

OBJEKTbeschreibung

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen 2 K 4/2023 23 12 68 BC
Objekt **Ans Nachbarhaus angebautes Einfamilienhaus mit Stockwerksüberbauten und Dachbodenlast zugunsten des Nachbargebäudes mit unterkellierter Garage, UG der Garage hälftig als Überbau unter der Nachbargarage**
Ort 88444 Ummendorf

Grundstück: Größe 182 qm

Wohnhaus mit Garage im UG

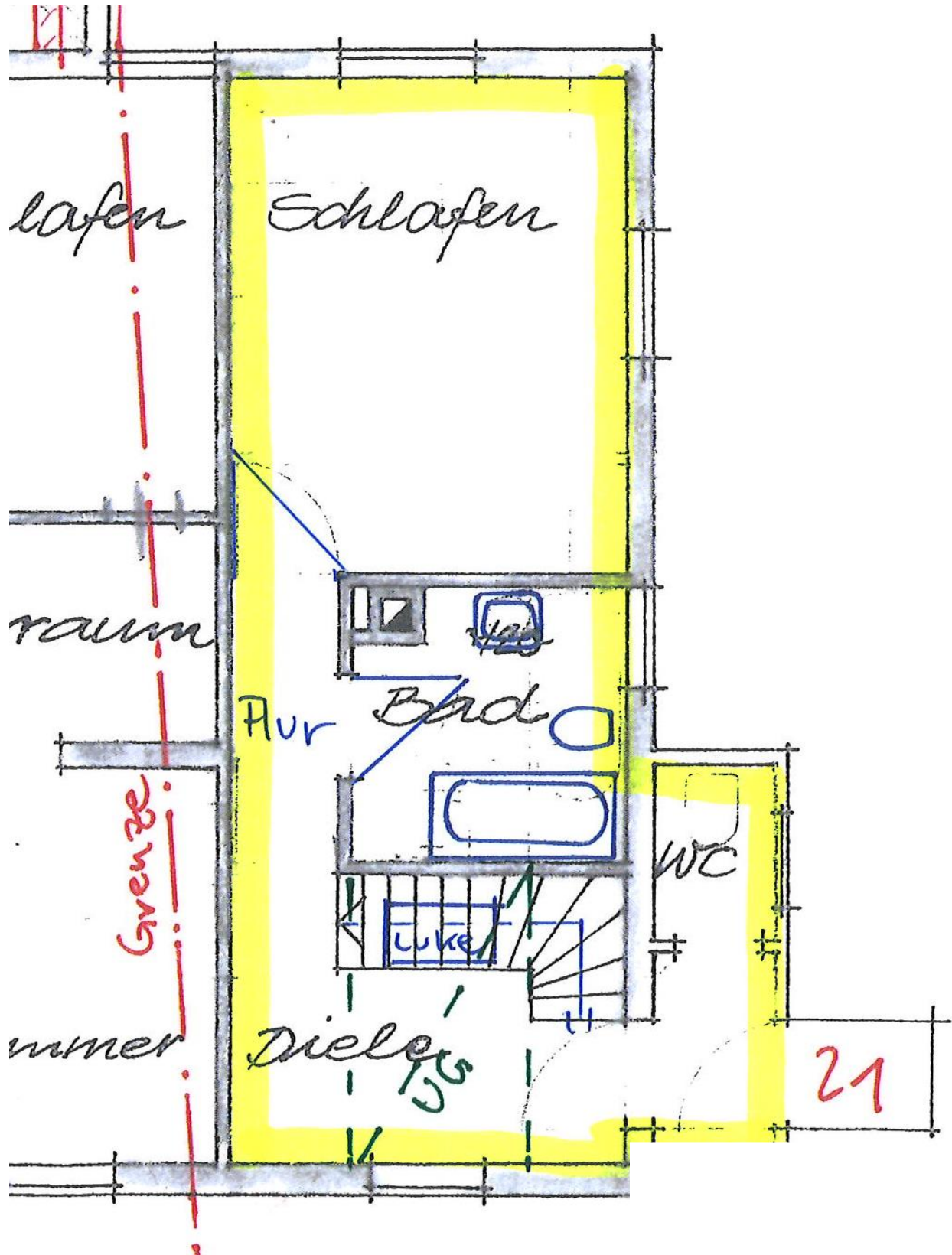
Bauart Massivbauweise, evtl. Fachwerkteile. Mietverhältnisse Leerstand.
Baujahr, Renovierung Ca. 1913, Umbau 1968, Fenster und Bad 2000er Jahre.
Zimmer Grundriss siehe Pläne
Geschosse 2 geschossig (1 Keller ohne Treppe, EG, OG, DG, Spitz)
Baubeschreibung Satteldach als Holzkonstruktion mit alter Ziegeldeckung, Quergiebel
Fassade verputzt und weiß gestrichen, benötigt neuen Anstrich.
Isolierverglaste Kunststofffenster ca. 2000. Holzbalkendecken.
Holzwangentreppen, teilweise Klebereste.
Bodenausziehtreppe als Scherentreppe aus Stahl.
Nur Schornsteinanschlüsse für Einzelöfen, Öfen fehlen.
Wohn/Nutzflächen EG 34 qm, OG 31 qm, DG 26 qm.
Ausstattung Renovierungsbedürftig, z. großen Teil keine Bodenendbeläge vorhanden, alte Parkettböden mit Kleberesten, Raufasertapeten an Wand + Decke.
Gefliestes Bad im EG mit verschmutzten Sanitärobjekten
Bauschäden Fenster im OG und DG teilweise mit zu niedriger Brüstung und fehlender Absturzsicherung. Zahlreiche Feuchteschäden und Flecken an den Wänden.
Alte Holzdielenböden und Holzterasse mit Substanzschäden und großflächigen Kleberesten des Vorbelags. Stark verschmutzte WC-Schüssel im Bad. Im WC-Raum beim Eingangsneubau sind keine Sanitärobjekte vorh.
Eingang mit rohem Estrichboden. Keine Treppe zum Kellerraum.
Wand- und Decken benötigen neue Oberbeläge/Anstriche.
Die Bodenendbeläge (außer Badfliesen) fehlen noch komplett.
Doppelgarage Massive Bauweise mit Stahlbetonwänden im UG und Hohlblockmauerwerk im EG. Außenwände verputzt mit Flecken, benötigen neuen Anstrich.
Blechverkleidetes Garagenkipptor, benötigt neuen Anstrich.
Flachdach als Stahlbetonplatte mit Abdichtung u. Wildwuchs auf dem Dach.
Das Flachdach steht unter Wasser. Leichte Trennwand zwischen beiden Garagenstellplätzen. Voll unterkellert mit Holzlattenverschlüssen im UG, insgesamt 3 Abstellräume vorhanden. Mit Treppe ins Untergeschoss im Westen der Garage. Rostige Bodenanschlussschiene, altes Garagentor.
Feuchteschäden im Deckenbereich und an den Wänden der Garage und an der südlichen Außenecke, vermutlich durch verstopften Dachabfluss.

- Außenanlagen** Kleiner umzäunter Vorgarten. Garagenzufahrt und Hauszugang mit Betonflächen. Hinter der Doppelgarage überdachter Hof mit Pergola.
Im Westen kleiner befestigter Platz und Stützmauer u. Buschbepflanzung.
- Besonderheiten** Das Wohnhaus war ursprünglich ein Anteil am Nachbarhaus bzw. eine Wohnung des Gesamtgebäudes und verspringt stockwerksweise bzgl. der Wohnungstrennwand zum Nachbargebäude.
Auch die südöstliche Grenze zwischen den Gebäuden verläuft nicht entlang der Wohnungstrennwände sondern deutlich außerhalb davon.
Aufgrund der geraden Grenzziehung zwischen den beiden Flurstücken entstehen somit zahlreiche Überbauten im Bereich der Wohnungstrennwände, hauptsächlich Überbauten vom Nachbargebäude auf das hier zu bewertende Flurstück.
Auch soll nach Abt. II Nr. 1 der „Dachboden“ auf dem hier zu bewertenden Flurstück (vermutlich westliches Schlafzimmer im DG) dem Nachbargebäude zugehörig sein, was in der Wirklichkeit so nicht gegeben ist.
Evtl. ist auch lediglich die Bühne im Dachspitz mit „Dachboden“ gemeint.
Dieses gesamte Thema ist also nicht eindeutig definierbar und rechtlich ungeklärt.
Zum Wohnhausgrundstück gehört noch eine Garage als Anteil einer Doppelgarage sowie das gesamte darunterliegende Untergeschoss, welches sich also ca. hälftig als Überbau (bzw. Unterbau) unter dem nördlichen Nachbarflurstück befindet.
Auch dieser Zustand ist rechtlich ungeklärt.

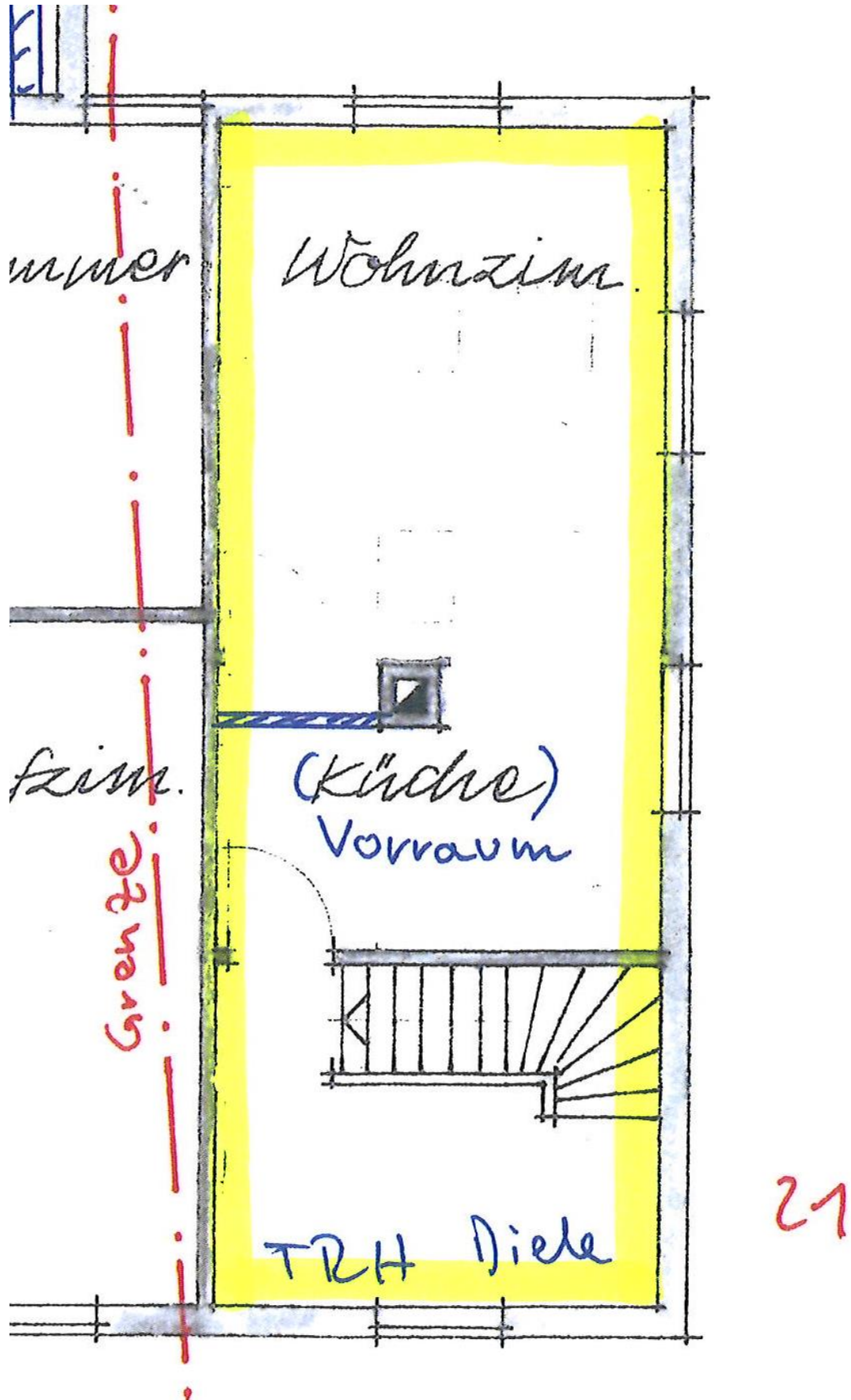
Örtliche Lage Ortsgebiet, Dorfgebiet.

Verkehrswert (ohne Dachbodenlast Abt. II, Nr. 1)	€ 100.000,00
Wertminderung durch Dachbodenlast Abt. II, Nr. 1	€ 5.000,00
Wertermittlungstichtag	02.02.2024

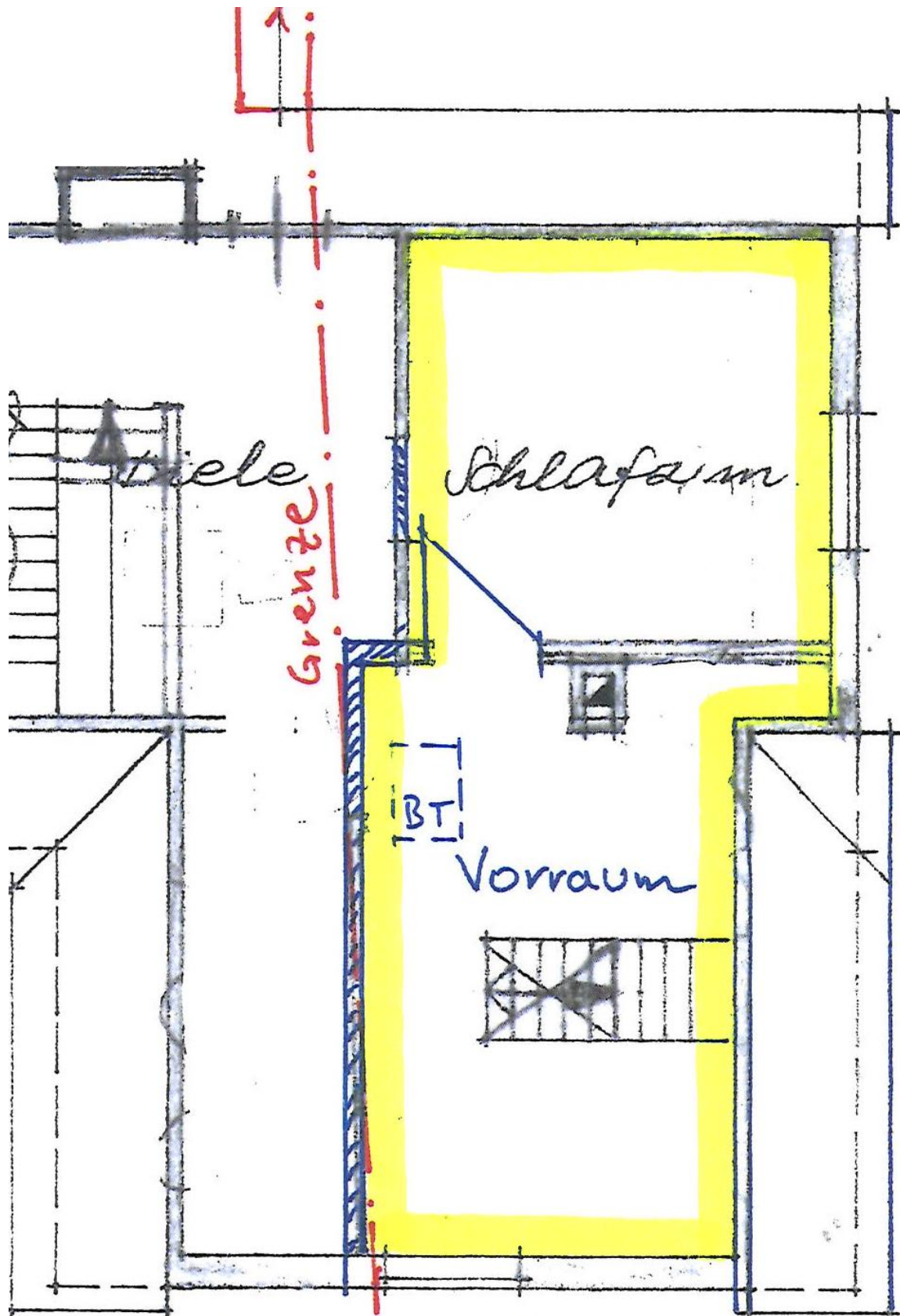
AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 EG



AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 OG

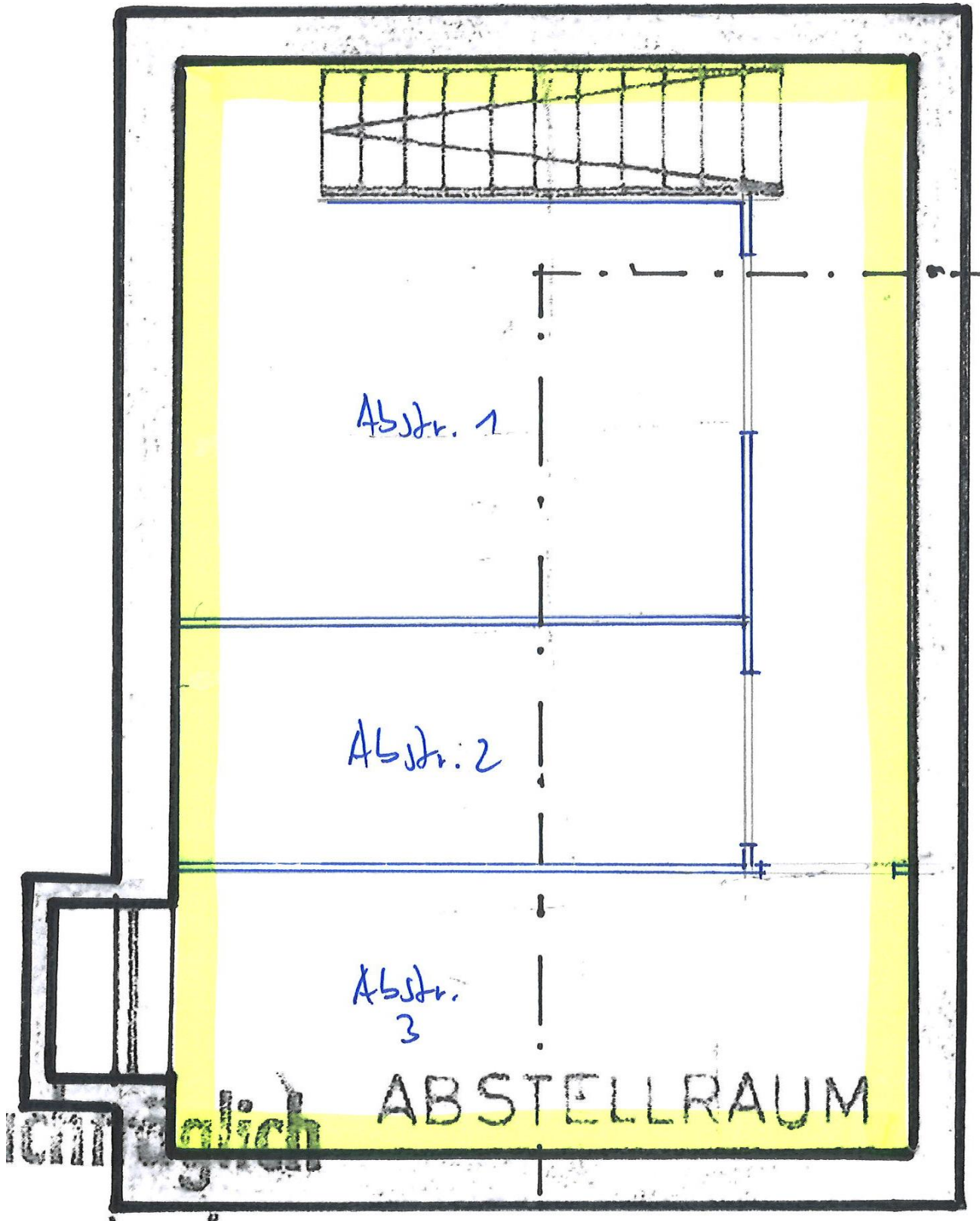


AKTUELLE GRUNDRISS-SKIZZE WOHNUNG 21 DG



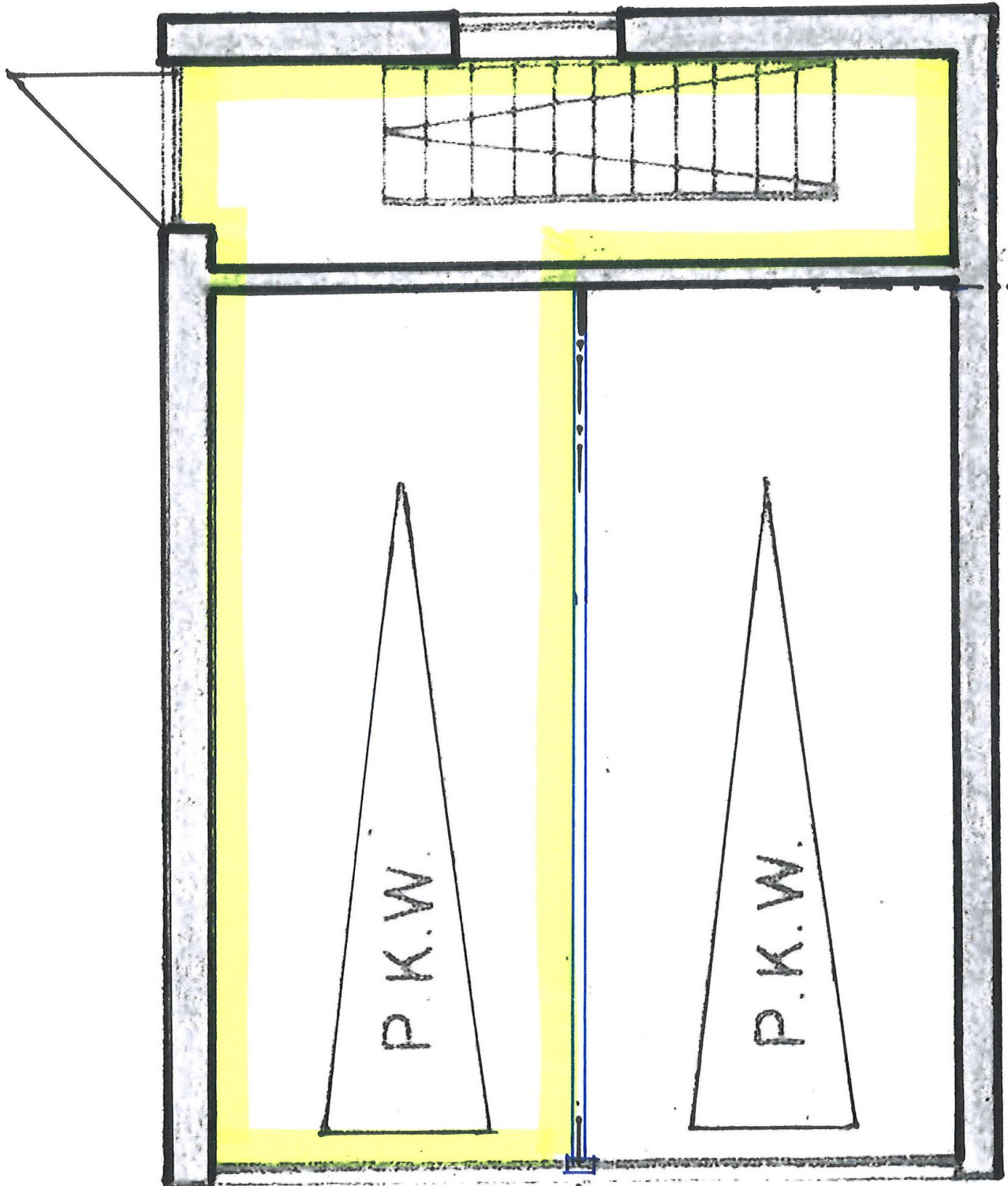
UNTERGESCHOSS

BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE



ERDGESCHOSS

BAUGESUCH 1970 ERSTELLUNG EINER DOPPELGARAGE



STRASSENFOTOS



Wohnhaus 21 von Nordosten mit Eingangsabau

STRASSENFOTOS



Grundstück von Nord/Nordosten, Pfeile nördlicher Wohnhausteil 21 und Garage



Garage von Süden, Pfeil Feuchteschäden, rechts davon Tür zur UG-Treppe; links Pergola

INNENFOTOS GARAGE + PERGOLA



Blick in die südliche Garage mit Sanierungsanstau



Treppe zum UG der Garage



Flur und Abstellräume unter der gesamten Doppelgarage



Westlicher Hof + Garten



Überdachte Pergola mit Sitzplatz hinter der Garage

AUSSENFOTOS VOM HINTERHOF



Wohnhaus mit Hinterhof von Westen