

5 BAUBESCHREIBUNG

5.1 Grunddaten

Gebäudeart:	Büro- und Geschäftshaus
Baujahr:	1990 (nach der Datierung der Aufzugskabine)
Anzahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschosse, 1 Galeriegeschoss
Unterkellerung:	unterkellert (Tiefgarage)
Außenansicht:	Beton-Planelemente
Dachform:	Flachdach

5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Gebäudeübersicht

Gebäude	Baujahr ca.	Gesamt-Nutzungs- dauer (Jahre)	angenommene Rest- nutzungsdauer (Jahre)
Büro- und Geschäftshaus mit TG	1990	60	25

Nutzungsübersicht

Nutzungseinheiten	Geschoss	Nutzungsart	Vermietbare Fläche in m ²
Gewerbliche Einheit Nr. 3	1. OG rechts	Cafe	rd. 201,69
TG-Stellplatz Nr. 1	TG	offener PKW-Stellplatz	
TG-Stellplatz Nr. 9	TG	offener PKW-Stellplatz	
TG-Stellplatz Nr. 10	TG	offener PKW-Stellplatz	
TG-Stellplatz Nr. 11	TG	offener PKW-Stellplatz	

5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Das Gebäude und die 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. 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 zu bewertende Teileinheit konnte nicht besichtigt werden. Der Ausbau- und Unterhaltungszustand ist nicht bekannt. Die Raumeinteilung ergibt sich aus dem Bauantrag zur Nutzungsänderung.

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

5.3.1 Gemeinschaftliches Eigentum (Wände, Decken, Treppen, Haustechnik)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Ortbeton
Umfassungswände:	Beton-Planelemente
Innenwände:	Beton, Mauerwerk oder Ständerwerk mit Beplankung

Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdach
Heizung / Warmwasser:	gasbefeuerte Zentralheizung, nach Energieausweis Baujahr 1992
Aufzug:	Personenaufzug 675 kg/9 Pers.
Energieausweis:	Entsprechend der zurzeit gültigen Energieeinsparverordnung vom 27. Juli 2007, letzte Änderung vom 18. November 2013 (EnEV 2014) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein gültiger Energieausweis (aus 2024) lag dem Sachverständigen vor (vgl. Anlage 10 - 12). Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus § 10 „Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden“ relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.
Energieeffizienzklasse:	Energieverbrauch Wärme 49 kWh Energieverbrauch Strom 15 kh
Energieeffizienz:	Nach den im Energieausweis ausgewiesenen Primärenergieverbrauch ist der energetische Zustand des Objektes als mittel einzustufen. Die Bewertung bezieht sich auf einen baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der entsprechenden energetischen Einschränkungen / Mängel.

5.3.2 Gewerbliche Einheit Nr. 3

Hinweis: Die Ausstattung der gewerblichen Einheit ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich deshalb auf den in der Bewertung unterstellten Ausbauzustand. Die übliche Ausstattungsbreite (z. B. unterschiedliche Boden- und Wandbeläge) beeinflusst den Wert nicht oder nicht wesentlich.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Nutzfläche:	
Bodenbeläge:	Vinyl, Laminat oder Fliesen
Wandbekleidungen:	Sichtbeton oder glatter, einfacher Putz mit Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Sichtbeton
Sanitäre Anlagen:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, tür- oder raumhoch
Deckenbekleidungen:	Sichtbeton oder abgehängte Decke

Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Außen-Jalousien
Türen:	einfache Türen und Zargen aus Holzwerkstoffen, beschichtet; verglaste Haustüranlage aus Leichtmetall

Elektro- und Sanitärinstallation

Elektroinstallation:	baujahresgemäße Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telekommunikationsanschlüsse
Sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation
Ausstattung:	entsprechend den Anforderungen der Gaststätten-Konzession getrennte WC für Damen und Herren; Personal-WC
Belichtung und Besonnung:	Belichtung überwiegend aus Westen und Osten; die Fenster der Südseite mit Einschränkung wegen der unmittelbar angrenzenden Böschung

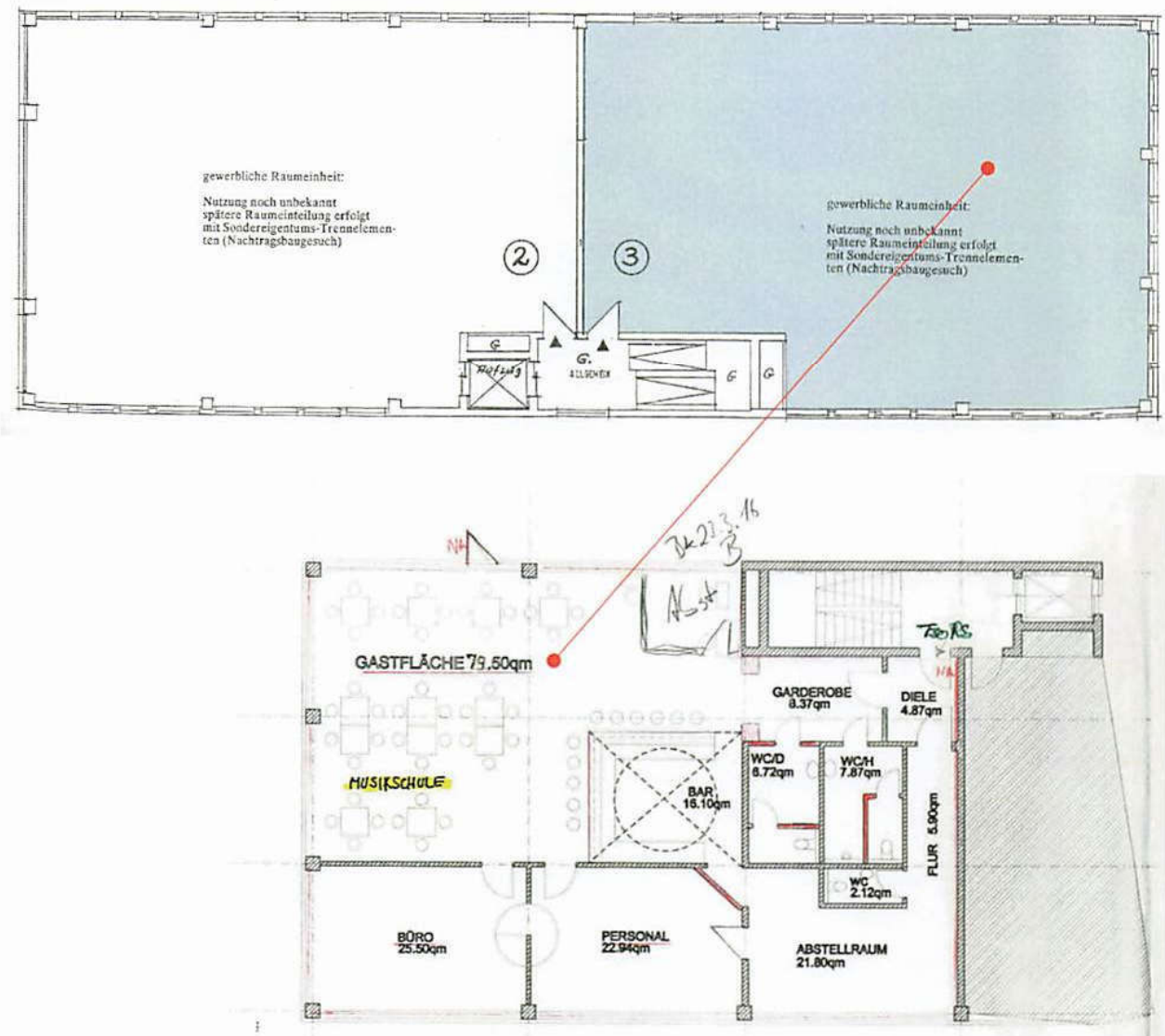
5.4 Bau- und Unterhaltungsmängel

mit nutzungsbedingten Unterhaltungsmängeln ist zu rechnen; Details sind nicht bekannt

5.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; sehr schmaler gepflasterter Zugang über die Westseite; betonierte Rampe zur TG

Anlage 5 Grundriss 1. OG mi Markierung des TE 3 aus dem Aufteilungsplan und Grundriss TE 3 aus der Bauakte



Anlage 9 Grundriss TG mit Markierung der Stellplätze 1, 9, 10 und 11

