

## OBJEKTDESCHEIBUNG

**Auftraggeber** Amtsgericht Biberach

**Aktenzeichen** 2 K 15/2024 24 10 55 BC

**Objekt** ½ Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienhausgrundstück  
Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss u. hälftigen Dachspitz + Garage UG  
Stellplatzgrundstück im Hof

**Ort** 88441 Mittelbiberach

---

**Grundstück:** Größe: 475 qm und 20 qm.

---

### Allgemein Beschreibung Zweifamilienhaus

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus als Endhaus mit 2 Geschossen im Satteldach mit insgesamt 2 Wohnungen, aufgeteilt in 2 hälftige Eigentumsanteile. Im Untergeschoss ist eine Garage und ein überdachter PKW-Einstellplatz (gleichzeitig Hauszugang) integriert. Aufgrund der Hanglage liegt das Untergeschoss nach Süden zu ebenerdig zum (im Prinzip gemeinschaftlichen) Hof hin (Geh- und Fahrrechte vorhanden).

### Aufteilung

Im Untergeschoss 2 Abstellräume (jeweils einer pro Wohnung zugeordnet), 1 Hobbyraum ATP Nr. 1, Heizungsraum (allgemein), 1 Garage (ATP Nr. 2) und 1 überdachter PKW-Einstellraum (ATP Nr. 1) mit seitlichem Hauszugang. Im Erdgeschoss befindet sich eine 5-Zimmer-Wohnung ATP Nr. 1. Im Dachgeschoss und hälftigen Dachspitz befindet sich eine 5 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung ATP Nr. 2 mit interner Treppe. Die andere Hälfte des Dachspitzes ist ATP Nr. 1 zugeordnet, der Zugang erfolgt über eine Bodentreppe vor der Wohnungstür ATP Nr. 2 im Dachgeschoss.

### Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

### Renovierungen/ Instandhaltungen

Heizkessel von 2003.  
Vermutlich neuere Wohndachflächenfenster im DG.  
Im DG Ausbauzustand von 1974 - 1977.  
Das Bad wurde vermutlich 1995 modernisiert (Angabe des Beteiligten).

<b>Baujahre + Baugesuche</b>	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt. 1973 Bestandspläne mit Scheuer/Tenne/Stall 1974 Einbau von Wohnungen in dem ehemaligen Scheuerteil 1977 Nachtrag für Einbau von Wohnungen in den ehem. Scheuerteil -Grundrissänderung- mit Einbau eines langen Balkons (Dacheinschnitt) im südlichen Dachbereich 1987 Teilungserklärung, Aufteilung in 2 Eigentumsanteile 1992 Anbau einer Dachgaube auf best. Wohnhaus (nicht vorhanden, Dachgaube wurde nicht hergestellt) 1995 Ausbau Dachgeschoss mit Dachgaube (keine Dachgaube vorhanden)
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	80 Jahre.
<b>Restnutzungsdauer</b>	33 Jahre (Berechnung der RND siehe Ertragswert).
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Als 2-Familienhaus, aufgeteilt in 2 Eigentumsanteile.
<b>Sichtbare Bauschäden und Sonstiges</b>	Nach Angabe des Miteigentümers der EG-Wohnung Nr. 1 waren 2 Wasserschäden im UG vorhanden, welche bereits behoben und von der Versicherung bezahlt wurden. Im Bad des Dachgeschosses soll ein Wasserschaden vorhanden gewesen sein. Ansonsten wird in der Bewilligung vom 11.02.1997 noch erwähnt, dass im Dachgebälk des Dachspitz Holzwurm vorhanden sein soll. Nach Angabe der Hausverwaltung sind Modernisierungs- oder energetische Maßnahmen in naher Zukunft nicht geplant, insofern ist nicht davon auszugehen, dass in der nächsten Zeit eine Sonderumlage erhoben wird.
<b>Gesamteindruck</b>	Altersgemäßer Eindruck.

<b>Baubeschreibung</b>	<b>Außenwände</b>	Massiv verputzt.
	<b>Innenwände</b>	Massiv vermutet.
	<b>Dachkonstruktion</b>	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	<b>Dachdeckung</b>	Betonziegeldeckung.
	<b>Geschossdecken</b>	Massive Stahlbetondecken mit Steinbelag.
	<b>Kellerdecke</b>	Massive Stahlbetondecke.
	<b>Geschosstreppen</b>	Massive Stahlbetontreppen mit Steinbelag.  Interne Holztreppe in der DG-Wohnung 2.
	<b>Fassade</b>	Verputzt und gestrichen, baujahresgemäßer Wärmeschutz.  Kein Vollwärmeschutz vorhanden.
	<b>Fenster</b>	Im EG neuere Holz/Alufenster. Im DG alte Kunststoffenster (zur Balkonterrasse hin) und vermutlich neuere Wohndachflächenfenster.
	<b>Außenanlagen</b>	Zufahrt und Hof mit grauen Betonsteinen gepflastert.  Der Garten im Norden ist ansprechend gestaltet und begrünt (komplett Sondernutzungsrecht für ATP Nr. 1 im EG, s. a. Bewilligung).  Wegerecht vom Garten über die östlichen Nachbarflurstücke 85/2 + 85 zur nördlichen Schadstraße.  Im Westen ist ein schmaler Durchgang mit Hecke entlang des Hauses vorhanden.  Stellplatzgrundstück Flst. 77/4 unbefestigt.

**Technische Installationen**

**Heizung**

Ölzentralheizung.  
Kessel von 2003.  
10.000 l unterirdischer Öltank  
im Garten.  
(Angabe des Beteiligten).

**Elektroinstallation**

Unter Putz vorhanden,  
vermutlich baujahresgemäße  
Installation.

**Sanitärinstallation**

Wohnung ATP Nr. 2  
Bad vermutlich 1995  
modernisiert.

Einzelheiten siehe  
Beschreibung der Wohnung.

**Energieausweis**

Keiner vorhanden.

**Garage ATP Nr. 2**

**Allgemein**

Massive Garage im Erdgeschoss integriert, mit  
holzverkleidetem Kipptor.  
Tür zum Untergeschoss.

## V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG ATP NR. 2

<b>Lage der Wohnung</b>	Die Maisonette-Wohnung Nr. 2 befindet sich im gesamten Dachgeschoss und Dachspitz des Gebäudes mit Abstellraum im Untergeschoss, 1 Abstellraum im Dachgeschoss (vom Treppenhaus zugänglich) und 2 kleine Abstellräume in der Dachnische auf dem Balkon.						
<b>Größe der Wohnung</b>	Die Wohnung hat nach eigener Berechnung nach vorhandenen Planunterlagen folgende Größe bei ½ Anrechnung des Balkons und 3 % Putzabzug. <table><tr><td>Wohnfläche Dachgeschoss</td><td>94 qm</td></tr><tr><td>Wohnfläche Dachspitz</td><td>16 qm</td></tr><tr><td>Gesamte anrechenbare Wohnfläche</td><td>110 qm</td></tr></table>	Wohnfläche Dachgeschoss	94 qm	Wohnfläche Dachspitz	16 qm	Gesamte anrechenbare Wohnfläche	110 qm
Wohnfläche Dachgeschoss	94 qm						
Wohnfläche Dachspitz	16 qm						
Gesamte anrechenbare Wohnfläche	110 qm						
<b>Anzahl der Zimmer</b>	<u>Dachgeschoss</u> 1 breiter Flur 1 Dachraum (Zimmer) 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, wandhängendem WC und Waschmaschinenanschluss 1 Küche mit Essplatz (Wohnküche) 1 Wohnzimmer 1 Schlafzimmer mit internem Treppenaufgang zum Dachspitz und Tür zum Kinderzimmer 1 Kinderzimmer als gefangener Raum, Zugang über Schlafzimmer 1 langer Balkon nach Süden mit 2 kleinen Abstellräumen im Westen und Osten  <u>Dachspitz</u> 1 Dachstudio mit internem Treppenabgang zum Schlafzimmer im Dachgeschoss						
<b>Abstellräume</b>	1 Abstellraum Nr. 2 (Plan Keller) im Untergeschoss zugeordnet. 2 kleine Abstellräume im DG in den Dachnischen rechts und links des Balkons.						
<b>Sondernutzungsrechte (Garten)</b>	Kein Sondernutzungsrecht für ATP Nr. 2 zugeordnet. Der nördliche Garten ist komplett der Einheit ATP Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.						
<b>Vermietungssituation</b>	Die Wohnung ist vermietet.						
<b>Garage/Stellplatz</b>	1 breite Garage ATP Nr. 2 im UG zugeordnet. Stellplatzmöglichkeiten auf dem Hof nur zeitweise bzw. eingeschränkt möglich, da schmale Zufahrt zum Haus und Wegerechte für die Nachbarn vorhanden. Separates kleines schiefwinkliges Grundstück Flst. 77/4 am Anfang der Einfahrt vorhanden. Auf diesem Flst. ist nur eingeschränkt Platz für einen PKW, da man den östlichen Teil des Flst. 85/1 mit benutzen muss.						

**Belichtung** Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Norden und Süden.  
Im Norden über 5 Wohndachflächenfenster im DG und 1 Wohndachflächenfenster im Dachspitz, im Süden über eine breite Fensterreihe mit Balkontüren im DG und 2 große Wohndachflächenfenster im Dachspitz.  
Nach Westen zu (Giebelwand) sind keine Fenster vorhanden.  
Im Osten ist das Nachbarhaus angebaut.

**Grundrissgestaltung** Zweckmäßig.

**Ausstattung**  
(nach Fotos Verkaufs Exposé) **Böden**, Flur, Bad, Wohnküche und Wohnzimmer Fliesen. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Dachraum (Zimmer) und Dachspitzstudio mit Laminat.  
**Wände**, Bad Fliesen raumhoch, restliche Räume weiß gestrichen, Schrägen mit Holzverkleidung in Nut und Feder.  
**Decken**, Wohnzimmer mit heller Deckenvertäfelung in Nut und Feder, Wohnküche Holzdeckenverkleidung in Nut und Feder, Rest vermutlich weiß gestrichen.

**Gesamteindruck** Innen nicht genau bekannt, da keine Innenbesichtigung möglich war.  
Nach den Innenfotos im Verkaufs Exposé zu schließen, ist vermutlich ein einfach renovierter Zustand vorhanden.

---

**Örtliche Lage** Ortsgebiet Mittelbiberach in Hinterlage

---

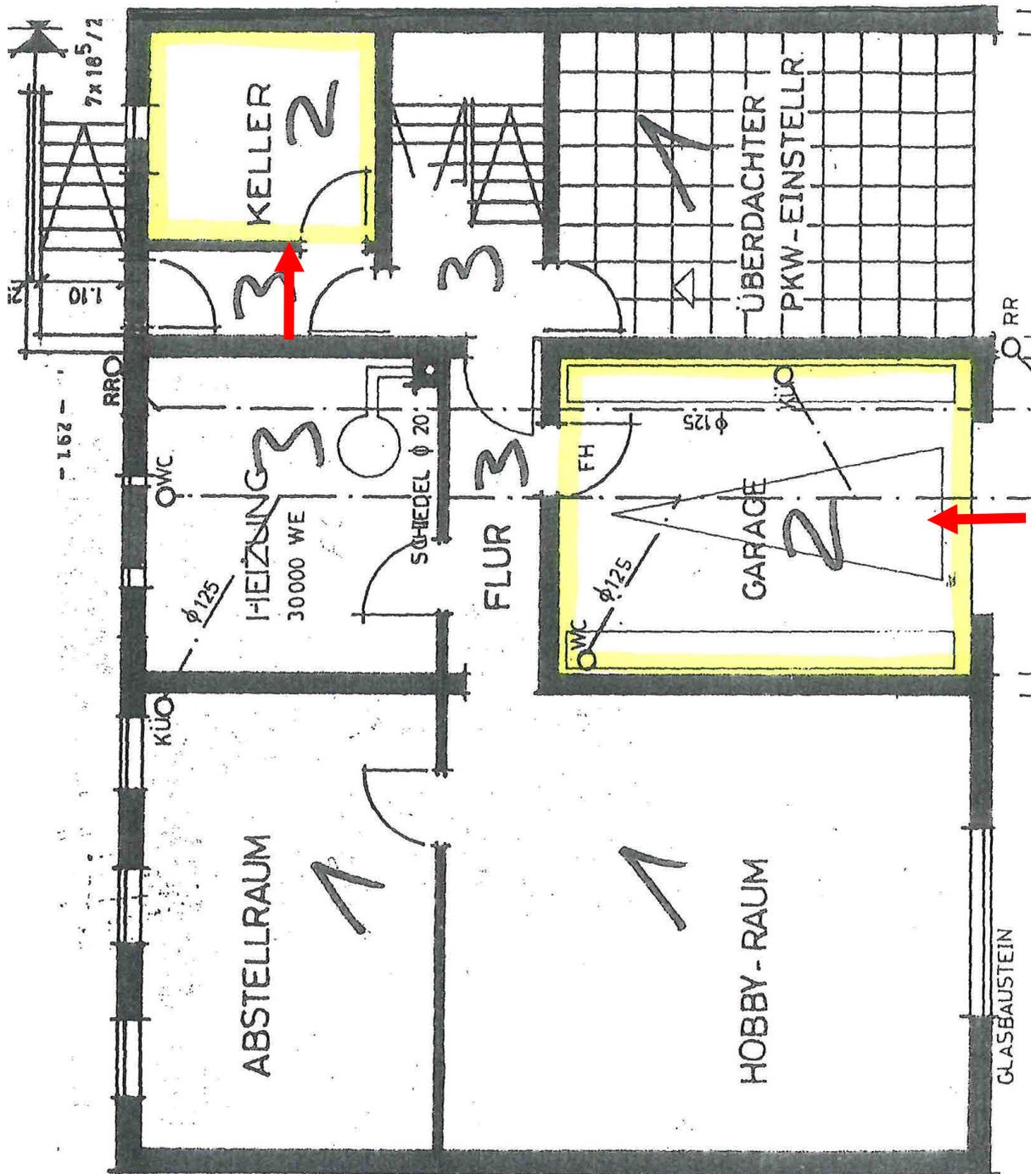
**Unbelasteter Verkehrswert ATP Nr. 2** Euro 260.000,00

**Unbelasteter Verkehrswert Stellplatzgrundstück** Euro 2.500,00

**Wertermittlungsstichtag** 19.11.2024

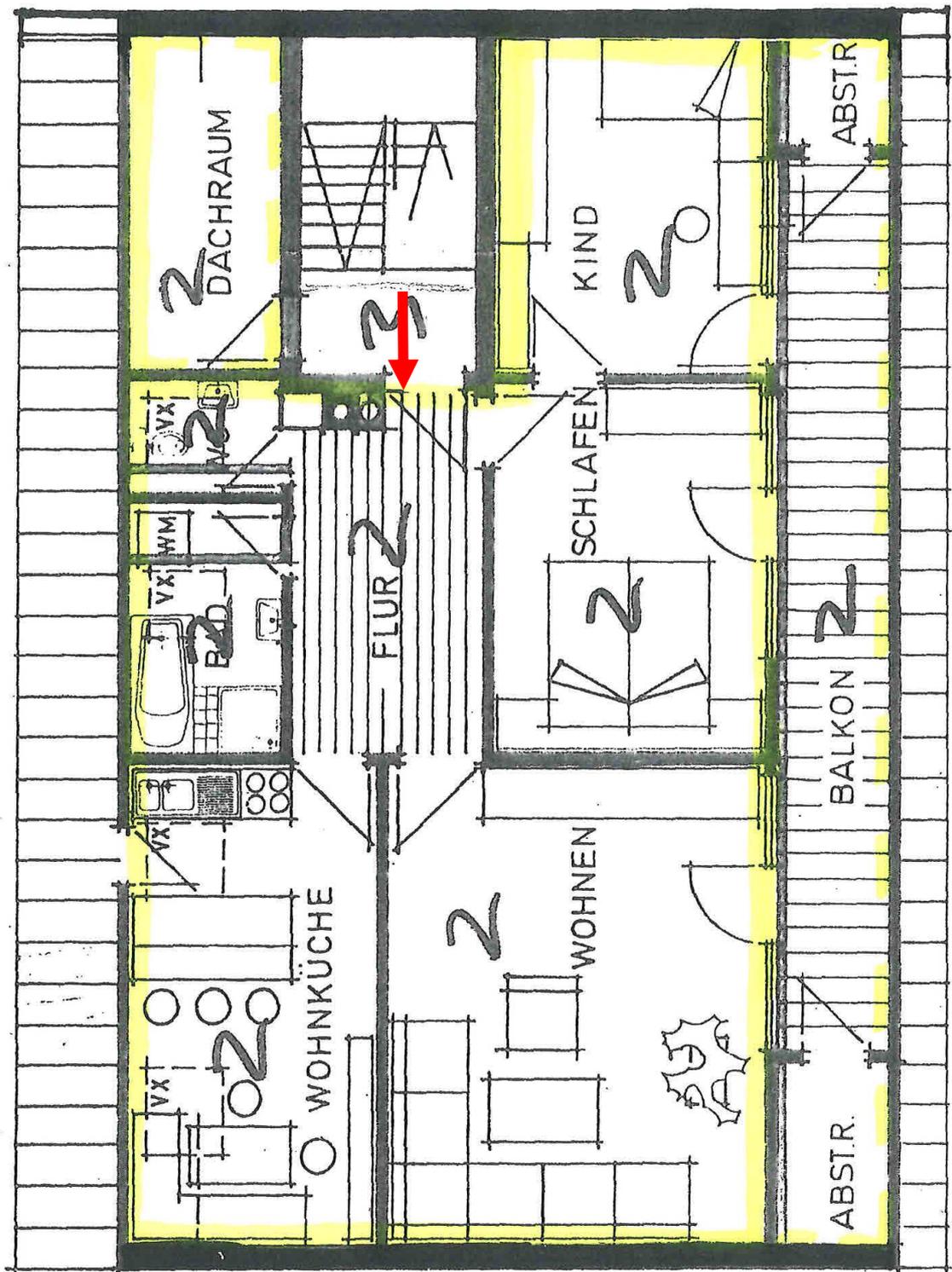
## UNTERGESCHOSS AUFTEILUNGSTEILUNGSPLAN 1987

### ABSTELLRAUM + GARAGE ATP NR. 2



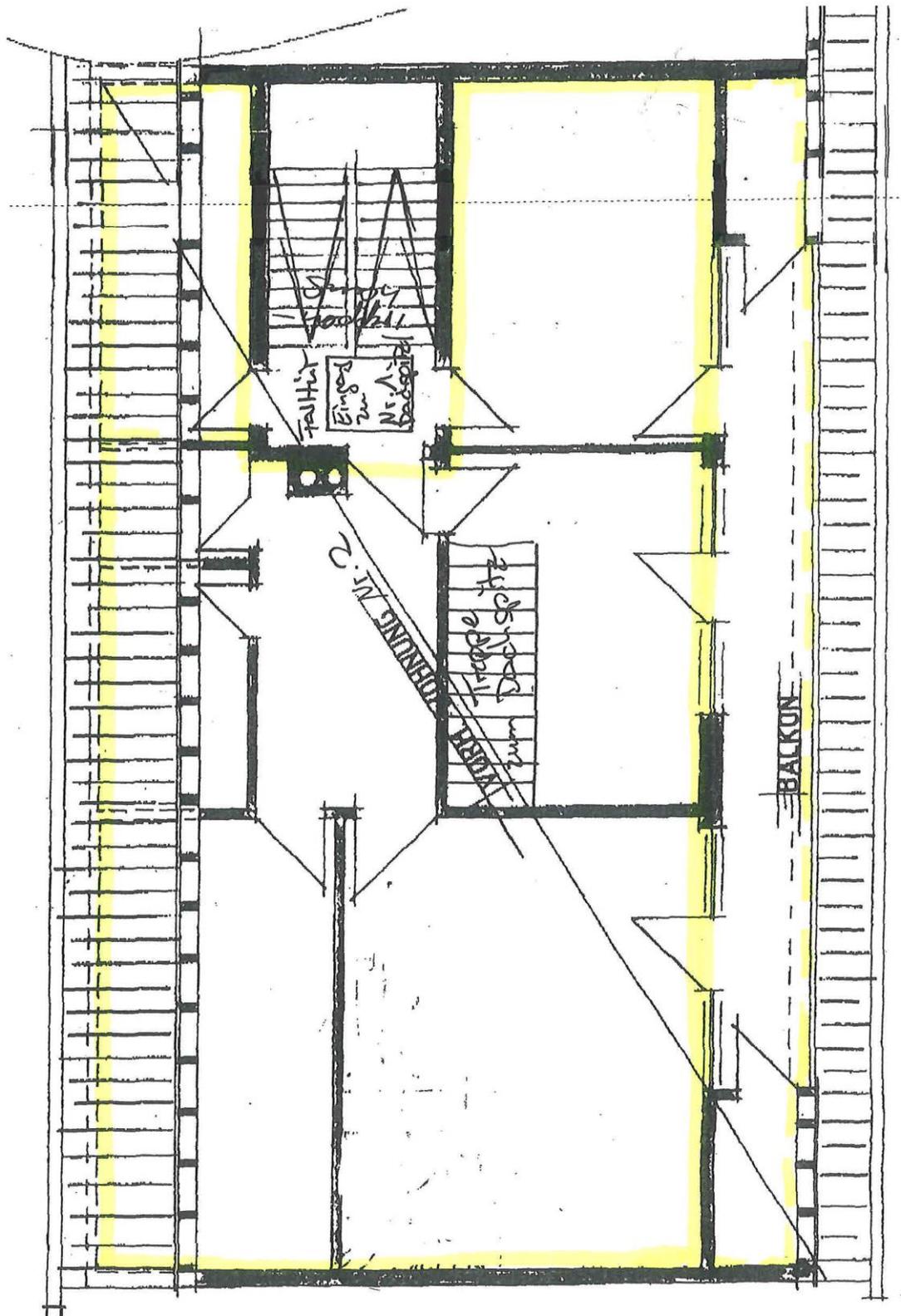
## DACHGESCHOSS AUFTEILUNGSTEILUNGSPLAN 1987

### WOHNUNG ATP NR. 2



## DACHGESCHOSS BAUGESUCH VON 1995

### WOHNUNG ATP NR. 2 EINGebaUTE TREPPE ZUM DACHSPITZ





## AUSSENFOTOS



Südseite 2-Familienhaus, Pfeile Garage im EG und Wohnung ATP Nr. 2 im Dachgeschoss



Südseite 2-Familienhaus, Pfeile Garage im EG und Wohnung ATP Nr. 2 im DG und Dachspitz



Blick vom Hof nach Süden, Pfeil Stellplatzflurstück 77/4

## AUSSENFOTOS



2-Familienhaus von Südwesten, Pfeile Garage im EG und Wohnung ATP Nr. 2 im DG und Spitz



Nordseite 2-Familienhaus, Pfeile Wohnung ATP Nr. 2 im DG und Spitz