

IV BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

1. 2-Familienhaus

Gebäudeform

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes, 1-geschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Im gesamten Erdgeschoss befindet sich die Hauptwohnung, im Dachgeschoss die Einliegerwohnung.

Art der Baulichkeit

Massivbauweise.

Bruttogrundfläche

Ca. 485 qm.

Wohn/Nutzflächen

Das Gebäude hat nach überprüfter Berechnung nach vorliegenden Plänen des Baugesuchs folgende Wohn- und Nutzflächen (3 % Putzabzug, Balkon DG ½, überdachte Terrasse EG ¼):

Wohnfläche EG (überdachte Terrasse ¼)	ca. 129 qm
Wohnfläche DG (Balkon ½)	ca. 87 qm

Wohnfläche EG + DG	ca. 216 qm
--------------------	------------

Nutzfläche UG	ca. 125 qm

Gesamte Wohn/Nutzfläche UG, EG, DG	ca. 341 qm
------------------------------------	------------

Baujahr

1976/77 Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

1988 Dachgeschoss-Ausbau als separate 2. Wohnung

1993/94 Geräteraumanbau an die Garage und Erstellung eines Satteldachs auf die Flachdachgarage und den Geräteraum mit seitlich auskragender Überdachung als überdachter Hofraum

Renovierungen

Nur übliche Schönheitsreparaturen, keine wesentlichen Modernisierungen.
Ansonsten baujahresgemäßer Ausbauzustand.

Gesamtnutzungsdauer

70 Jahre in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Göppingen.

Restnutzungsdauer	1977 + 70 Jahre ./. 2023 =	24 Jahre
	1988 + 70 Jahre ./. 2023 =	35 Jahre
	Gemittelte Restnutzungsdauer 30 Jahre (bei einfacher Renovierung der EG-Räume)	
Derzeitige Nutzung	Lediglich die DG-Wohnung ist bewohnt, ansonsten ungenutzt.	
Bauzustand	Dem Baualter entsprechender Zustand mit hohem Renovierungs- und Modernisierungsanstau.	
Sichtbare Bauschäden und Sonstiges	Sämtliche alten Dachflächenfenster müssen erneuert werden, sind marode und undicht. Stockflecken am Kamin/Schornstein, Feuchtflecken an den Wänden, Feuchtfleck im Dachspitz. Fassadenputz mit Stockflecken, benötigt neuen Anstrich. Teilweise Stockflecken in den Zimmern. Die Holztreppe sind abgenutzt (schwarze Flecken), benötigen Abschleiß und Neuversiegelung. Alte Heizkessel im UG. Türschaden im DG. Alte erneuerungsbedürftige Holzfenster. Im Bad OG fehlen Fliesen. Alte Öltanks. Braunes Wasser aus der Leitung der Badewanne DG. Balkon im Osten mit Sanierungsanstau. Holzgeländer Kelleraußentreppe mit Schäden, etc.	
Baubeschreibung	Außenwände	UG massive Betonwände vermutet, ansonsten Mauerwerkswände.
	Innenwände	Massive Mauerwerkswände.
	Dachkonstruktion	Satteldach als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.
	Dachdeckung	Ursprüngliche Betondachziegeldeckung in anthrazit.
	Geschossdecken	Massive Stahlbetondecken.
	Kellerdecke	Massive Stahlbetondecke.

	Geschosstreppe	Abgenutzte Massivholztreppe (Eiche vermutet).
	Kellertreppe	Abgenutzte Massivholztreppe (Eiche vermutet).
	Fassade	Verputzt und gestrichen mit Stockflecken, kein Vollwärmeschutz vorhanden. Im östlichen Giebelbereich beim Balkon DG und im südlichen EG auf der Balkonterrasse dunkel lasierte Holzverkleidung.
	Fenster	Ursprüngliche isolierverglaste Holzfenster mit PVC-Rollläden.
	Besondere Bauteile	Kelleraußentreppe. Giebelbalkon im DG mit Überdachung. Vordach Geräteraum.
	Außenanlage	Garagenzufahrt und Zugang ursprünglich gepflastert mit grauen Betonsteinen. Rasengittersteinweg zum Geräteschuppen von Süden aus. Vor Geräteraum befestigte Betonfläche mit Zisterne und Schwengelpumpe. Terrasse mit Waschbetonplatten. Umlaufende Kleinfichtenhecke. Rest begrünt, s.a. Fotos.
Technische Installationen	Heizung	Kombinierte Festbrennstoff- und Ölzentralheizung mit 800 l Warmwasserboiler und 2 alten Kesseln und 5 x 1.800 l PVC-Tanks.
	Elektroinstallation	Ursprüngliche Installation unter Putz vorhanden.
	Sanitärinstallation	Siehe Beschreibung der Wohnung.
	Energieausweis	Keiner vorhanden bzw. keiner vorgelegt.

2. Doppelgarage mit Geräteraum

Allgemein

Doppelgarage mit hinterem Geräteraum.

Massivbauweise mit Flachdach (Garage) mit nachträglich aufgebrachten ziegelgedecktem Satteldach (1993) in Holzkonstruktion bis über den angebauten Geräteraum.

1 breites elektrisch betriebenes altes Garagenkipptor mit Holzverkleidung.

Boden schadhafter Betonbelag.

Holztor mit Schäden.

Wände und Betondecke mit Sanierungsanstaup (zahlreiche alte Feuchtflecken und Abschürfungen).

Ölfleck in der Garage.

Bruttogrundfläche Ca. 52 qm

Baujahr Garage 1977, wie Wohnhaus, Satteldach-Aufbau und Geräteschuppenanbau 1993/94

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre wie Wohnhaus

Restnutzungsdauer 30 Jahre wie Wohnhaus

V BESCHREIBUNG DER WOHNUNGEN

1. Wohnung Erdgeschoss

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Erdgeschoss des Gebäudes mit Kellerräumen im Untergeschoss.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor (überdachter Terrassenanteil $\frac{1}{4}$, 3 % Putzabzug):

Wohnfläche EG ca. **129 qm**

Anzahl der Räume

Erdgeschoss

- 1 Diele mit Treppenhaus außen
- 1 langer Flur/Vorplatz in L-Form
- 1 WC mit Stand-WC und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, Bidet,
2 Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- 1 Küche mit alter Einbauküche, ohne Zeitwert
- 1 kleines Esszimmer, offen zum Wohnzimmer
- 1 Wohnzimmer, offen zum Esszimmer
- 1 Schlafzimmer
- 2 kleine Kinderzimmer
- 1 teilüberdachte Terrasse nach Süden

Kellerräume

Untergeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur
- 1 langer Flur/Vorplatz
- 1 Heizungsraum
- 1 Waschküche mit Handwaschbecken und WC
- 1 Öllageraum
- 1 Werkstattkeller
- 1 Abstellkeller
- 1 Holzlagerkeller
- 1 großer beheizter Hobbyraum

Vermietungssituation

Ungenutzt, aber noch voller Mobiliar und Hausrat.

Grundrissgestaltung	Zweckmäßiger Einfamilienhausstandard der 70 Jahre.
Belichtung	Belichtung aus allen Himmelsrichtungen.
Garage/Stellplatz	1 Doppelgarage. Außenstellplätze auf der Zufahrt.
Ausstattungsstandard	Böden, UG zum Teil Fliesen, zum Teil schadhafter Betonboden. EG größtenteils gefliest, Schlafzimmer alte Teppichböden. Wände, EG alte Tapeten, Bad und WC ursprüngliche Fliesen. Decken, größtenteils Holzdeckenverkleidungen in verschiedenen Ausführungen. Türen, alte Zimmertüren in Futter und Bekleidung.
Gesamteindruck	Soweit ordentlicher aber komplett renovierungs- und modernisierungsbedürftiger Zustand.
Vermietbarkeit	Gut, bei unterstellter Renovierung.
Verkäuflichkeit	Allgemein herrschte bis Mitte 2022 eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien mit hohem Preisniveau. Mittlerweile ist aber aufgrund stark gestiegener Kreditzinsen und hoher Warmkosten die Nachfrage deutlich gesunken bei stark gestiegenem Angebot an Immobilien.

2. Wohnung Dachgeschoss

Lage der Wohnung

Die Wohnung befindet sich im gesamten Dachgeschoss des Gebäudes.

Größe der Wohnung

Nach überprüfter Wohnflächenberechnung nach vorhandenen Planunterlagen liegt folgende Wohnfläche vor (Balkon ½, 3 % Putzabzug):

Wohnfläche DG

ca. **87 qm**

Anzahl der Räume

Dachgeschoss

- 1 Treppenhaus mit Flur außen
- 1 Diele mit Flur
- 1 WC mit Stand-WC und Handwaschbecken
- 1 Bad mit Badewanne, Duschwanne, WC und gefliestem Doppelwaschtisch
- 1 Küche/Esszimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Balkon nach Osten mit niedrigem Brüstungsgeländer, benötigt erhöhten Handlauf

Vermietungssituation

Bewohnt vom _____ des Eigentümers, eine Miete fällt nicht an.

Grundrissgestaltung

Zweckmäßiger Standard.

Belichtung

Belichtung aus allen Himmelsrichtungen.

Garage/Stellplatz

1 Doppelgarage.
Außenstellplätze auf der Zufahrt.

Ausstattungsstandard

Böden, Flur, Küche und Bad Fliesen, Wohn/Schlaf-
räume Laminat.

Wände, größtenteils alte Tapeten, Flur und Wohnzim-
mer Rauputz gestrichen.

Decken, größtenteils Holzdeckenverkleidung.

Türen, Zimmertüren in Futter und Bekleidung.

Gesamteindruck

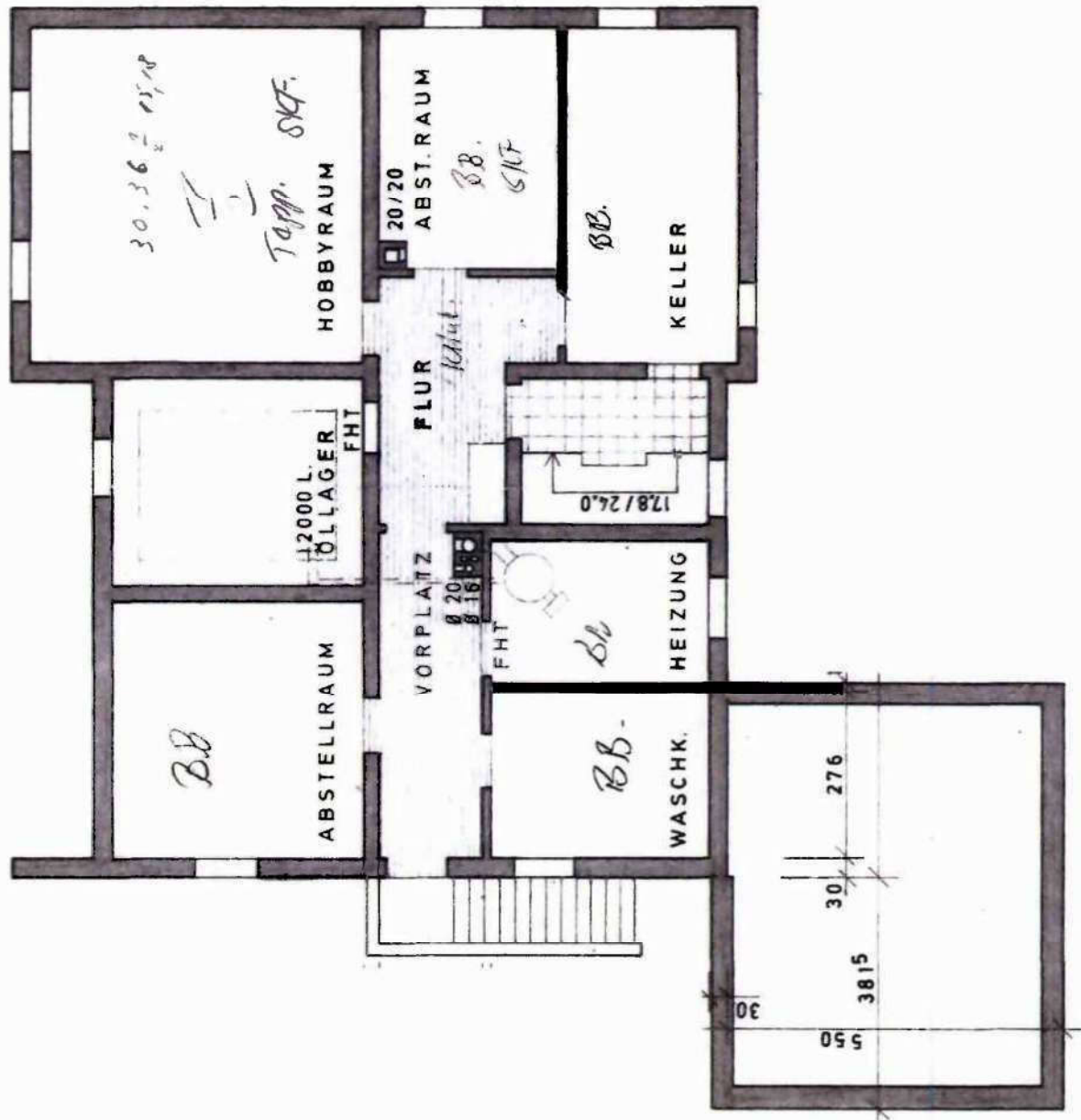
Soweit ordentlicher baujahresgemäßer Zustand.
Marode Dachflächenfenster.

Vermietbarkeit

Gut.

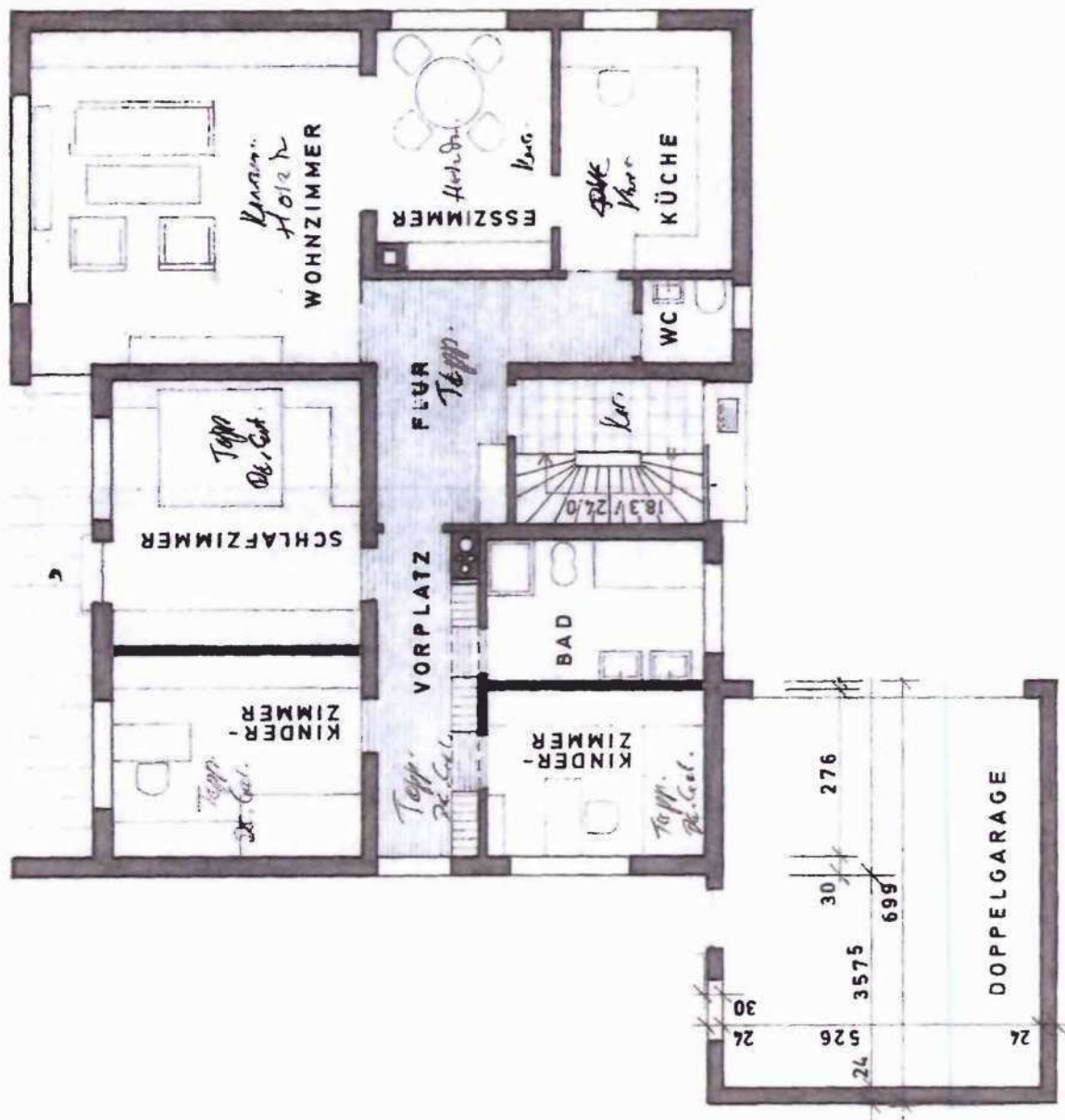
UNTERGESCHOSS BAUGESUCH 1977

ERSTELLUNG EINES EINFAMILIENHAUSES



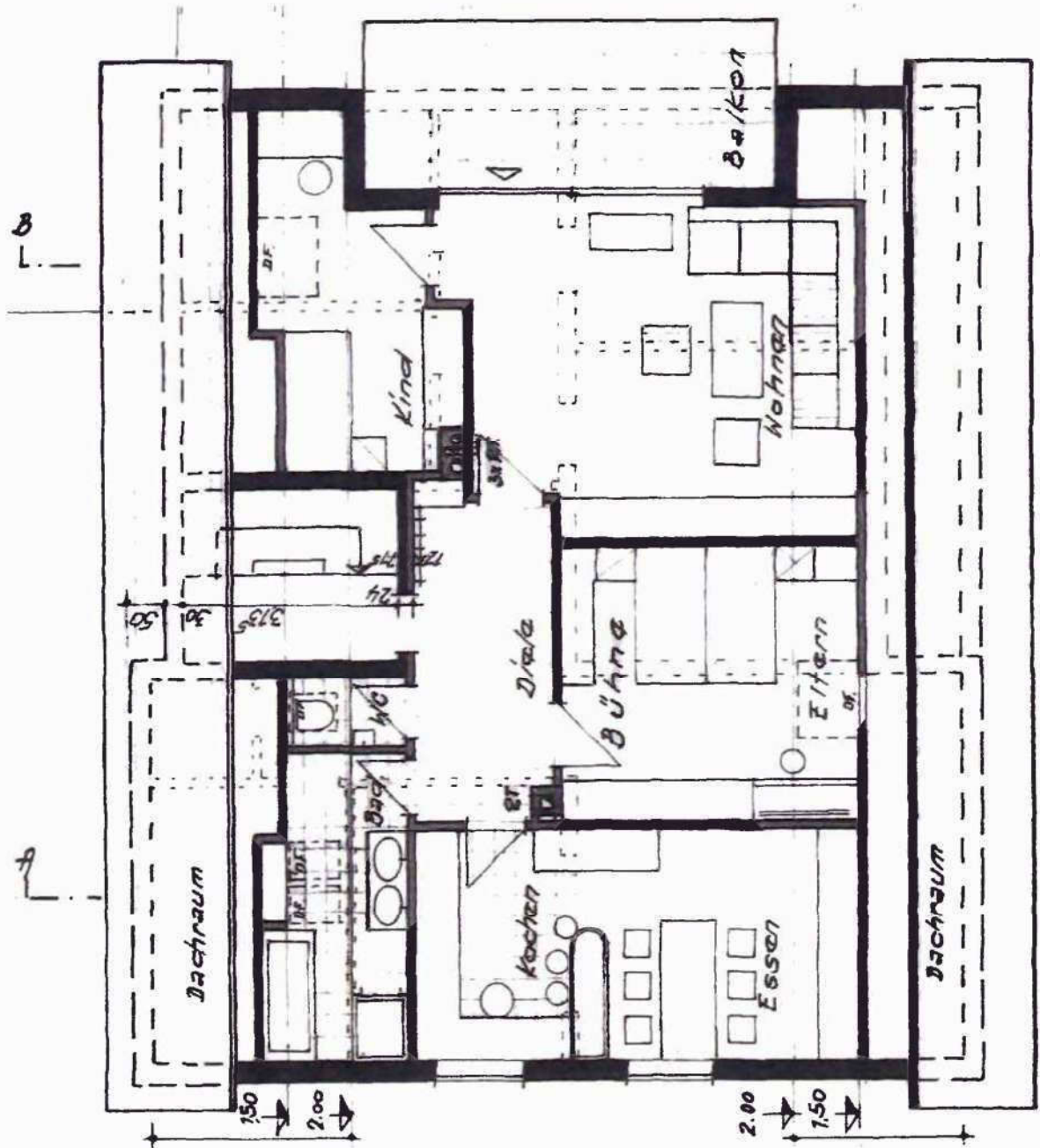
ERDGESCHOSS BAUGESUCH 1977

ERSTELLUNG EINES EINFAMILIENHAUSES



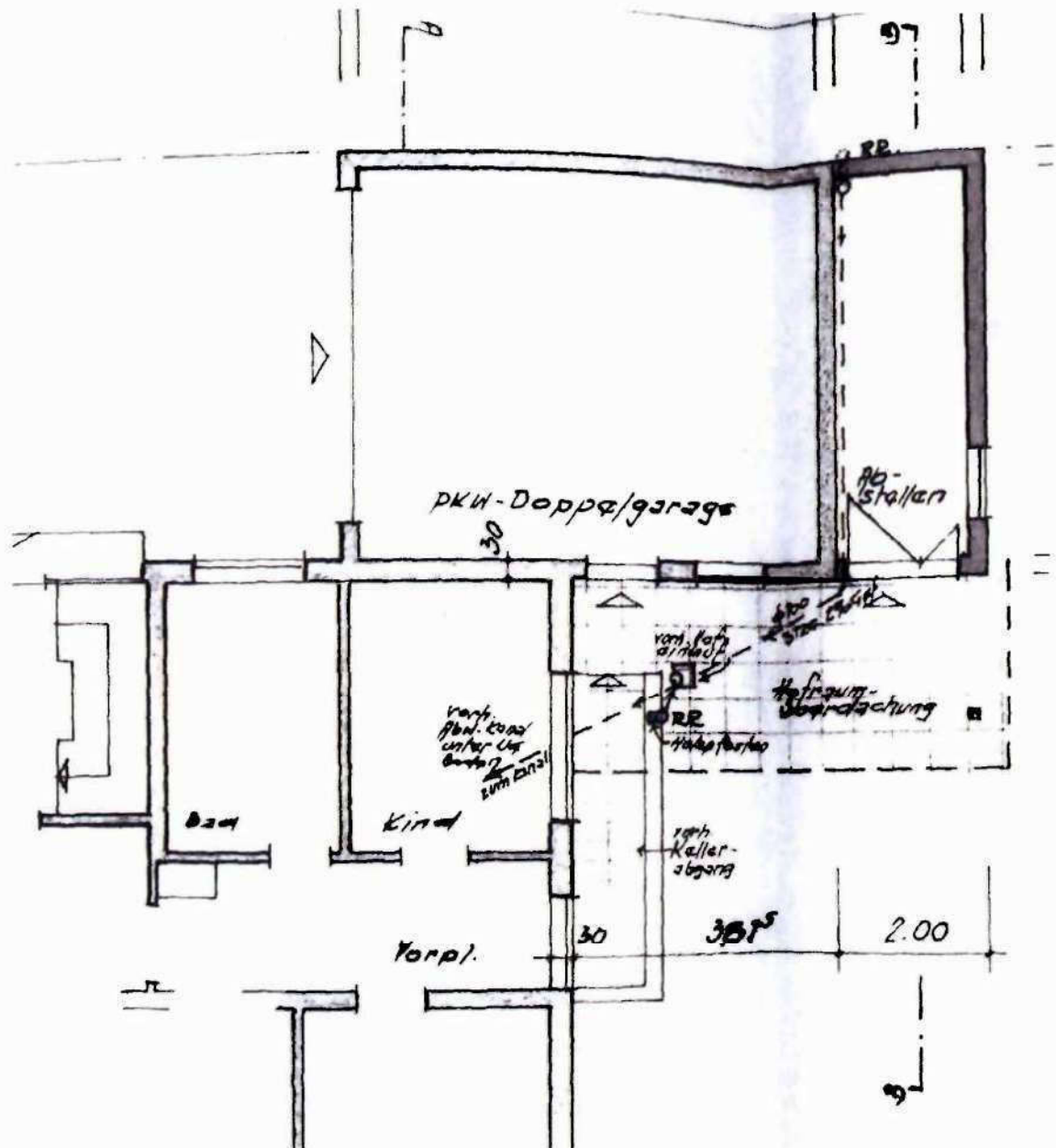
DACHGESCHOSS BAUGESUCH 1988

DACHGESCHOSS - AUSBAU ALS WOHNUNG



GRUNDRISS EG BAUGESUCH ca. 1993

ANBAU UND ÜBERDACHUNG FLACHDACHGARAGE MIT VORDACH



3. Lage und Beschaffenheit der landwirtschaftlichen Grundstücke

Gemarkung Böhmenkirch Heft 2141

BV Nr. 4 Flst. 2033 Bei den Riffelbäumen, Landwirtschaftsfläche 74 a 99 qm

Lage Das Grundstück befindet sich im nordöstlich von Böhmekirch, ca. 1 km vom Ortsrand entfernt.

Erschließung	Asphaltierter Feldweg westlich des Grundstücks. Wiesenweg östlich des Grundstücks.
---------------------	---

Topographie Das Gelände ist insgesamt relativ eben, steigt im westlichen Bereich nach Norden zu leicht an.

Größe 74 a 99 qm

Max. Abmessungen ca. 260 m x 29 m

Zuschnitt Länglich und rechteckig, im Osten schräg angeschnitten (siehe Lageplan).

Nutzung Als Wiese (Grünland).

Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche, Außenbereich.

Einstufung/Klassifizierung	7.499 qm als Grünland
-----------------------------------	-----------------------

Wertzahlen

Grünland:

1.225 qm	L 2	c 3	36/34
3.047 qm	L 2	c 3	36/34
3.227 qm	L 2	c 2	50/49

Bodenschätzung

1.225 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodestufe 2, Klimastufe 5,7° C bis 6,9° C, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 417

3.047 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodestufe 2, Klimastufe 5,7° C bis 6,9° C, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 36, Grünlandzahl 34, Ertragsmesszahl 1036

3.227 qm Grünland (GR), Bodenart Lehm (L), Bodestufe 2, Klimastufe 5,7° C bis 6,9° C, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 50, Grünlandzahl 49, Ertragsmesszahl 1581

7.499 qm geschätzte Fläche
Gesamtertragsmesszahl 3034

Besonderheiten

Elektrische Freileitung entlang des westlichen Grenzbereichs von Flst. 2033, siehe auch Grunddienstbarkeit Abt. II, Nr. 2 zu BV 4.

BV Nr. 5 Flst. 4665 Hungerberg, Landwirtschaftsfläche 13 a 50 qm

Lage	Das Grundstück befindet sich nahe des nördlichen Ortsrandes von Böhmenkirch, ca. 50 m vom Ortsrand entfernt.
Erschließung	Asphaltierter Feldweg westlich des Grundstücks. Grasweg östlich des Grundstücks.
Topographie	Das Gelände ist relativ eben mit leichter Steigung nach Norden.
Größe	13 a 50 qm
Max. Abmessungen	ca. 139,5 m x 9,7 m
Zuschnitt	Länglich und rechteckig, Stirnseiten schräg angeschnitten (siehe Lageplan).
Nutzung	Als Wiese (Grünland).
Flächennutzungsplan	Landwirtschaftsfläche, Außenbereich. Nach Auskunft vom Bauamt Böhmenkirch ist das Flst. 4665 trotz der Nähe zum Ortsrand als „Fläche für die Landwirtschaft“ deklariert und zudem aufgrund der Außerortslage baurechtlich als Außenbereich anzusehen. Eine Bauerwartung ist also nach derzeitigem Kenntnisstand in naher Zukunft nicht gegeben.
Einstufung/Klassifizierung	1.350 qm als Ackerland
Wertzahlen	<u>Ackerland:</u> 1.350 qm L4 DV 57/44
Bodenschätzung	1.350 qm Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe 4, Entstehungsart Diluvium, Verwitterung (DV), Bodenzahl 57, Ackerzahl 44, Ertragsmesszahl 594 1.350 qm geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 594