

#### 4. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und gemäß vorliegenden Informationen sowie Angaben)

##### 4.1 Geschäftsgebäude / Teileinheit mit TG-Plätzen und Sondernutzungsrechten

Art des Gebäudes:	Geschäftshaus / Teileinheit Gastronomieflächen mit TG-Stellplätzen und Stellplätzen im Freien (SNR) - zu gewerblichen Zwecken genutzt - unterkellert
Baujahr:	ca. 1990, gemäß vorgelegtem Energieausweis
Gesamtnutzflächen:	ca. 172,56 m <sup>2</sup> , davon entfallen auf: - 1. Obergeschoss 151,07 m <sup>2</sup> -NF - Untergeschoss 21,49 m <sup>2</sup> -NF,  gemäß vorgelegter Nutzflächenberechnung
Lage im Gebäude:	1. Obergeschoss und Untergeschoss
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
Gesamtnutzungsdauer:	70 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 <b>35 Jahren</b> geschätzt.

### 3.2 Ausführung und Ausstattung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und nach vorliegenden Informationen sowie Annahmen)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv
Innenwände:	Massiv, Leichtbau
Geschossdecken:	Beton
Geschosstreppen:	Beton mit Kunststeinbelag
Fußböden:	Nutzraum- fußböden: Fliesen Sanitärfußböden: Fliesen Flurfußboden: Fliesen Terrasse: Waschbetonplatten
Innenansichten:	Putz mit Anstrich, Fliesen, Holzpaneele  Sanitär: Fliesen  Deckenflächen: Rau-/ Deckenputz, Holzpaneele, Raufaser
Fenster:	Holz-Isolierglasfenster
Türen:	Eingangstüre: Holz mit Glaseinsatz Nebentüren: Holztüren Innentüren: Einfache Holztüren
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Durchschnittliche Ausstattung  <u>Sanitäreinrichtung Damen:</u> - WC's, Handwaschbecken <u>Sanitäreinrichtung Herren:</u> - WC, Urinale, Handwaschbecken <u>Sanitäreinrichtung Personal:</u> - WC, Handwaschbecken
Besondere Einrichtungen:	Lüftungs-/ Klimaanlage
Anmerkung:	<i>Die Einrichtungen sollen im Eigentum des Mieters stehen und bleiben bei dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt.</i>
Besondere Bauteile:	Personenaufzug, Terrasse, Tiefgarage, Außentreppe
Sonstiges:	Nach vorliegenden Informationen soll das Bewertungsobjekt brauereifrei sein.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, gemäß vorliegenden Informationen
Warmwasserversorgung:	Über Elektroboiler
Außenverkleidung:	Rau verputzt

### 4.3 Dach

Dachkonstruktion:	Betondach
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Vermutlich Dachbekiesung

### 4.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung sind augenscheinlich folgende Merkmale vorhanden:

- leichter Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand (z.B. Feuchtigkeitsschaden Sanitäreinrichtung Herren)
- mögliche Schäden am Gemeinschaftseigentum (z.B. Heizanlage), nach Auskunft der WEG-Verwaltung

*Hinweis:* Die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden in diesem Gutachten durch vorläufige, pauschalisierte Ansätze berücksichtigt, soweit es sich nicht um Sachverhalte handelt, welche Gemeinschaftseigentum darstellen. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass Reparaturen von Schäden am Gemeinschaftseigentum durch eine Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft gedeckt sind. Ggf. wird zur genaueren Kostenermittlung die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.

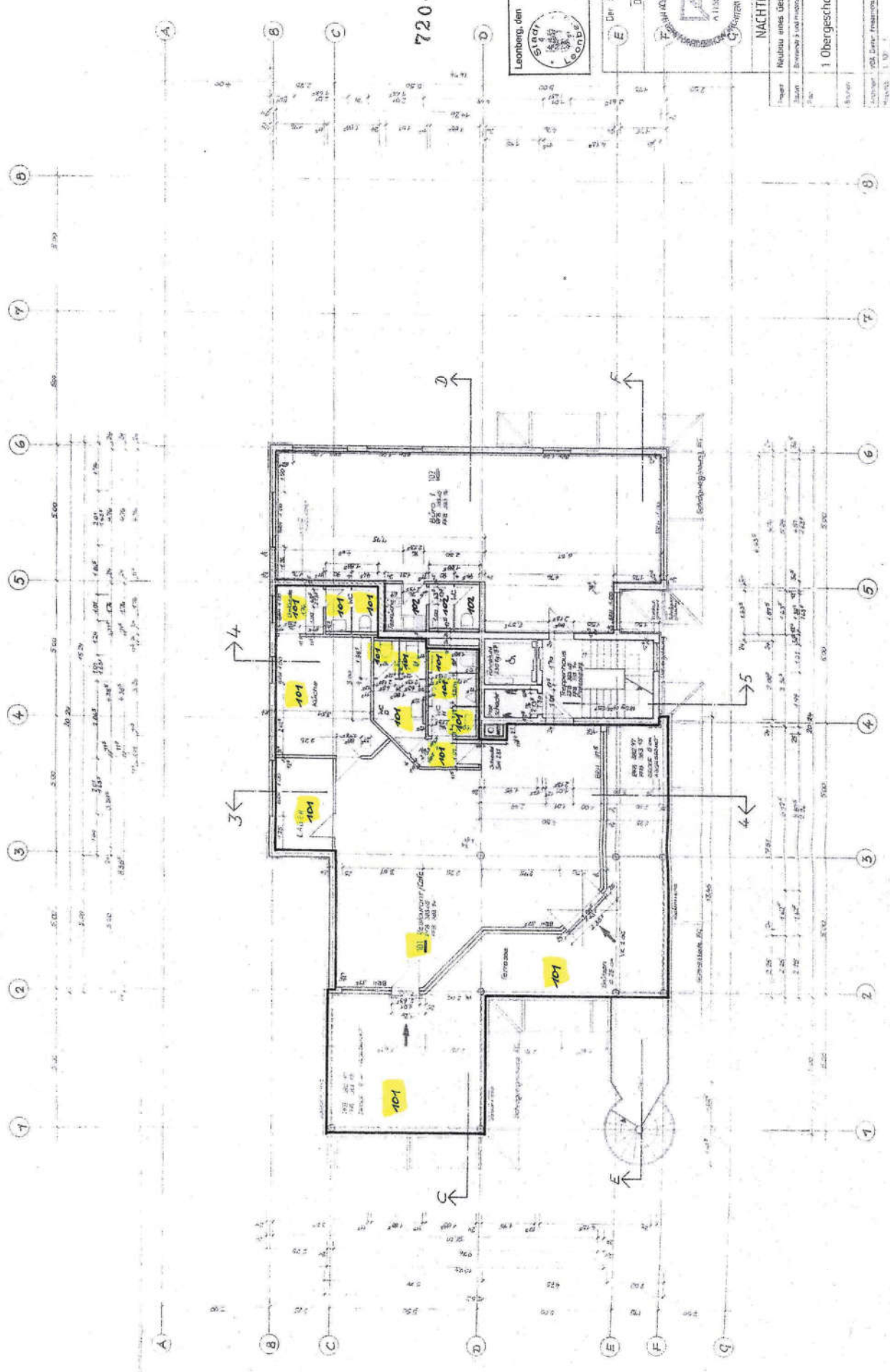
*Hinweis:* Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt und das Gemeinschaftseigentum sind in einem dem Baujahr entsprechenden normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein leichter Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.

Außenanlagen:



- Versorgungs-/ Entwässerungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung
- Pflanzungen

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



720-90

Leonberg, den 22. NOV. 1950  
  
*C. H. L.*

Der Bauleiter  
 Unterschrift  
 Datum  
  
  
 A 11500

NACHTRAGSBAUGESUCH	
Träger	Neubau eines Geschettrouzes
Stand	Brünnel 3 und 4 m oberhalb von 1750 laufend nach Trautwein
Fl.	
Bauart	1 Obergeschoss
	04

Anlagen: 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000	
---	--