

OBJEKTDESCHEIBUNG

Auftraggeber Amtsgericht Biberach
Aktenzeichen **2 K 40/2024** 25 01 08 BC-A
Objekt **Angebautes 1-Familienhaus auf kleinem Grundstück**
Ort 88400 Biberach

Grundstück: Größe 81 qm.

Haushälfte BV 1

Allgemein Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.

Die nachfolgende Gebäude und Wohnungsbeschreibung gründet daher auf der äußeren Besichtigung und vorhandenen Baugesuchsunterlagen.

Bauform Bei dem Objekt handelt es sich um ein nicht unterkellertes, 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und vermutlich Bühne im Dachgeschoss. Im Norden ist im Erdgeschoss ein 1-geschossiger Anbau mit Flachdach vorhanden (Grenzbebauung). Im Westen im Hof ist ein kleiner Flachdachanbau vorhanden (vermutlich Bad). Das Einfamilienhaus ist an das Nachbargebäude angebaut.

Art der Baulichkeit Massivbauweise nach Augenschein.

Bruttogrundfläche Satteldachgebäude EG, OG + DG ca. 90 qm.

Flachdachanbauten Nord + West ca. 17 qm.

Wohn- und Nutzflächen	Wohnfläche EG (einschließl. Anbauten)	ca.	36 qm
	Wohnfläche OG	ca.	24 qm
	Gesamte Wohnfläche EG + OG	ca.	60 qm
	Nutzfläche Bühne DG	ca.	13 qm
	Gesamte Wohn/Nutzfläche EG/OG/DG	ca.	73 qm

Baujahr Nicht bekannt, ursprüngliches Baugesuch nicht vorhanden.
Aufbau eines Stockes von 1957.

Derzeitige Nutzung Als 1-Familienwohnhaus eigengenutzt.

Bauzustand Von außen mehr oder weniger Rohbauzustand.

**Sichtbare Bauschäden
und Sonstiges**

Satteldach mit alter Falzziegeldeckung.
Alte Haustür.
Fassade noch unverputzt.
Nach Durchblick durchs Fenster im Hof ist die Küche
komplett renovierungsbedürftig.
Nach Auskünften des Antragstellers und des Nachbar-
eigentümers soll der Zustand im Innern allgemein alt und
komplett renovierungs- und sanierungsbedürftig sein.
Außerdem soll es im Haus aufgrund von früherer
Katzenhaltung schlecht riechen.

Baubeschreibung

Außenwände	Massivbauweise unverputzt, vermutlich Bimsmauersteine.
Innenwände	Massiv vermutet.
Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion. Nördlicher und westlicher Anbau mit Flachdach.
Dachdeckung	Alte Falzziegeldeckung im Zusammenhang mit dem südlichen Nachbarhaus. Anbauten im Norden und Westen mit Bitumenbahnen abgeklebt.
Geschossdecken	Decken über EG vermutlich massiv, über OG vermutlich Holzbalkendecke.
Geschosstreppen	Vermutlich schmale steile alte Holzwangentreppe.
Fassade	Unverputztes rohes Bimsmauerwerk, kein Vollwärmeschutz. Anbau zum Teil mit Grundputz.
Fenster	Isolierverglaste weiße Kunststofffenster, vermutlich ca. 2000, ohne PVC-Rollläden.
Besondere Bauteile	2 Flachdachanbauten im Norden und Westen. Eingangstreppe im Osten.

Außenanlage Kleiner teilweise umzäunter verwilderter Vorgarten. Hauszugang befestigt. Hinter dem Haus im Westen kleiner tiefer gelegener befestigter (betonierter) Platz mit Betonstützmauer zum Garagenhof, kein Zugang vom Haus zum Hof vorhanden.

Technische Installationen

Heizung Nicht bekannt, vermutlich Einzelofenanschlüsse.

Elektroinstallation Nicht bekannt, vermutlich alte Installation unter Putz.

Sanitärinstallation Nicht bekannt, vermutlich alte Installation und Badausstattung. Weitere Einzelheiten siehe Planunterlagen und Beschreibung der Wohnung.

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNG

Allgemein

Die Wohnung konnte (außer der Küche) nicht von innen besichtigt werden.
Die nachfolgende Wohnungsbeschreibung gründet von daher auf vorhandenen Planunterlagen.
Es wird ein alter komplett renovierungs- und sanierungsbedürftiger Ausbauzustand in einfachem Standard unterstellt.

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich vermutlich im gesamten EG und OG des Wohnhauses.
Ob das Dachgeschoss ausgebaut ist, ist nicht bekannt (keine Wohndachflächenfenster), es wird ein unausgebauter Zustand (Bühne) unterstellt.

Größe der Wohnung

Die Wohnung im EG und OG hat eine gesamte Wohnfläche von ca. 60 qm.

Die Nutzfläche im DG beträgt ca. 13 qm.

Grundrissgestaltung

Einfachst und nicht mehr zeitgemäß mit gefangenen Räumen und Durchgangszimmer.

Anzahl der Räume

(Angabe des Antragstellers)

Erdgeschoss

- 1 schmaler länglicher Flur mit schmaler und steiler Treppe zum OG
- 1 kleines Wohn/Esszimmer
- 1 Küche
- 1 Bad mit Badewanne, Handwaschbecken und WC im Anbau West
- 1 schmaler und länglicher Raum im Anbau Nord

Obergeschoss

- 1 kleiner Flur mit Treppenabgang und Bodentreppe zum DG
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer

Dachgeschoss

- 1 unausgebaute Bühne

Belichtung

Belichtung aus 2 Himmelsrichtungen vorhanden, und zwar aus Osten und Westen (nach Süden keine Fenster, dort Nachbargebäude 27).
Nach Norden nur 1 Giebelfenster im DG.

Garage

Keine Garage vorhanden.
Evtl. 1 Stellplatzmöglichkeit vor dem Haus, wenn der kleine Vorgarten befestigt wird.

Vermietungssituation

Leerstand, schon länger ungenutzt.
Teilweise steht wohl noch Mobiliar herum.

Ausstattungsstandard

Nicht bekannt, es wird ein alter Ausbauzustand (Bad, WC, Zimmertüren) und ein insgesamt renovierungsbedürftiger Wohnungszustand (alte Wand-Decken- und Bodenbeläge) angenommen.

Gesamteindruck

Eher desolat und außer den Fenstern komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftig mit vermutlich einfacher Einzelofenheizung.

Die Fassade benötigt noch einen Verputz.

Vermietbarkeit

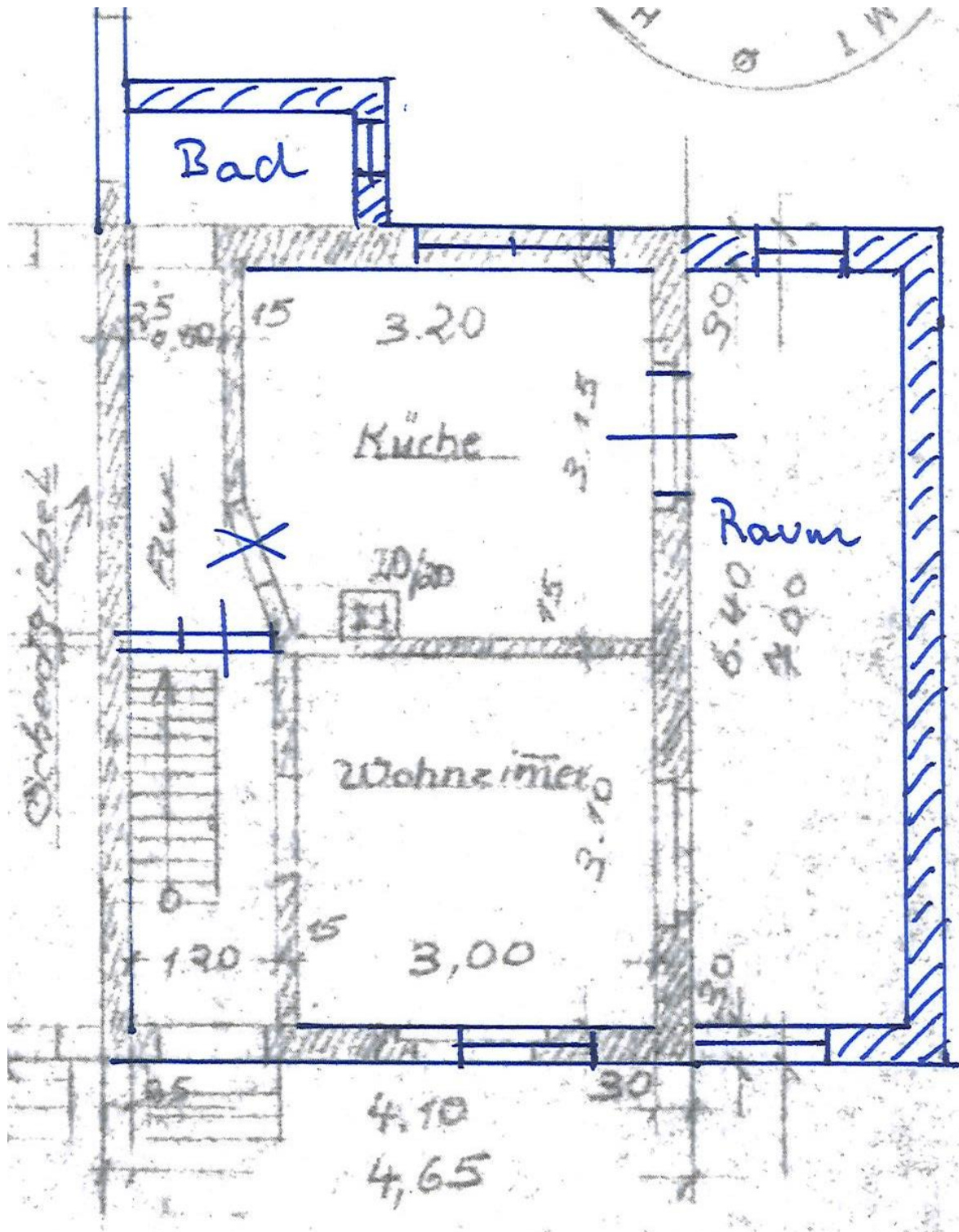
Im derzeitigen Zustand vermutlich nicht vermietbar.

Örtliche Lage

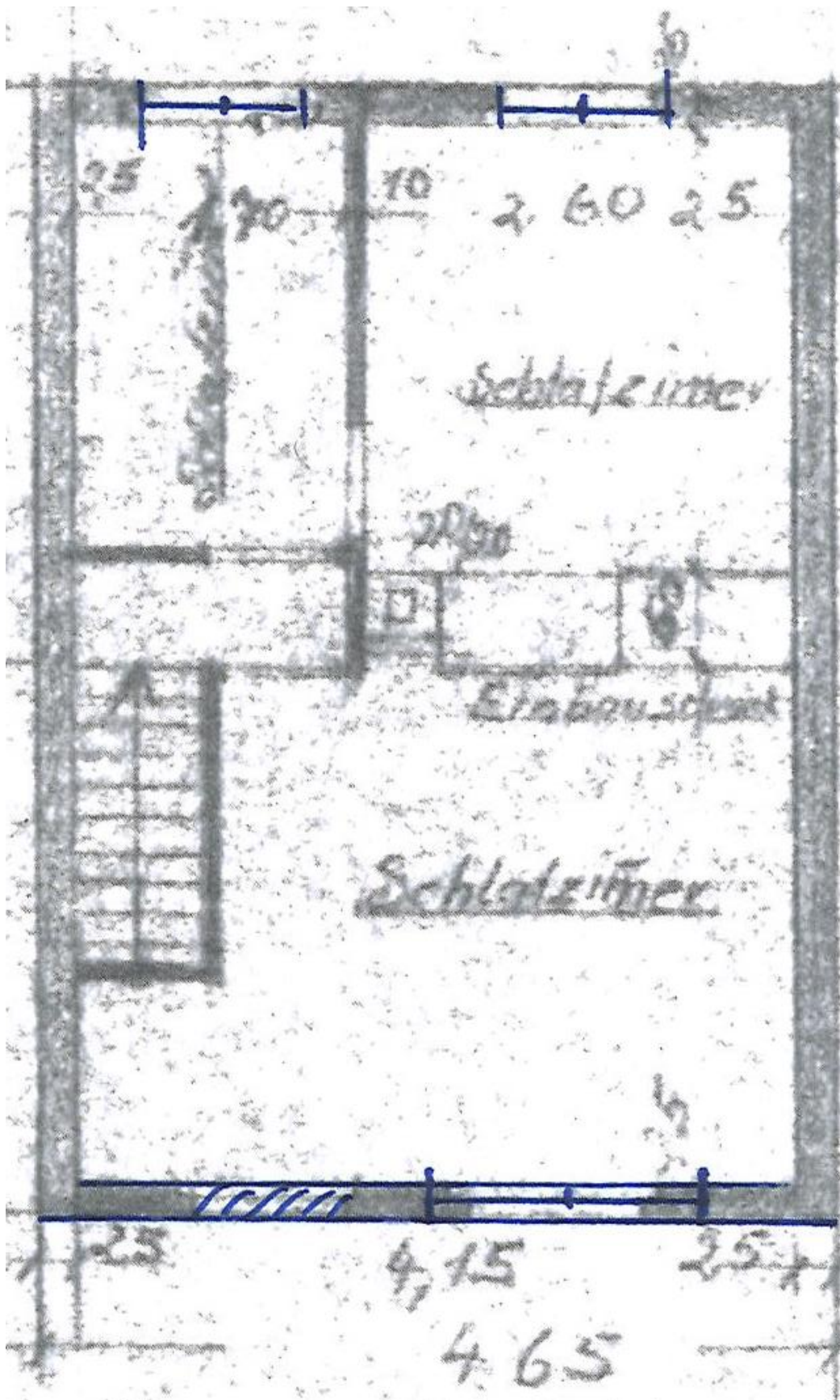
Dorfgebiet an der Ortsdurchfahrt

Verkehrswert BV 1**€ 20.000,00****Stichtag****17.03.2025**

ERDGESCHOSS MIT ANBAUTEN

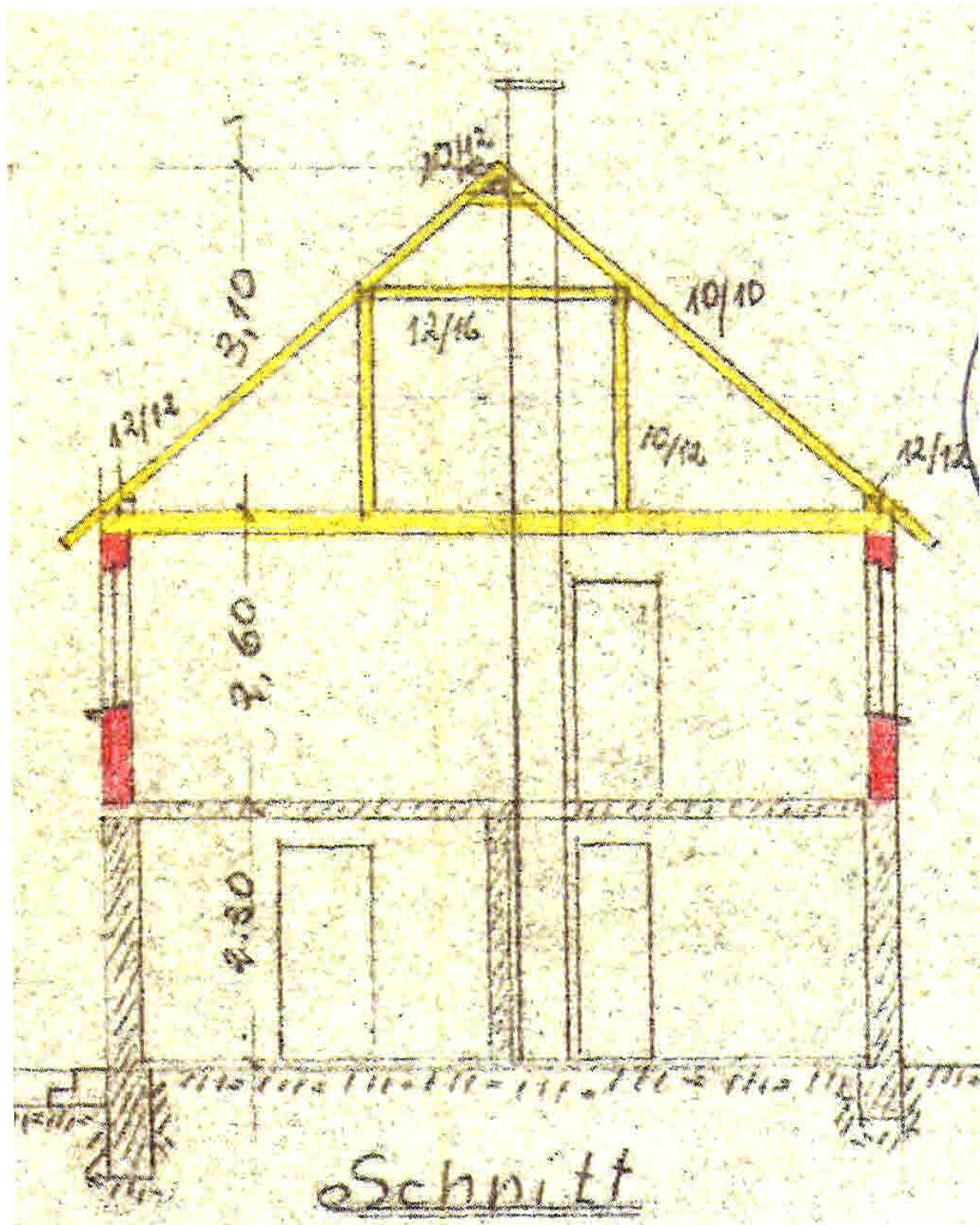


OBERGESCHOSS MIT FENSTER



SCHNITT BAUGESUCH 1957

AUFBAU EINES STOCKES



AUSSENFOTOS



Ostseite der Haushälfte mit Hauseingang, rechts Flachdachanbau und Vorgarten

AUSSENFOTOS



Wohnhaus mit Flachdachanbau von Nordosten



Nordseite Haushälfte, vorne Flachdachanbau

AUSSENFOTOS



Haushälfte mit Hof von Nordwesten, links Flachdachanbau im Norden, rechts Bad im Westen

AUSSENFOTOS



Westseite Flachdachanbau und Treppe



Tiefer liegender Hof von Norden



Blick von oben in den hinteren Hof, Pfeil Nachbargrundstück, links Treppe