



Form	Flurstück 3/3: Annähernd rechteckig
Oberflächengestalt	Flurstück 6788: Polygonal
Verkehrliche Erschließung	Flurstück 3/3: Fallend entlang der Straße „Kurze Gasse“. Flurstück 6788: Leicht fallend ab Rosslesmühlestraße nach etwa Südwesten (Richtung des Wasserlaufs der eingedolten Schwippe), durch Bebauung terrassiert.
Ver- und Entsorgung	Flurstück 3/3: Die Straße „Kurze Gasse“ ist eine örtliche Anliegerstraße, gepflastert, ohne Gehwege/Parken. Flst. 6788: Die Rösslesmühlestraße ist örtliche eine Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) mit beidseitig Gehweg und teilweise einseitig Parken. Die Wurmbergstraße ist örtliche eine Anliegerstraße mit einseitig Gehweg und teilweise einseitig Parken. Die Bachstraße ist eine Landesstraße (L 1182) mit beidseitig Gehweg und teilweise einseitig Parken. Die Straße „Schwippe“ ist eine örtliche Erschließungsstraße (Sackgasse) ohne Gehweg und teilweise einseitig Parken. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Straße „Schwippe“.
	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind angenommen jeweils vorhanden.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit,	Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuell vorhandene Altlasten	im Boden (z. B. Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremddablagungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenverzeichnis	Nach erhaltener Auskunft vom Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt, vom 27.06.2023 werden die Bewertungsgrundstücke nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Hinweise auf mögliche umweltrelevante Untergrundverunreinigungen liegen demnach nicht vor. Auskunftsgemäß ist damit keine Garantie auf Schadstoff- oder Altlastenfreiheit verbunden.
Für diese Wertermittlung	wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen sowie sämtliche zulässigen Grenzwerte eingehalten sind. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, ist diese Bewertung ggf. zu modifizieren.

3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Besonderer Hinweis	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale des Gebäudes Kurze Gasse 1 (Flurstück 3/3) und der Tiefgarage auf Flurstück 6788 nach Inaugenscheinnahme i.V.m. der Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Eine Innenbesichtigung der Gebäude auf Flurstück 6788 konnte nicht erfolgen (siehe Nr. 0 dieser Wertermittlung).
--------------------	--

A) Wohngebäude Kurze Gasse 1



Gebäudetyp	Denkmalgeschütztes, historisches Fachwerkhaus (ehemals Wohnhaus mit Scheune), zum Stichtag als Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen. UG (teilunterkellert), EG, OG, DG und (nicht ausgebauter) Dachraum unter doppeltem Satteldach.
Anordnung, Zugang	Das Gebäude ist traufständig zur Straße Kurze Gasse erstellt. Rückseitig und im Bereich der Garage mit Grenzabstand, ansonsten überwiegend in Grenzbauweise auf dem Grundstück erstellt. Zugang von der Kurze Gasse über befestigten Vorplatz bis zum Hauseingang an der etwa Gebäudenordseite.
Hauseingänge	3 massive Trittstufen (mit Klinkerbelag) bis zum Hauseingang (Hauseingang). Hauseingangstür als Holz-Profiltür gestrichen, Oberlicht, seitlich auf der Außenwand Klingelement mit Türsprechstelle (5 Klingelknöpfe), 2 Briefkästen, Außenleuchte. Zweiter Hauseingang, nur zum UG. Holz-Brettertür gestrichen. Weitere Außenzugang zu einem kleinen niedrigen Raum (vermutlich ehemals Stall für Kleintiere o.ä.). Ausgang vom EG (Waschküche) zur rückseitigen Freifläche.
Nutzung (nach genehmigten Planunterlagen)	Untergeschoss (Teilunterkellerung des vorderen Gebäudeteils, keine Planunterlagen erhalten): Innentreppe, Gewölbekeller mit Holz-Lattenverschlagen aufgeteilt. Erdgeschoss: Hauseingang, Flur, Treppenhaus. 1. Abgeschlossene Wohnung (Diele, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum). In einem Zimmer halbhohes Einhausung der Treppe ins UG. Flur und Waschküche (ehemals Stall) mit Sauna und Dusche sowie Ausgang zum rückseitigen Gartenbereich). Abstellraum, Werkraum, Garage (ehemals Scheune). Obergeschoss: Treppenhaus EG/OG, Flur mit Zugang zu 3 abgeschlossenen Wohnungen: 2. Wohnung OG/Rückseite: Flur, Bad/WC, 3 Zimmer, Küche. 3. Wohnung OG-DG/Straßenseite: Diele, WC, Innentreppe ins DG (mit Abstellraum unter der Treppe), Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellkammer, Balkon. Im DG Vorraum, Bad mit Badewanne und Dusche, 2 Zimmer. Abstellflächen. Einschubtreppe zum nicht ausgebauten Dachraum. 4. Zugang zu Wohnung DG: Eingangsraum mit Innentreppe ins DG. Dachgeschoss: 3. Straßenseits Räume zu Wohnung Nr. 3 / OG-DG, siehe vorstehend. 4. Räume zu Wohnung 4/DG: Innentreppe, Küche, Dusche/WC, 3 Zimmer. Einschubtreppe in den Dachraum. Dachräume über den Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 jeweils nicht ausgebaut.
Baujahre	Neuerstellung ca. Mitte 15. Jahrhundert (nach Auskunft zum Denkmalschutz). Bekannte (neuere bzw. dokumentierte) Umbauten nach Aktenlage: ca. 1943 (Wohnungseinbau DG - vorstehend Wohnung Nr. 3), ca. 1959/61 („Einbau WC“ im OG - vorstehend Wohnung Nr. 3), ca. 1977/81 (Wohnhausumbau, Einbau Elektro-Einzelspeicherung, Anbau Schlafzimmer mit Balkon, Abbruch Anbau Scheune und Einbau Garage, u.a.m. - vorstehend Wohnung Nr. 3), ca. 1989 („Erweiterung Wohnhaus durch Ausbau des bisher freien Dachraums zu 1 Wohnung“ - vorstehend Wohnung Nr. 4).
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahr- bzw. überwiegend umbaujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv (UG und EG). Holzfachwerk OG und DG.



Decken	Massiv über UG, ansonsten Holzbalkendecken.
Treppen	Massivtreppe ins UG. Einläufige Holz-Wangentreppe vom EG zum OG, Holzhandlauf. Jeweils interne Holztreppe OG/DG sowie jeweils Einschubtreppe DG/Dachraum in den vorstehenden Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4. Diverse Differenzstufen durch Höhenversätze innerhalb der Gebäudeebenen.
Aufzug	Nicht vorhanden.
Barrierefreiheit	Nicht gegeben.
Dach	Doppeltes Satteldach, jeweils als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung; Dachgauben (in Richtung Kurze Gasse) mit Metallverkleidung. Zwerchgiebel an der Gebäuderückseite. Dachflächenfenster. Die Dachräume sind augenscheinlich nicht gedämmt.
Fassade	Putzfassade in Teilbereichen (z.B. EG straßenseits; Giebelseite, u.a.), gestrichen; ansonsten Holzfachwerk gestrichen, mit Ausfachungen, verputzt und gestrichen. Straßenseits und im Bereich des Hofes an der „Hintere Gasse“ Sockelbereich bzw. UG mit Naturstein, unverputzt.
Balkon	Wohnung Nr. 3 im OG mit 1 Balkon (Anbau), straßenseits. Holzkonstruktion. Brüstung als Metallkonstruktion mit vertikalen Holzlatten auf Lücke, gestrichen. Klinkerfliesenbelag.
Allgemeiner baulicher Zustand	Bau- bzw. umbaujahrbezogen normal. Instandhaltungsstau bzw. Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen (z.B. in Teilbereichen geringe Feuchte-, Putz- bzw. Anstrichschäden).
Technische Gebäudeausrüstung	
Heizung	Elektrische Einzel-Speicheröfen. Elektrolüfter bzw. el. Heizstrahler.
Warmwasserversorgung	Dezentral (z.B. elektrischer Durchlauferhitzer, div. Elektroboiler, Handtuchtrockner-Heizkörper).
Sanitäre Installationen	EG – Whg Nr. 1: Bodengleiche Dusche mit transparenten Spritzschutzelementen, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten. Waschtisch, Wandfliesen rundum und raumhoch. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche. Waschmaschinenanschluss im Abstellraum. Im EG außerhalb der Wohnung Waschküche mit Duschkabine und Saunakabine. Waschmaschinenanschluss. OG – Whg Nr. 2: Bad/WC mit eingebauter Badewanne mit Duschkabine und Spritzschutzelement, Waschtisch, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten (Vorwandinstallation), Wandfliesen rundum und raumhoch. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche. OG/DG – Whg Nr. 3: Im DG Bad mit eingebauter Badewanne und Handbrause, separate Duschkabine mit transluzenten Spritzschutzwänden, Waschtisch, Wandfliesen rundum und raumhoch. Im OG separate Toilette mit wandhängendem WC und Unterputzspülkasten, Handwaschbecken, Wandfliesen halbhoch. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche. OG/DG – Whg Nr. 4/DG: Dusche/WC mit Duschkabine mit transluzenten Spritzschutzwänden, Waschtisch, WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten (Vorwandinstallation), Wandfliesen rundum und raumhoch. Wasser-/Abwasseranschluss in der Küche.
Versorgungsleitungen	In den Wohnbereichen überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz.
Ausbau	
Innenwände	Tlw. Massivwände und vermutlich Holz-Fachwerkkonstruktionen bzw. Leichtbauwände.



Hinweis: Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die u.a. die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes hinsichtlich seiner Energieeffizienz – soweit nach Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich - implizit im Ansatz der Bewertungsparameter, wie z.B. marktüblich erzielbare Miete, kalkulatorische Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Außenanlagen

Allgemein Oberflächen überwiegend zum Gehen und Fahren befestigt.
 Oberflächen, Bewuchs, u.a. Natursteinpflaster/Garagenzufahrt, Betonplatten, Außentreppe, geringfügiger Bewuchs. Wäschetrockengestell.
 Einfriedung Natursteinmauer. Lattenzaun. Metallgitterzaun.
 Ver- und Entsorgungsleitungen Angenommen vorhanden.

Pkw-Stellplatz

Einzelgarage Eingebaute Garage im EG des ehemaligen Scheunenteils, ca. 1977 mit der Erneuerung des Anbaus erstellt. Massivbauweise. Wände verputzt und gestrichen. Betonboden. Holzfenster. Metall-Kipptor, gestrichen. Stromanschluss, el. Licht.
 Befestigter Vorplatz. Zufahrt von der „Kurze Gasse“.
 Allgemein normaler baulicher Zustand, jedoch Schäden im Bodenbelag an der Garageneinfahrt).

Bauliche Flächen

Grundlagen Ein örtliches Aufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt. Die Bauzahlen wurden sachverständigenseits planimetrisch nach erhobenen genehmigten Planunterlagen ermittelt bzw. zufallsstichprobenweise nach erhobenen Berechnungen plausibilisiert und gerundet. Die Flächenermittlungen erfolgen in Anlehnung an die DIN 277 (BGF - Ausgabe 2005) bzw. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003) i.V.m. der II. Berechnungsverordnung (II. BV).
 Planunterlagen zum Untergeschoss liegen im Bauarchiv anscheinend nicht vor. Die Brutto-Grundfläche (BGF) vom UG (Teilunterkellerung / Gewölbekeller) wurde sachverständigenseits nach den erhobenen Baugesuchsplänen i.V.m. dem Augenschein bei der Ortsbeachtung grob überschlägig ermittelt bzw. geschätzt.

Hinweis

Brutto-Grundfläche a+b in Anlehnung an DIN 277 (2005)	
Wohnhaus	
Untergeschoss	ca. 56 m ²
Erdgeschoss (inkl. Garage)	162 m ²
Obergeschoss*	162 m ²
Dachgeschoss*	162 m ²
Dachräume*	75 m ²
Summe BGF a + b	617 m ²

* Hinweis: Die Wertanteile von Dachgauben, Balkon, Zwerchgiebel, u.ä.m. werden beim Sachwert mit pauschalen Zuschlägen berücksichtigt

Mietfläche (gerundet), in Anlehnung an II. BV / WoFIV		
Ebene	Nutzung	Fläche / Anzahl
Untergeschoss	Keller	--
Erdgeschoss (Whg. Nr. 1)	Wohnen	58 m ²
Obergeschoss (Whg. Nr. 2)	Wohnen	46 m ²
Ober-/Dachgeschoss (Whg. Nr. 3)	Wohnen	109 m ²
Ober-/Dachgeschoss (Whg. Nr. 4)	Wohnen	72 m ²
Dachräume	Bühne	--
Summe Mietfläche		285 m ²
Garage		1 Stellplatz



Mietflächenfaktor MF (EG+OG) / BGF (EG+OG): $180 \text{ m}^2 / 324 \text{ m}^2 = 0,56$

B) Tiefgarage auf Flurstück 6788 - Rösslesmühlestraße 11-19 (ug.)

Gebäudetyp	Tiefgarage im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus den ca. Mitte 1980er Jahren. Nach Teilungserklärung 61 Wohnungen, 55 TG-Stellplätze, 12 oberirdische, überdachte PKW-Stellplätze und 6 nicht überdachte Stellplätze. Bei der Ortsbesichtigung wurde sachverständigenseits nur die Tiefgarage besichtigt, eine Besichtigung des Wohngebäudes ist nicht erfolgt.
Hinweis	Die kursorische Beschreibung der Tiefgarage erfolgt nur auszugsweise nach Anlage 1 der Teilungserklärung UR Nr. 1986/222 W (Baubeschreibung) i.V.m. dem Augenschein bei der Ortsbesichtigung.
Garagen (Tiefgaragen)	<p>Boden: Betonboden in den Garagenboxen und in der Mittelfahrt.</p> <p>Außenwände: Beton</p> <p>Trennung der Garagenboxen: Maschendraht</p> <p>Tore: gelochte Stahlschwingtore mit Zylinderschloss (nur bei Garagenboxen). Zusätzliches Gittertor (Schwingtor, el.-mot. betrieben) an der Tiefgarageneinfahrt.</p> <p>Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Kanäle o.ä. werden durch die Tiefgarage geführt; notwendige Aggregate o.ä. werden in den Hausmeister-, Nebenräumen oder in den Bereich des Gemeinschaftseigentums untergebracht. Die Durchgangshöhe unter Leitungen, Lüftungsleitungen u.ä. kann in Abweichung zur LBO/GaVO ausgeführt werden.</p> <p>Geschossdecken: Stahlbeton-Massivplatten in statisch erforderlicher Stärke. Tlw. Flachdach über der Tiefgarage mit Begrünung.</p> <p>Lichte Höhe der Tiefgarage (nach Schild): 2,10 m.</p>

C) Räumlichkeiten von Teileigentum Nr. 42 G (TG-Stellplatz)

Pkw-Stellplatz Nr. 42 G	<p>Typischer Stellplatz in einer Garagenbox (im Sondereigentum) in der Tiefgarage auf dem Grundstück Flurstück 6788. Abschließbares Metallgittertor, gestrichen. Abtrennungen zu den anderen Garagenboxen mit Maschendrahtzaun. Fensteröffnung. Keine Heizung.</p> <p>Eine Innenbesichtigung der Garagenbox war bei der Ortsbesichtigung nicht möglich.</p>
Allgemeiner baulicher Zustand	Augenscheinlich normal.

D) Gesamtbeurteilung

Flurstück 3/3 - Kurze Gasse 1:

Allgemein	Denkmalgeschütztes, historisches Fachwerkhaus (ehemals Wohnhaus mit Scheune) aus dem ursprünglich ca. Mitte 15. Jahrhundert als Mehrfamilienwohnhaus mit 4 Wohnungen. Nach Aktenlage und Augenschein sind im 20. Jahrhundert mehrere Umbauten und tlw. Modernisierungen erfolgt, zuletzt – in Teilbereichen – ca. 1990. 1 Garage ist vorhanden.
Zuschnitt, Belichtung	Tlw. unwirtschaftliche bzw. ungünstige Wohnungsgrundrisse mit tlw. gefangenen Zimmern und Höhendifferenzen bzw. Differenzstufen im Fußboden. Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal bis tlw. mäßig; eine Querlüftung der Wohnungen ist möglich.
Ausstattung	Überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung der Wohnungen.
Baulicher Zustand	Baujahr- bzw. umbau- und modernisierungsjahrbezogen normal; geringer Instandhaltungsstau in Teilbereichen (siehe Nr. 3.1 dieser Wertermittlung).



Teileigentum Nr. 42 G (TG-Stellplatz) auf Flurstück 6788 – Rösslesmühlestraße 1-19 (ug.):

Pkw-Stellplatz Nr. 42 G

Typischer Stellplatz (Teileigentum) in einer abgeschlossenen Garagenbox in einer Tiefgarage in Innenstadtlage.



