

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Form und Größe

Das Flurstück 65, Flur 5, hat einen handtuchförmig-rechteckigen Zuschnitt. Das Grundstück grenzt an seiner nordwestlichen Seite ca. 36 m an die Pestalozzi- und mit der südwestlichen Seite ca. 20 m an die Lindenstraße.

2.3.2 Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Geschäftshaus und wurde bis 2020 als Landhotel mit Restaurant und Pensionszimmern/Ferienwohnungen genutzt. Zuletzt bestand noch eine Vermietung im Küchenbereich. Jetzt ist das Objekt ohne Nutzung.

2.3.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Pestalozzi- und die Lindenstraße erschlossen. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden:

- Elektroenergieversorgung	- Trinkwasserversorgung
- Erdgasleitung	- zentrale Abwasserentsorgung
- Telekommunikation	- TV Sat-Anlage (Breitband i.d. Str.)

2.3.4 Beschaffenheit

Das Grundstück weist höhenmäßig von der Straße gleichbleibendes Grundstücksniveau auf. Der Baugrund erscheint normal tragfähig; diese Aussage sollte bei Bedarf jedoch durch ein Baugrundgutachten unterlegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten oder grundstückswertmindernde Einflüsse, so dass bei der Wertermittlung ungestörte und unkontaminierte Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstitutionen ausgeübt werden kann.

Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus besitzen vergleichbare Immobilien üblicherweise ein unterdurchschnittliches Altlastenrisikoprofil.

Bei der Prüfung der Unterlagen gab es keinen Hinweis auf Altlasten. Aus diesen Gründen wird in der Bewertung ein altlastenfreies Bewertungsobjekt unterstellt.

Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird daher unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

2.3.5 Gebäude und bauliche Anlagen

Beschreibung der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Geschäftshaus, einem ehemaligen Landhotel mit Restaurant und Pensionszimmern/Ferienwohnungen, bebaut.

Im Nachgang erfolgt eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes zum Bewertungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient hauptsächlich der allgemeinen Darstellung der am Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Herstellungskosten unterstellten Merkmale.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Werte in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereich können Abweichungen auftreten, die dann nicht wesentlich erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Hinweisen während des Ortstermins.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Elektro, Heizung, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Es wird im Gutachten Funktionsfähigkeit unterstellt.

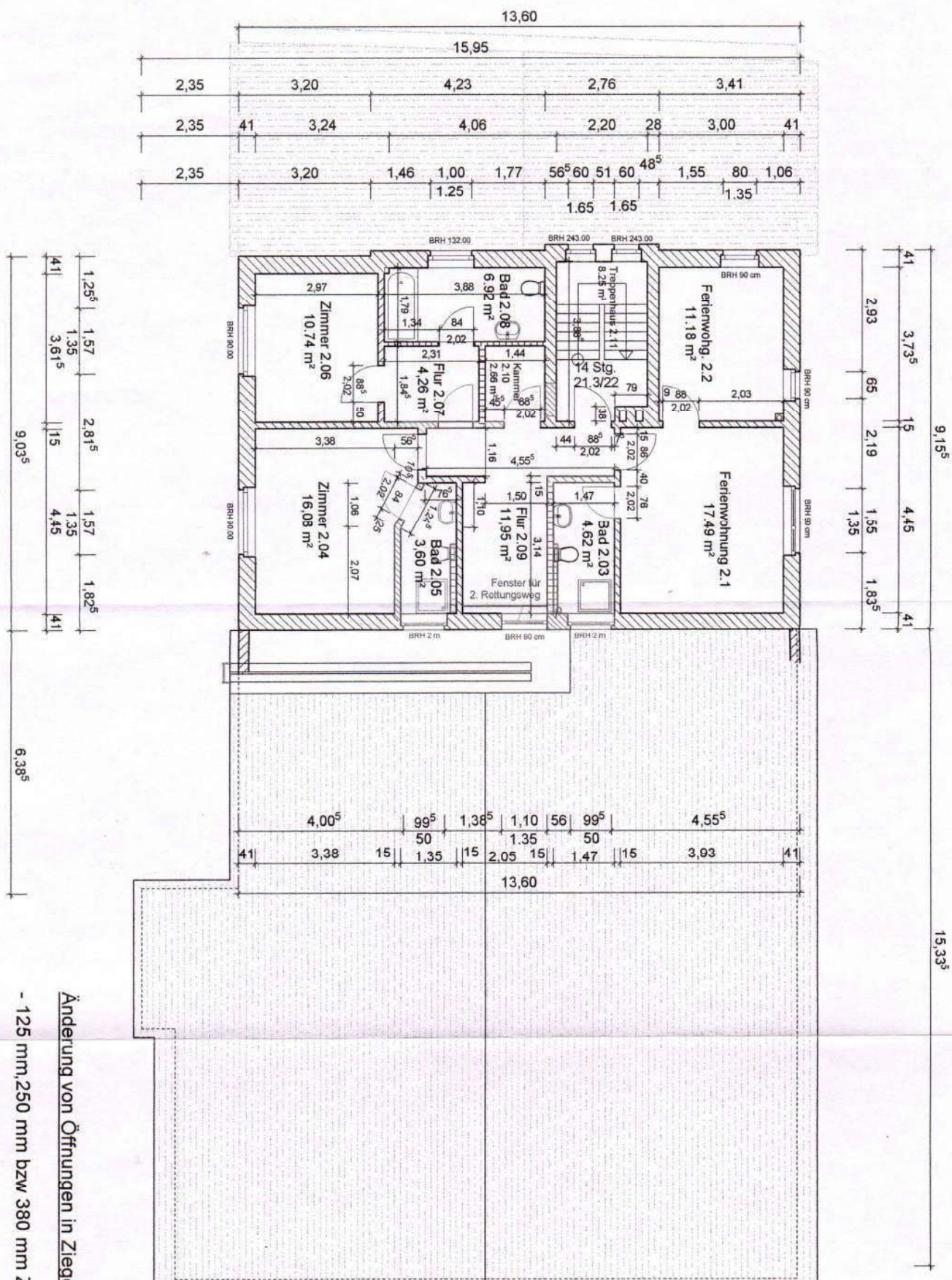
Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus.

Geschäftshaus (ehem. Landhotel mit Restaurant und Pensionszimmern/Ferienwohnungen)

Baujahr: nicht bekannt, vermutlich um 1900; Baugenehmigung Az.: 02262-09-06 vom 12.10.2009 „Nutzungsänderung/Umbau Friedländer Hof“ (OG und DG)“ Im Friedländer Hof sollen im Ober- und Dachgeschoss Ferienwohnungen bzw. Ferienzimmer hergerichtet werden. Für das Obergeschoss sind 6 Betten und für das Dachgeschoss 5 Betten geplant.

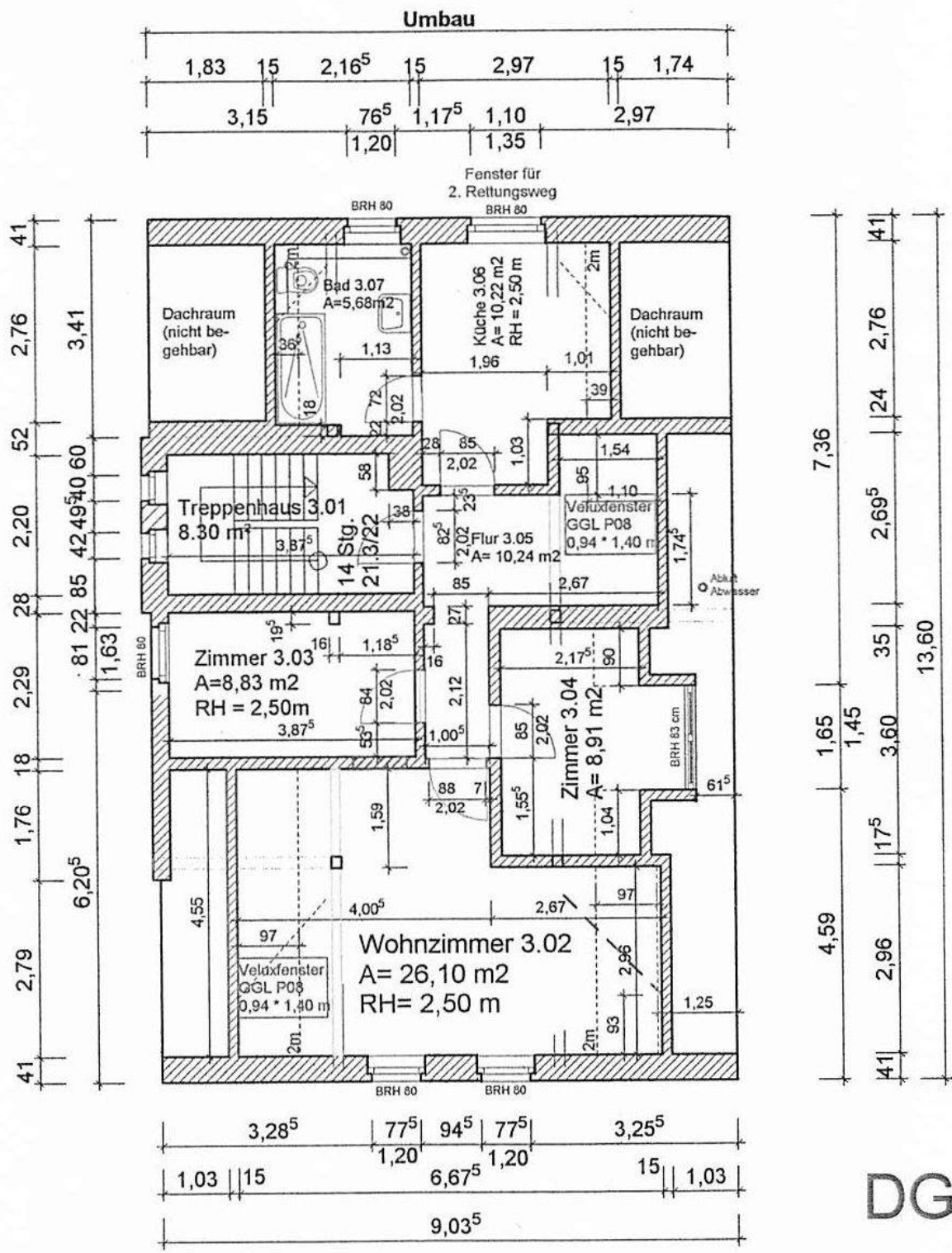


[sh. Bilddokumentation]



- 2*1,25 cm GKF-Platten
 - 100 mm breites Ständerwerk
 - 60 mm Mi-Wo-Platte
 - 2*1,25 cm GKF-Platten
- Leichte Gipskartontrennwände**
- Änderung von Öffnungen in Ziegelwände**
- 125 mm, 250 mm bzw 380 mm Ziegelmauerwe

OG



DG