

## OBJEKTDESCHEIBUNG

**Auftraggeber** Amtsgericht Biberach  
**Aktenzeichen** 2 K 13/2022 22 09 68.1 BC  
**Objekt** Wohnhaus/Bürogebäude mit angebautem separaten Wohnhaus, 2 große Scheuengebäude und 2 Geräteschuppen auf großem Grundstück mit Erdwall  
**Ort** Niedernzell 4 in 88484 Gutenzell-Hürbel, Flst. 2077

---

**Grundstück:** Größe 84 a 29 qm

---

### 1. Ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude

**Bauart** Massivbauweise vermutet, evtl. auch Fachwerkteile.

**Baujahr** Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1940.  
1994 Aufbau von Dachgauben am best. Wohnhaus im Zuge der Neu-  
eindeckung des Wohnhauses und Erstellung einer Eingangsüberdachung

**Renovierungen** Vermutlich wurden 1994 einige Renovierungen getätigt.  
Von außen sichtbar Fassadenanstrich, vermutlich Fenstererneuerungen.  
Erneuerungen der Dachdeckung mit Biberschwanzziegeln.  
Innen nicht bekannt.

**Mietverhältnisse** Eigengenutzt.

**Geschosse** 2 (nicht unterkellert, EG, OG, ausgebautes DG vermutet, Bühne im Spitz).

**Zimmer** S. Pläne

**Baubeschreibung** Satteldach als Holzkonstruktion mit rotbrauner Biberschwanzziegeldeckung  
5 Schleppgauben von 1994. Fassade verputzt und gestrichen.  
Weiße Fenster mit rotbraun gestrichenen Holzklapppläden.  
Vermutlich isolierverglaste Kunststofffenster oder Holzfenster von 1994.  
vermutlich in U-Form gewendelte Holzwangentreppen.  
Holzbalkendecken vermutet, evtl. auch Massivdecken.  
Vermutlich Holz-Zentralheizung vorhanden.

**Wohn/Nutzflächen** EG-Büroflächen 83 qm, EG-Nutzfläche 20 qm, OG-Wohnfläche 100 qm,  
W/NF DG 81 qm, gesamte Wohn/Nutzfläche OG + DG 181 qm.  
Bühnenfläche Dachspitz 35 qm, Gesamte Wohn- und Nutzfläche 319 qm.

**Ausstattung** Die vorhandene Ausstattung (Wand-, Decken, Bodenbeläge, Türen) ist  
nicht bekannt. Renovierter Ausbauzustand 1994 ausgegangen.

**Bauschäden** Nicht erkennbar und nicht bekannt.

**Außenanlagen** Großer verschieden befestigter Hof im Norden zwischen den Scheunen.  
Im großen Garten Grünflächen und Geräteschuppen. Erdwall zur Straße.

## **2. Wohnhausanbau als separates 2. Wohnhaus**

Bauart	Massivbauweise.
Baujahr	2004, 2005.
Mietverhältnisse	Eigengenutzt.
Geschosse	1 (unterkellert, EG, , ausgebaut DG, Bühne im Spitz).
Zimmer	S. Pläne
Baubeschreibung	Massive Stahlbetondecken. Massive Stahlbetontreppe, Belag nicht bekannt. Satteldach mit Walm als zimmermannsmäßige Pfettendach-Holzkonstruktion mit rotbrauner Biberschwanzziegeldeckung mit 2 Ebenen (DG + Spitz). Quergiebel nach Osten und Westen. 2 Spitzgaupen nach Osten. Im Süden Turm in 8-eck Form mit Spitzdach. Im EG überdachter Eingang mit ziegelgedecktem Satteldach. Fassade verputzt und gestrichen. Holz/Alufenster mit PVC-Rollläden. Vermutlich Holz-Zentralheizung vorhanden.
Wohn/Nutzflächen	Nutzfläche UG 139 qm. EG-Wohnfläche 105 qm, EG-Nutzfläche 27 qm. DG-Wohnfläche 118 qm, Bühnenfläche Dachspitz 16 qm. Gesamte Wohn- und Nutzfläche 405 qm.
Ausstattung	Die vorhandene Ausstattung (Wand-, Decken, Bodenbeläge, Türen) ist nicht bekannt. Es wird ein fertiggestellter baujahresgemäßer Ausbauzustand in mittlerem bis gehobenen Standard unterstellt.
Bauschäden	Nicht erkennbar und nicht bekannt.

## **3. Scheuer 1 im Nordosten**

Allgemein	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein großes vermutlich nicht oder nur teilunterkellertes Gebäude mit Satteldach und großem gebäudelangen abgeschleppten Vordach nach Westen zum Hof hin. Im EG der Scheuer befinden sich vermutlich verschiedene hohe und zum Teil massive Einbauten. Im OG/DG vermutlich großer Bühnenraum, Zugang vermutlich über Leiter. Die Decken bzw. der Fußboden vom OG müssten von daher verschiedene Fußbodenhöhen haben.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich älter wie 1950. Es liegen keine Bauakten über die Scheune vor.
Mietverhältnisse	Eigengenutzt.
Baubeschreibung	Satteldach als Holzkonstruktion mit alter Dachziegeldeckung mit Flickstellen. Massive Ziegelwände vermutet, teilweise auch Fachwerk. Fassade alter Putz mit altem Anstrich, kein Vollwärmeschutz. Alte einfach verglaste Holz- oder Stahlfenster. 1 hohes Schiebetor aus Holz im Süden nach Westen, ca. 4 niedrigere Holztore nach Westen. Außer Stromanschluss vermutlich keine technischen Anschlüsse vorhanden.
Wohn/Nutzflächen	Erdgeschossfläche ca. 370 qm.
Bauschäden	Zahlreiche Putzschäden und alter Anstrich. Alte Fenster, alte Dachziegeldeckung. Insgesamt alter und sanierungsbedürftiger Zustand. Es besteht vermutlich erheblicher Unterhaltungsanstau.

### **3. Scheuer 1 im Nordosten**

Allgemein	Bei dem Gebäude handelt es sich um ein großes vermutlich nicht oder nur teilunterkellertes Gebäude mit Satteldach und großem gebäudelangen abgeschleppten Vordach nach Westen zum Hof hin. Im EG der Scheuer befinden sich vermutlich verschiedene Räume als massive Einbauten. Im OG/DG vermutlich großer Bühnenraum, Zugang vermutlich über Leiter.
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich älter wie 1950. Es liegen keine Bauakten über die Scheune vor.
Mietverhältnisse	Eigengenutzt.
Baubeschreibung	Satteldach als Holzkonstruktion mit alter Dachziegeldeckung mit Flickstellen. Massive Klinkerziegelwände, im Dachbereich evtl. auch Fachwerkteile. Fassade EG sichtbares altes rotbraunes Klinkermauerwerk nach Osten und Westen. Nördlicher Giebel mit Schieferplattenverkleidung. An den Längsseiten im Osten und Westen im OG Holzverkleidung. Alte einfach verglaste Stahlfenster. 2 Holztore auf der Ostseite. Außer Stromanschluss vermutlich keine technischen Anschlüsse vorhanden.
Wohn/Nutzflächen	Erdgeschossfläche ca. 365 qm.
Bauschäden	Altes Klinkermauerwerk mit Ausblühungen. Alte Fenster. Insgesamt wohl alter Zustand. Es besteht vermutlich Unterhaltungsanstau..

### **5. Geräteschuppen (Flachdachbau) im Nordwesten**

Allgemein	Massive Bauweise, vermutlich Flachdach in Holzkonstruktion mit Wellplattendeckung (evtl. asbesthaltig). Wände verputzt und gestrichen. 1 Garagentor im Norden. Überbau des nordwestlichen Gebäudeecks aufs Nachbargrundstück.
Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich vor 1950
Bruttogrundfläche	ca. 113 qm
Nutzfläche	ca. 100 qm

### **6. Schuppen im Süden**

Allgemein	Bauart nicht bekannt, vermutlich Holzbauweise. Ziegelgedecktes Satteldach.
Baujahr	Nicht bekannt, vermutlich nach 1960
Bruttogrundfläche	ca. 46 qm

---

**Örtliche Lage** Mitten im Ortsgebiet im kleinen Ortsteil Niedernzell

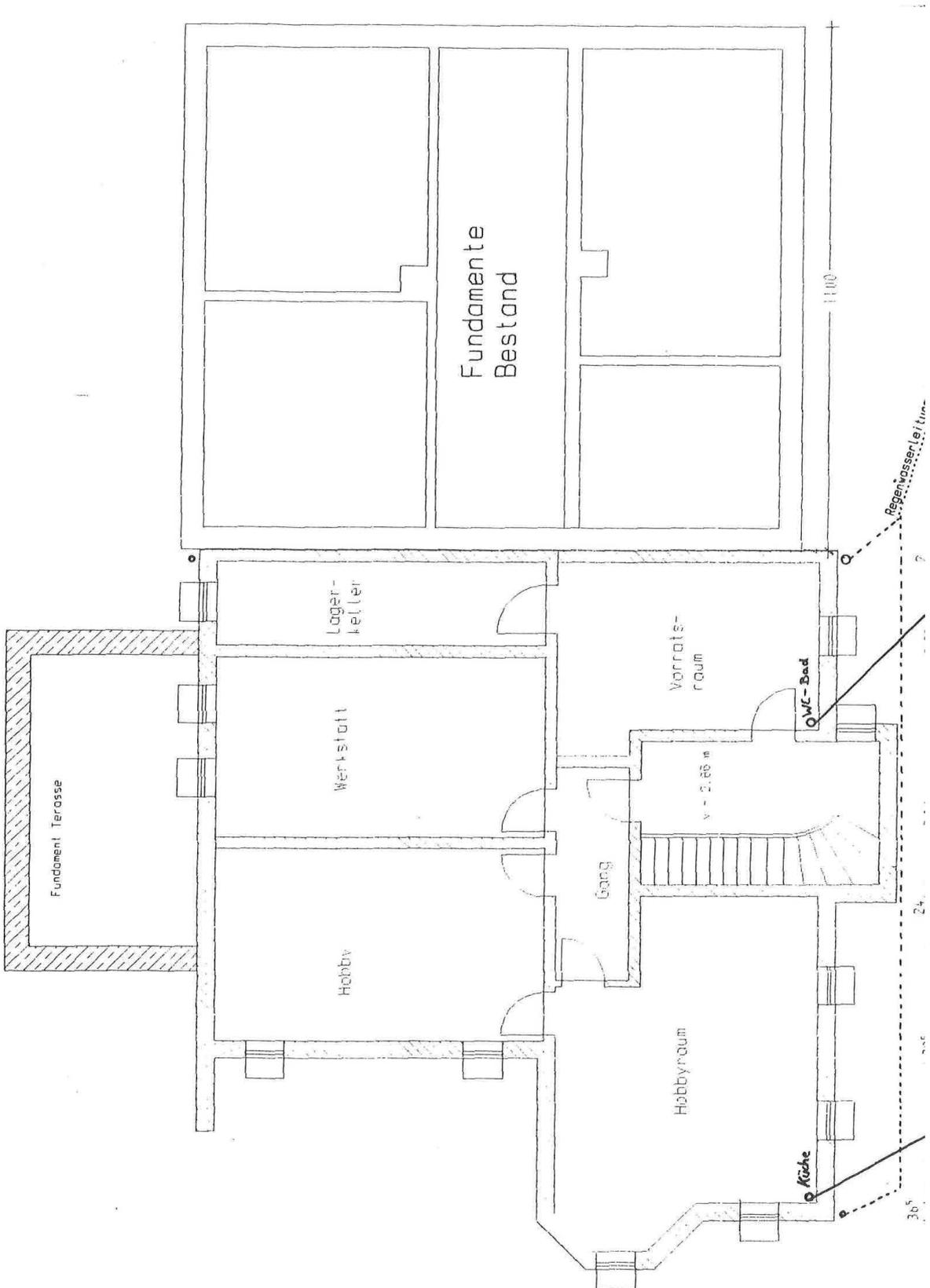
---

**Verkehrswert € 950.000,00**

**Stichtag 18.10.2022**

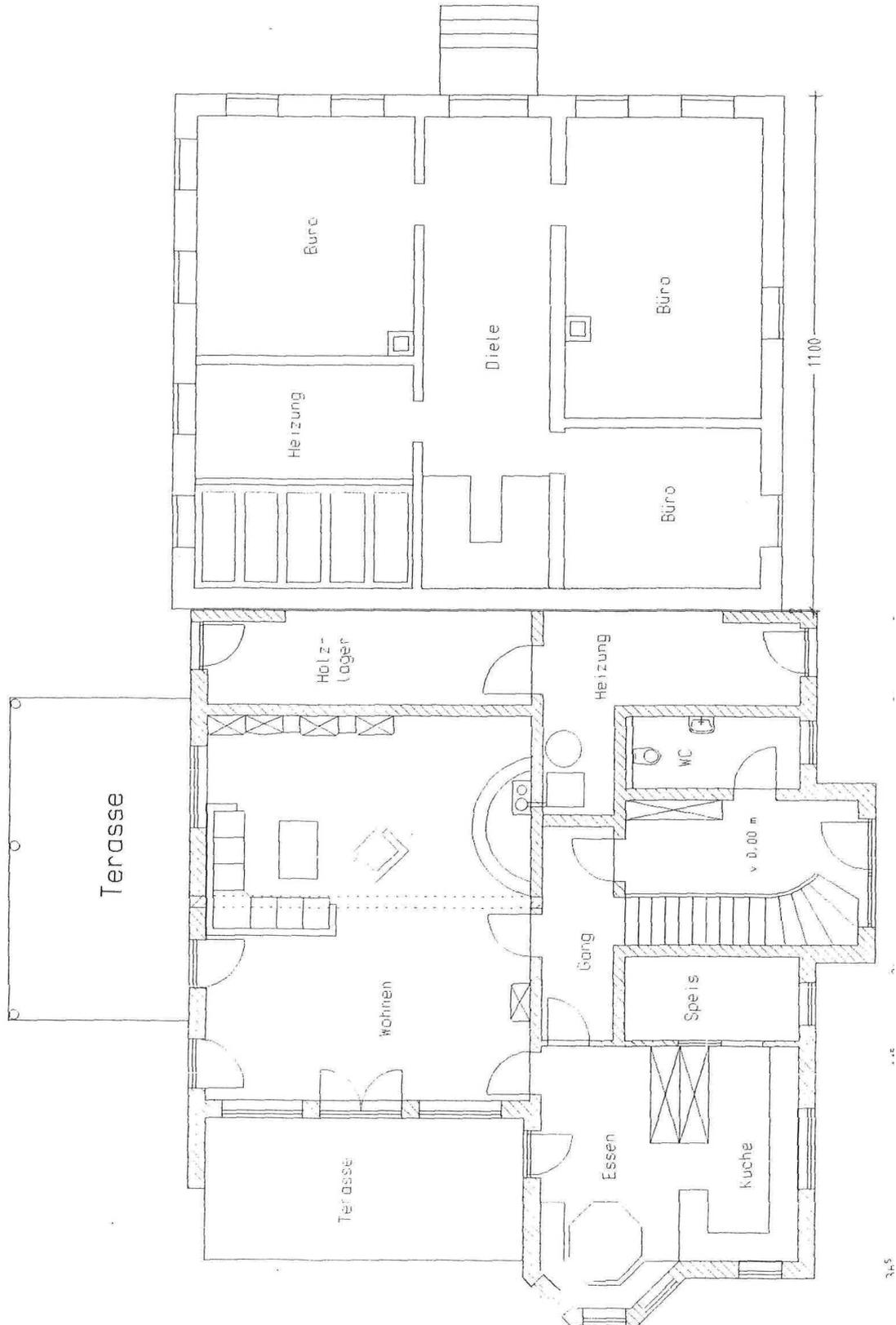
# UNTERGESCHOSS

## ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



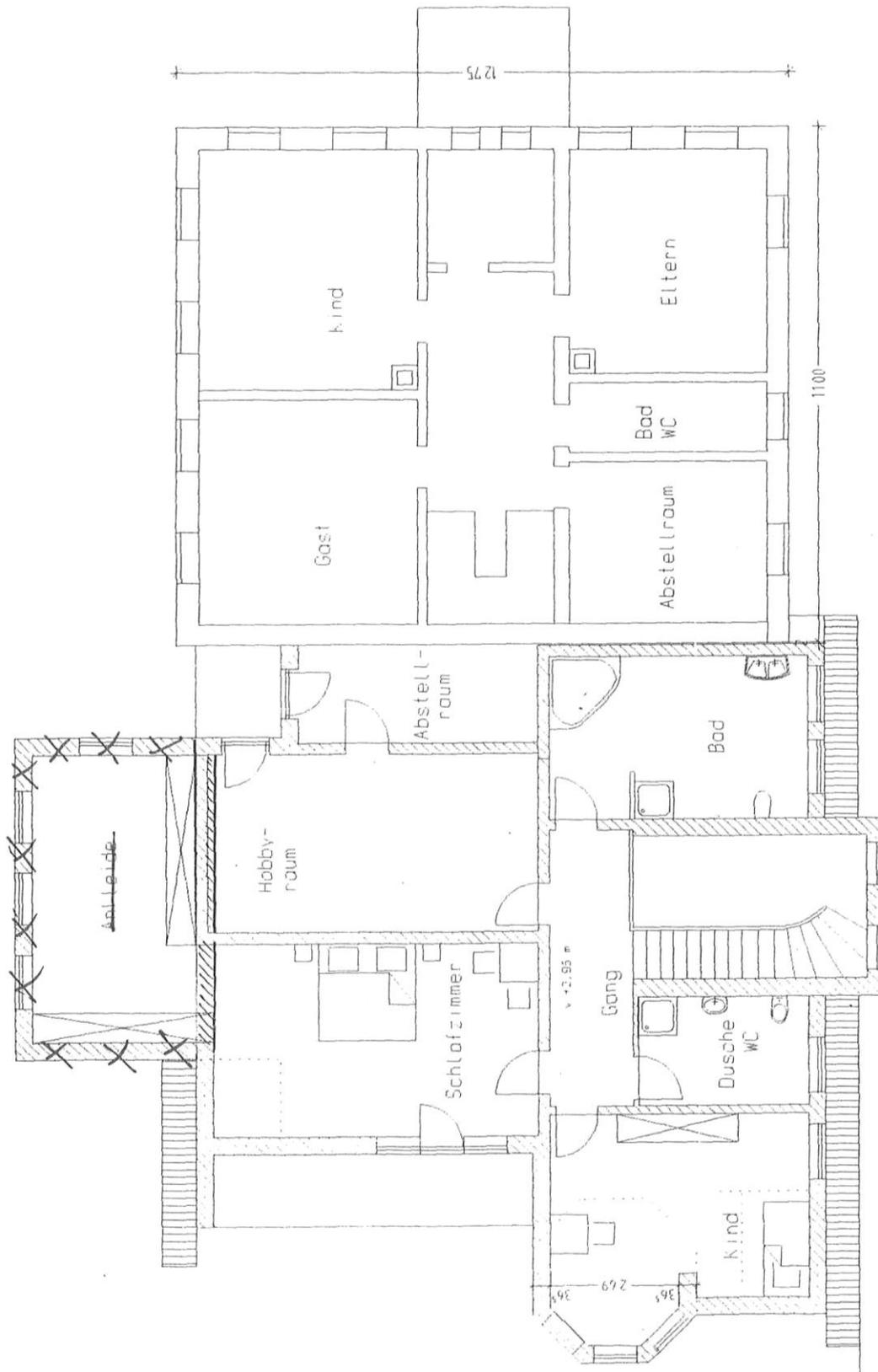
## ERDGESCHOSS

ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



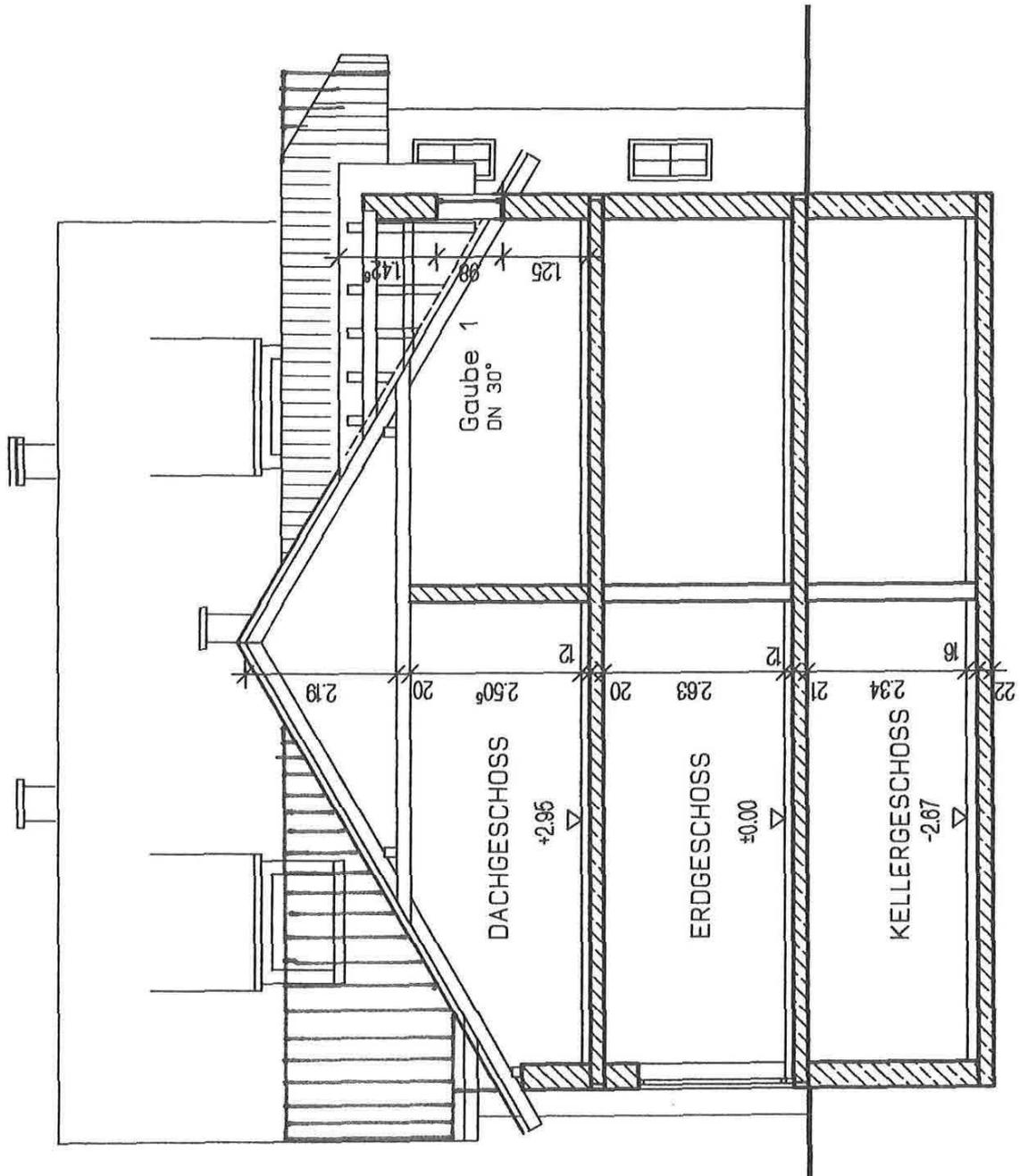
## DACHGESCHOSS

ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



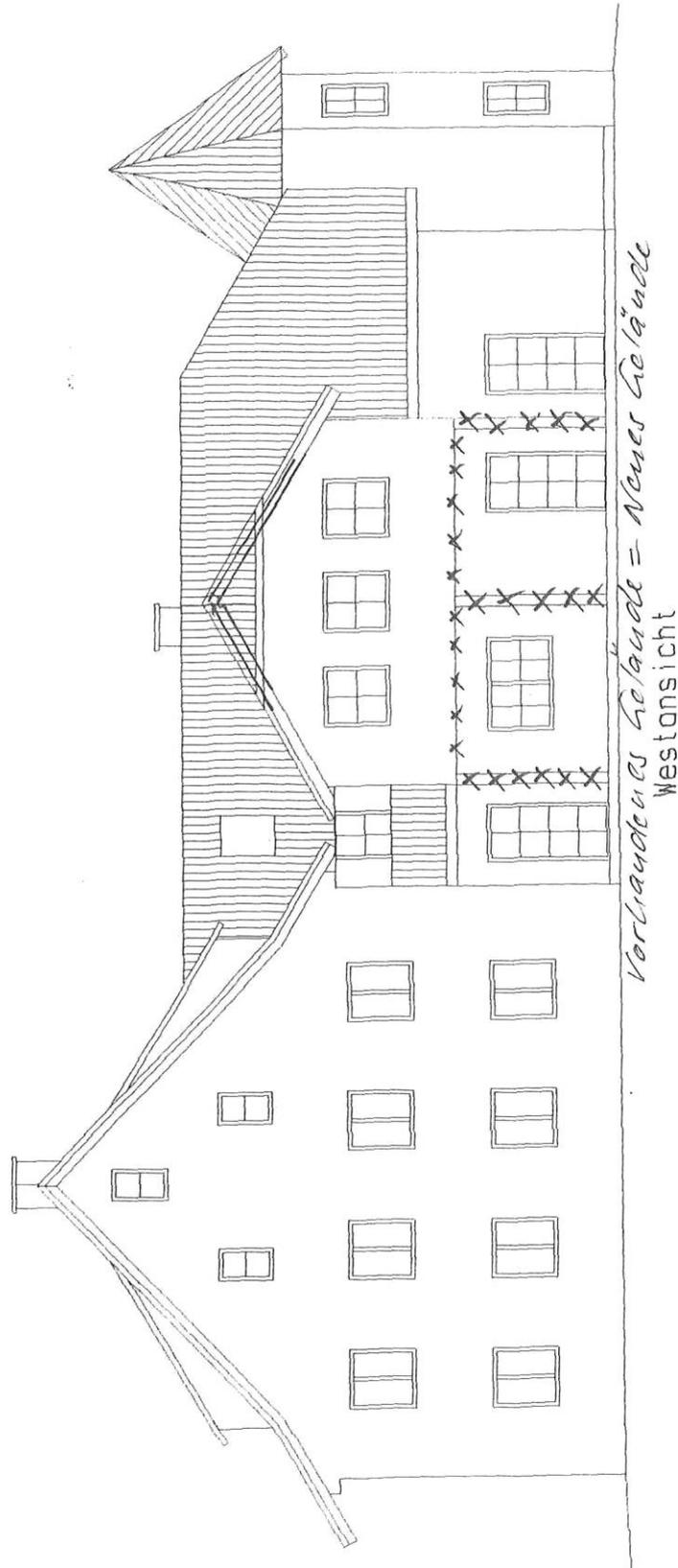
## SCHNITT

### ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



## ANSICHT WESTEN

ANBAU EINES WOHNHAUS BAUJAHR 2005



## AUSSENFOTOS



**Scheune Ost**



**Scheune Ost**



**Scheune West und Flachdachanbau**

## AUSSENFOTOS



**Hof im Norden**



**Ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude**

## AUSSENFOTOS



**Scheune Ost und West und Flachdachbau**



**Scheune West**

## AUSSENFOTOS



**Westlicher Grenzbereich**



**Grundstück von Süden**



**Grundstück von Osten**



**Wohnhausanbau und ursprüngliches Wohnhaus/Bürogebäude**