonstruktion und -ausstattung

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Gewerbegebäude mit sehr flach geneigtem Satteldach
Baujahr:	1880 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	2001 im Zuge der Umnutzung leicht modernisiert
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	Baustoffmarkt mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen, Personal- und Sanitärbereich sowie überdachtes Außenlager
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt; Stahlblechtor; Kunststoff-Rolltor

Treppen:	keine Geschosstreppen; Es sind lediglich Treppen mit 5 bis 8 Stufen zum Überwinden der konstruktiven Höhenunterschiede innerhalb der Verkaufsbereiche vorhanden.
Dach:	wahrscheinlich Brettbinderkonstruktion als sehr flach geneigtes Satteldach mit Wellasbest- oder bituminöser Pappdeckung; Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und –fallrohre; Außenlager mit Deckung aus lichtdurchlässigen Kunststoff-Wellplatten
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Das Trafohaus ist nach Angabe zum Ortstermin Bestandteil des Grundstücks.
Heizung:	Öl-Zentralheizung als Gebläseheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	untergehängten Decken
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Türen:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen
Sanitäre Installation:	einfache Ausstattung mit WC-Becken und Handwaschbecken etc.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppen, Anlieferrampe mit Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Dachundichtigkeiten, Mauerwerksschäden, typische Instandhaltungsrückstände am Ende der Restnutzungsdauer
Grundrissgestaltung:	für die mögliche und tatsächliche gewerbliche Nutzung nicht durchweg zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, struktureller Leerstand
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist teils befriedigend und teils schlecht. Es besteht teils erheblicher Unterhaltungsstau wegen Dachundichtigkeiten.

4.1 Lagergebäude

4.1.1 Gebäudeart, Baujahr, Raumaufteilung, Gebäudekonstruktion und -ausstattung

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes, eingeschossiges Lagergebäude mit sehr flach geneigtem Sattel bzw. Walmdach
Baujahr:	1970 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierung:	keine Wesentliche
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine wirtschaftlich sinnvollen
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen
Raumaufteilung:	durchweg Lagerfläche mit Zugang bzw. Zufahrt über große Stahlblechtore
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich Streifenfundamente
Umfassungs-/Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Doppelflügel-Stahlblechtore
Treppen:	keine
Dach:	wahrscheinlich Brettbinderkonstruktion als sehr flach geneigtes Satteloder Walmdach mit Wellasbest- oder Pappschindeldeckung; Regenentwässerung als vorgehängte Zinkblechrinnen und –fallrohre
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Bodenbeläge:	Estrichboden
Wandbekleidungen:	verputzt
Deckenbekleidungen:	keine
Fenster:	Holzeinfachfenster und Glasbausteine

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Dachdeckung, verwitterte Holzfenster; typische Instandhaltungsrückstände am Ende der Restnutzungsdauer
Grundrissgestaltung:	für Lagerzwecke insgesamt zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	struktureller Leerstand
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist insgesamt noch ausreichend. Es besteht teils erheblicher Unterhaltungsstau.

4.2 Nebengebäude

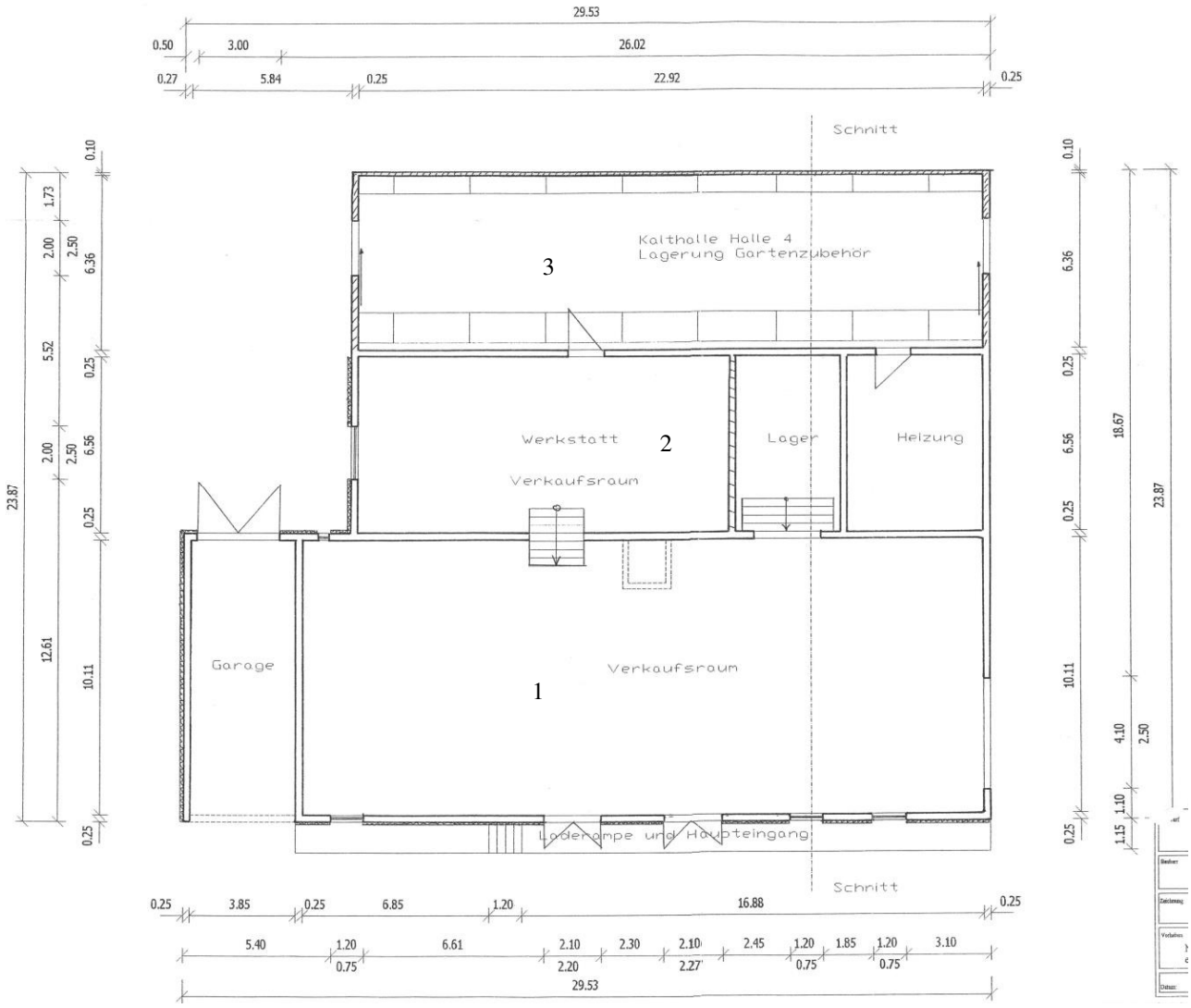
Es ist ein Nebengebäude als straßenseitiges Trafohaus mit einer Grundfläche von ca. 6 m x 4 m vorhanden. Das Trafohaus weist Verputz, Flachdach mit Pappdeckung, Stahlblechtüren und Lüftungsgitter sowie einen an der nördlichen Gebäudefront angebauten Unterstand etwa gleicher Grundfläche auf. Das Trafohaus ist nach Angabe zum ersten Ortstermin für den Betrieb erforderlich.

4.3 Außenanlagen

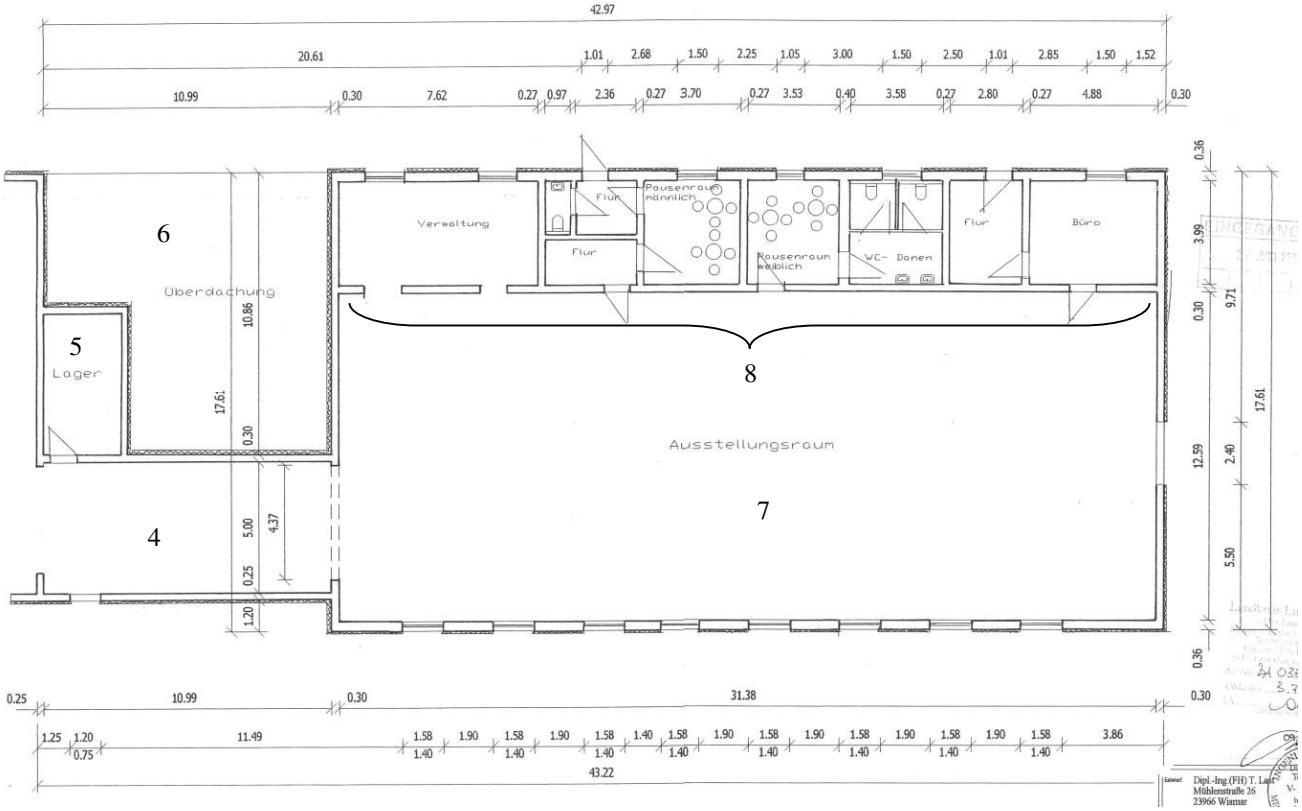
Außenanlagen sind als Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer, Zaun und Hecken) vorhanden.

7.4 Grundrisse und Gebäudeschnitt (unmaßstäblich)

Grundriss Baustoffmarkt Verkaufsraum:



Grundriss Baustoffmarkt Ausstellungsraum:



Gebäudeschnitt:

