

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 m², davon entfallen auf:
- 1. Obergeschoss 151,07 m²-NF
- Untergeschoss 21,49 m²-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 **35 Jahren** 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, Holzpaneel
	Sanitär: Fliesen
	Deckenflächen: Rau-/ Deckenputz, Holzpaneel, 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: <ul style="list-style-type: none">- 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, pauschalierte 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:	<ul style="list-style-type: none">- Versorgungs-/ Entwässerungsanlagen- Kanalanschluss- Hofbefestigung- Pflanzungen
---------------	--

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

