

3. Einfache Gebäudebeschreibung (soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen)

3.1 Wohn-/ Geschäftsgebäude / Eigentumswohnung

Art des Gebäudes:	Wohn-/ Geschäftshaus / Eigentumswohnung - gewerblich und zu Wohnzwecken genutzt - nicht angebaut - unterkellert
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr unbekannt (Dachgeschossausbau seit ca. 2016), nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten
Wohnfläche:	ca. 80,70 m ² , gemäß vorgelegter Aufstellung vom 18.09.2014
Modernisierung:	ab ca. 2016 Dachgeschossneuausbau
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit 40 Jahren geschätzt.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(nach Auskunft der Verfahrensbeteiligten und soweit augenscheinlich ersichtlich)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Fachwerk verkleidet (z.B. Gipskarton)
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecke
Geschosstreppe:	provisorische Holztreppe
Fußböden:	Wohnraum- fußböden: Laminat Bad-/ WC- fußböden: Fliesen Küchenfuß- boden: Laminat Flurfußböden: Laminat Dachterrasse: Ohne Belag
Innenansichten:	Rauputz
	Bad/WC: Fliesen, Rauputz
	Deckenflächen: Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster
Rollläden:	Kunststoff, ohne elektrischen Antrieb
Türen:	Eingangstüre: Nicht eingebaut (provisorische Bautüre) Innentüren: Nicht eingebaut
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung (soweit installiert) - Fernsehkabelanschluss
Sanitäre Installation:	Nicht eingebaut
Küchenausstattung:	Nicht eingebaut
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besondere Bauteile:	Dachterrasse
Heizung:	Gas-Zentralheizung (ohne Gewähr)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung
Außenverkleidung:	Rau verputzt

3.3 Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Sattel-/ Giebeldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

3.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: Gut

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:

- Fertigstellungsarbeiten erforderlich (z.B. Türfutter / Türblätter einbauen, Sanitärobjekte teilweise installieren, Elektroinstallation fertig stellen, Sockelleisten einbauen, Balkonbelag einbauen, Fensterbänke einbauen, Heizkörper installieren)
- mögliche Kosten im Zusammenhang mit baubehördlichen Beanstandungen
- Gemeinschaftseigentum teilweise renovierungsbedürftig

Anmerkung: In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalisierte, auch anteilige, Kostenansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur genaueren Kostenermittlung wird ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.

Hinweis: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt derzeit nicht bewohnbar. Umfangreiche Fertigstellungsmaßnahmen sind erforderlich. Das Gemeinschaftseigentum ist, soweit augenscheinlich ersichtlich, teilweise in einem ungepflegten Zustand.

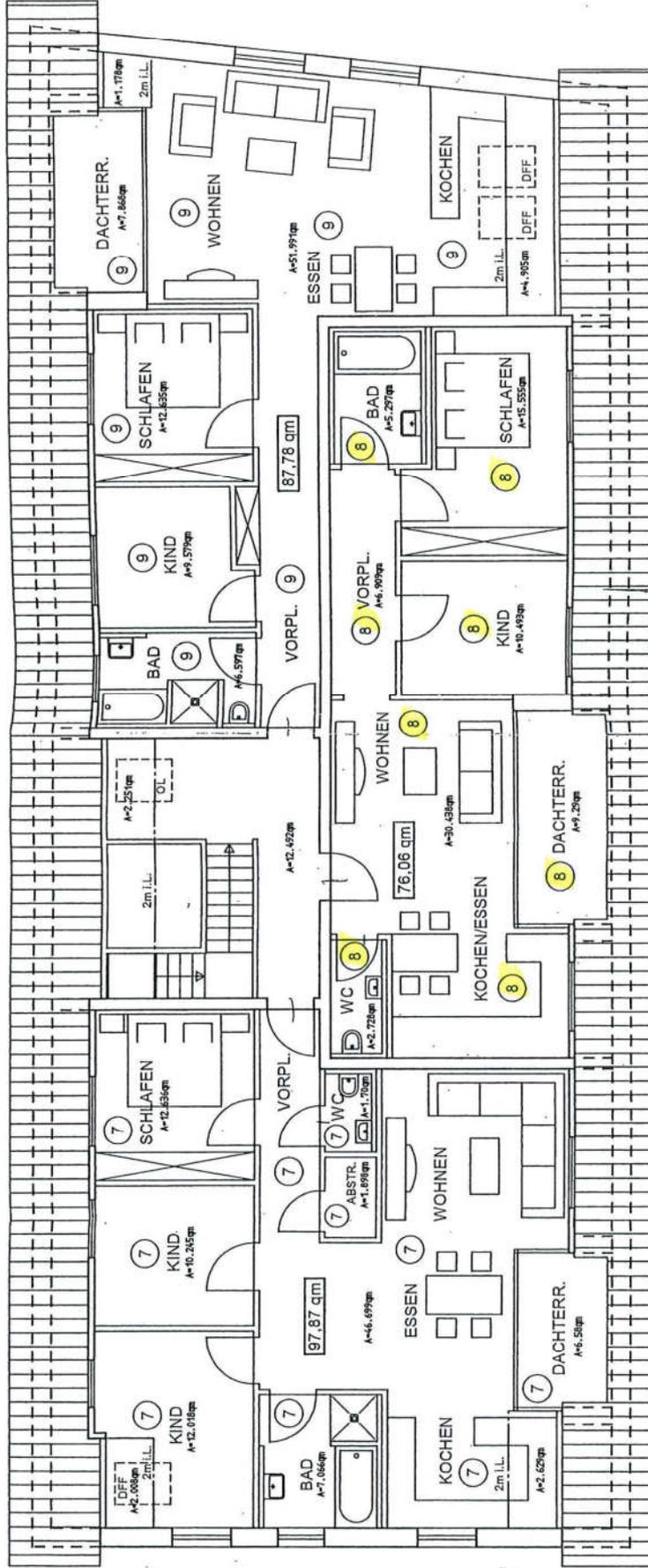
Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.



DACHGESCHOSS



FENSTER OHNE BRANDSCHUTZANFORDERUNG
 FENSTER MIT BRANDSCHUTZANFORDERUNG
 (KIND, FEUERHEIMENS (FSD) SELBST SCHLIESSEND (ENTL. MIT OFFEN HALTUNG) ODER FERTIGHEIT)

FENSTER OHNE BRANDSCHUTZANFORDERUNG
 FENSTER MIT BRANDSCHUTZANFORDERUNG

OK, 08. 2015

GEBÄUDE GARTENSTRASSE 87, BACKNANG
 GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GEFERTIGT: 18. 09. 2014