4. Einfache Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich und besichtigt sowie gemäß vorliegenden Informationen)

4.1 Wohn-/ Geschäftsgebäude mit Garagen und PKW-Stellplätzen

Art des Gebäudes:	Wohn-/ Geschäftshaus mit vier Wohneinheiten und gewerblichen Flächen mit zwei Garagen und PKW-Stellplätzen im Freien - überwiegend zu Wohnzwecken genutzt - nicht angebaut - unterkellert
Baujahr:	ca. 1958 (Gebäudeumbau-/ Anbau ca. 1963 bzw. 1973), gemäß vorliegenden Informationen bzw. unverbindlich geschätzt
Wohnflächen (anrechenbar):	*Gesamtwohnflächen (grob, überschlägig):* ca. 291,00 m²

Davon entfallen auf:

Wohneinheit Erdgeschoss:	ca. 104,00 m²-WF
Wohneinheit Obergeschoss -rechts:	ca. 75,00 m²-WF
Wohneinheit Obergeschoss -mitte:	ca. 34,00 m²-WF
Wohneinheit Obergeschoss -links:	ca. 78,00 m²-WF

Nutzflächen (anrechenbar):	*Gesamtnutzflächen (grob, überschlägig):* ca. 375,00 m²

Davon entfallen auf:

Gastronomieflächen Erdgeschoss:	ca. 135,00 m²-NF
Kegelbahnflächen Untergeschoss:	ca. 175,00 m²-NF
Lagerflächen Untergeschoss:	ca. 65,00 m²-NF

Bruttogrundflächen:	ca. 1.100,00 m² (grob, überschlägig, ohne Garagen), gemäß vorgelegter Grundrisspläne und geschätzt
Modernisierung:	Keine wertrelevanten Modernisierungen
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 **15 Jahren** pauschaliert geschätzt.

4.2 Ausführung und Ausstattung

(zusammenfassend, nach vorliegenden Informationen, soweit augenscheinlich ersichtlich und besichtigt)

Konstruktionsart:	Massivbau	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	Massiv	
Innenwände:	Massiv, Leichtbau	
Geschossdecken:	Massivdecken	
Geschosstreppe:	Beton	
Fußböden:	Wohn-/ Nutzraum-fußböden:	Fliesen, Laminat
	Sanitärfußböden:	Fliesen, Polyvinylchlorid (PVC)
	Küchenfuß-böden:	Fliesen
	Flure:	Fliesen, Laminat
	Balkon / Terrasse:	Fliesen, Steinzeugplatten
Innenansichten:	Überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich, Rauputz	
	Sanitär:	Fliesen
	Küchen:	Fliesenspiegel an Objektwand
	Deckenflächen:	Raufasertapeten, Holzdecken, abgehängte Decken
Außenverkleidung:	Rauputz	
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster, Alu (Metall)-Verglasung	
Rollläden:	Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb	
Türen:	Eingangstüre:	Metall mit Glaselement
	Wohnungstüren:	Holz mit Glaseinsatz
	Innentüren:	Einfache Holztüren

Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung (technisch überaltert) - Telefonanschluss - SAT-Anlage
Sanitäre Installation:	Einfache Ausstattung und Qualität *Wohnflächen:* Eingebaute Wannen, Waschbecken, WC's (separat) *Nutzflächen:* Urinale, WC's mit Handwaschbecken
Heizung:	Öl-Zentralheizung (nicht funktionsfähig)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizanlage (nicht funktionsfähig), Elektro-Boiler
Besondere Bauteile:	Terrasse, Balkon, Doppelgarage
Besondere Einrichtungen:	Kegelbahn im Untergeschoss
Anmerkung:	*In diesem Gutachten werden ausschließlich die werthaltigen Bauteile und Einrichtungen berücksichtigt.*

4.3 Dach

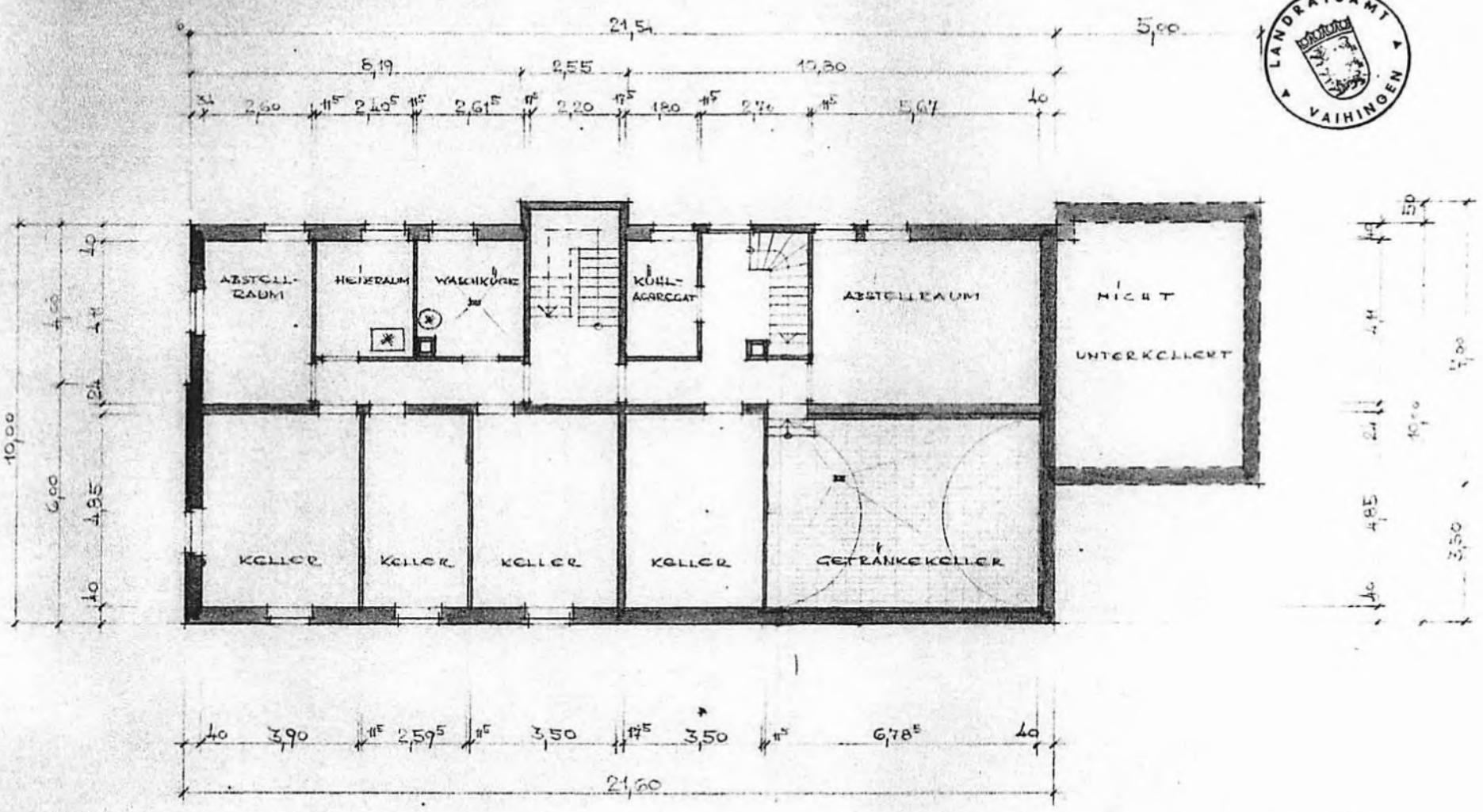
Dachkonstruktion:	Holzdach
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel

4.4 Zustand

Grundrissgestaltung:	Individuell bzw. zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	Ausreichend
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):	Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden (soweit besichtigt): - allgemeiner, umfassender Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, technische Einrichtungen, Außenanlagen) - Heizanlage mit Warmwasserversorgung nicht funktionsfähig - Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss - Renovierungsmaßnahmen im Erd-/ Obergeschoss teilweise nicht abgeschlossen - Außenanlagen herrichten - Badezimmer / Deckenkonstruktion Erdgeschoss fertigstellen - Wohneinheit Obergeschoss -links Fertigstellungsarbeiten erforderlich
Anmerkung:	*In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung bzw. Untersuchung der Schadensursache wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. ggf. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen. Nicht bekannt gewordene Umstände sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.*
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Anmerkung:	*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ggf. wird die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.*
Allgemeinbeurteilung:	**Soweit augenscheinlich ersichtlich ist das Bewertungsobjekt in einem stark renovierungsbedürftigen baulichen Zustand. Darüber hinaus weist das Bewertungsobjekt erhebliche technische Defizite auf. Teilflächen des Bewertungsobjektes genügen nicht mehr heutigen Wohnansprüchen bzw. sind nicht nutzbar. Gebrauchsspuren sind insgesamt deutlich erkennbar (soweit besichtigt). Es besteht augenscheinlich ein umfassender Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.**
Außenanlagen:	- Versorgungsanlagen - Entwässerungsanlagen - Kanalanschluss - Gartenanlagen / Pflanzungen - Einfriedung - Hofbefestigung
Allgemeine Anmerkung:	*Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. werden konnten.*

IN HOHENHASLACH MASSTAB = 1:100.

UNTERGESCHOSS.

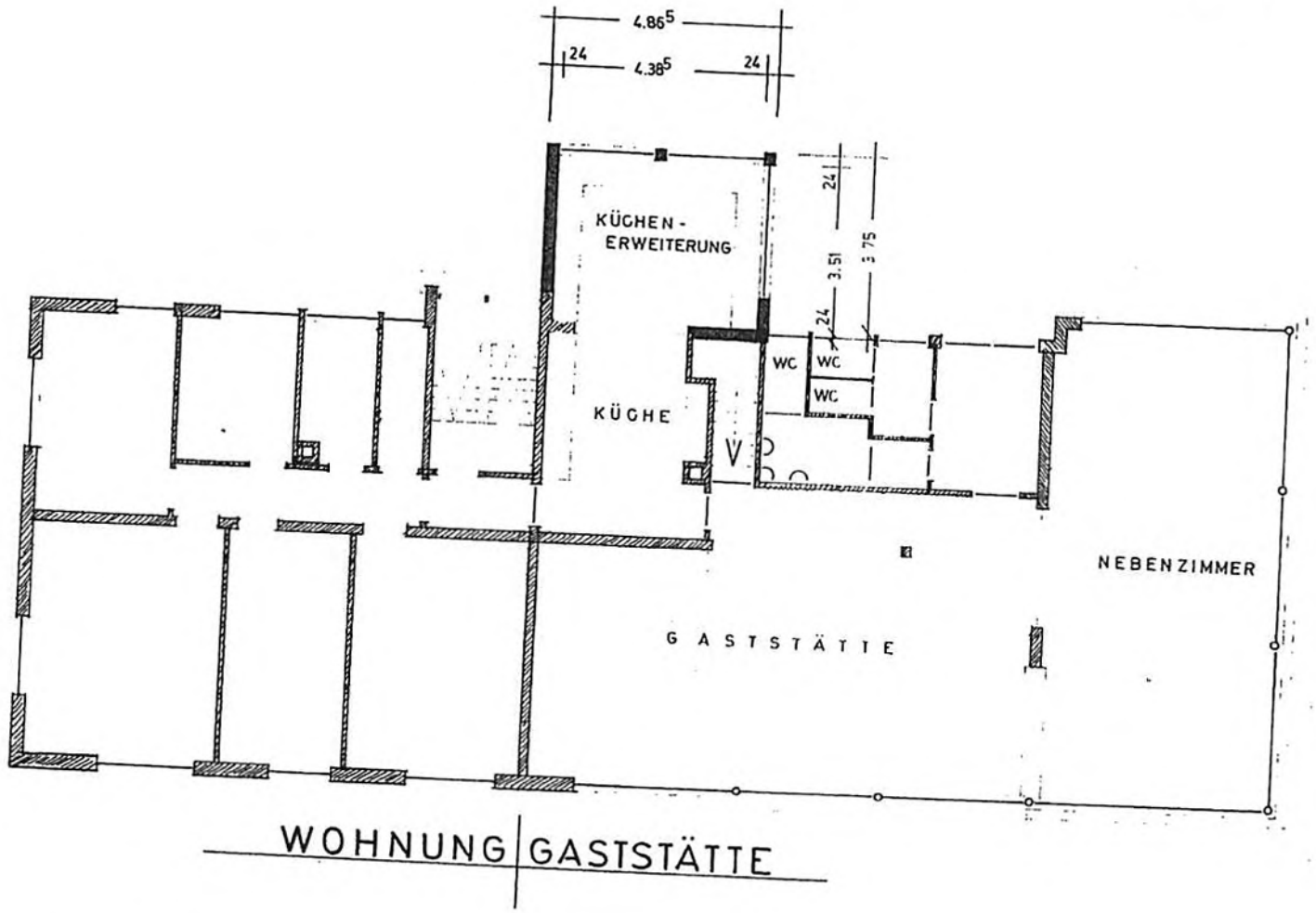


LANDRATSAMT VAIHINGEN

ANERKANNT!
STUTTGART, d. 20.8.1958.
DER BAUHERR:

GEFERTIGT:
HÖHLACKER, AUG. 1958.
DER ARCHITEKT:

BLATT 1



WOHNUNG | GASTSTÄTTE

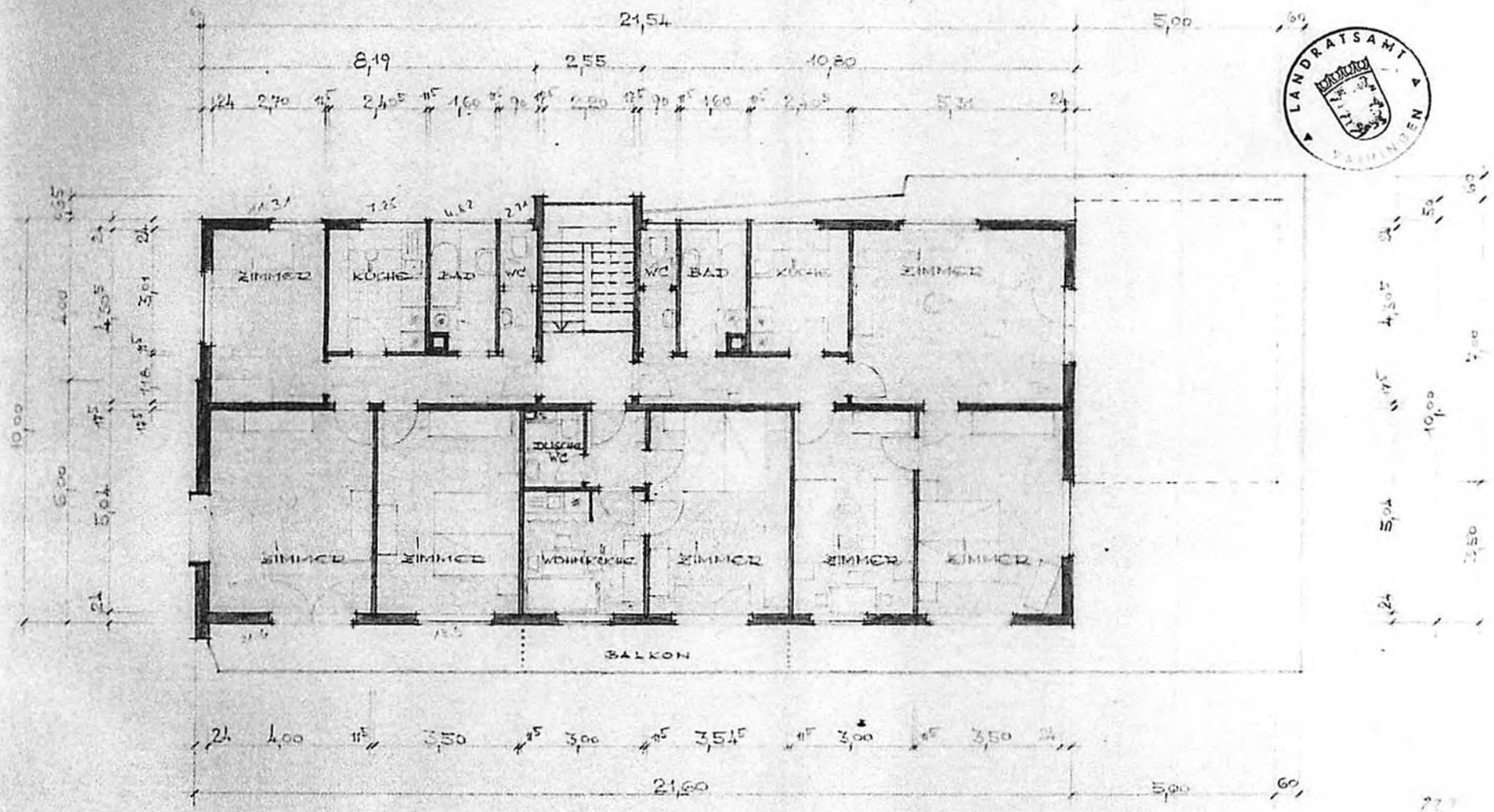
ERDGESCHOSS 1:100

ANERKANNT (BLATT 1)

GEF.: SACHSENHEIM – HOHENHASLACH AUG. 1973

IN MÖNCHHABLACH MASSTAB = 1:100.

OBERGESCHOSS.



LANDRATSAMT VAIHINGEN

ANERKANNT!
STUTTGART, d. 20.8. 1958.
DER BAUHERR!

GEFERTIGT:
MÜHLACKER, AUG. 1958.
DER ARCHITEKT!