

Baubeschreibung

Objekt: Aalener Str. 43 • D-73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00

Gebäude: **1** **Gaststätte, Whg., Büro**

Baulichkeiten:

Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Alters- abschreibung
	1995	60	31	48,3%

Geschosse: ohne UG

Bemerkung: Ursprungsbaujahr unbekannt. Lt. Aktenlage (Bebauungsplan) können die Gebäude frühestens in den 1960iger Jahren errichtet worden sein. In 2020/21 erfolgte ein Antrag auf Nutzungsänderung, der baurechtlich genehmigt wurde. Vom Eigentümer und dessen Prozessbevollmächtigtem wurden keinerlei Objektunterlagen zur Verfügung gestellt, alle zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf die Plan- und Bauunterlagen, die die unterzeichnende Gutachterin vom Bauamt Abtsgmünd erhalten hat.
Die Objektbesichtigung war beim Ortstermin nur stichprobenhaft möglich:
Gaststätte, Wohnung und Büro: nur Außenbesichtigung Westseite und Nordseite, mit Fotodokumentation außen.

Bei dem GEBÄUDE Nr. 1 handelt es sich lt. Aktenlage um ein nicht unterkellertes Massivhaus mit einem Vollgeschoss (EG) mit flach geneigtem Satteldach (ca. 20°). Außenwände: Porenbeton, verputzt.
Von außen ersichtliche Instandsetzungen:
Gebäudehülle, Fenster, Türen, Dacheindeckung.

GEBÄUDE Nr. 1:
Gesamtnutzungsdauer nach Besichtigung und Aktenlage unter Berücksichtigung der durchgeführten baulichen Maßnahmen (Grundlage: innen und außen gemäß Plan) gemittelte Gesamtnutzungsdauer geschätzt ca. 60 Jahre, gemittelte Restnutzungsdauer 31 Jahre. Fiktives Baujahr: 1995.

Ist die Anlage und der Grundriß der Baulichkeiten als zweckmäßig und der Lage des Grundstücks entsprechend zu bezeichnen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: ---

Stehen die Gebäude innerhalb der katastermäßigen Grenzen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: ---

Ausstattung:

Konstruktion / Fassade: Massivbauweise (Porenbeton) mit gestrichener Putzfassade.

Fenster: Fenster/Fenstertüren: Kunststoff weiß, isolierverglast.

Dächer: Flach geneigtes Satteldach mit erneuerter Ziegeleindeckung.

Sanitär: Gemäß vorliegender Planung: gehobener Ausstattungsstandard., zweites Bad als Kinderbad.
--- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Innenwandbekleidung Naßräume: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Bodenbeläge: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Türen: Innentüren: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.
Haustüren: Bürobereich westlich: erneuerte Eingangstüre weiß mit Glasausschnitt, Durchgang zwischen Whg. und Bürobereich westlich: Rolltor mit Glasausschnitt.

Heizung: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich. Ein mehrzügiger Schornstein ist vorhanden.

Elektroinstallation: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Sonstiges: Auf den ost- und westseitigen Dachflächen befindet sich eine Photovoltaik-Anlage.
Der äußerliche Gebäudezustand ist gut, augenscheinlich hat eine Renovierung des Objekts stattgefunden. Zum Innenausbau sind mangels Besichtigung keine Aussagen möglich.

Ist ein Aufzug vorhanden? Ja Nein keine Angabe
Zur Art der Beheizung (Gas/Öl/Elektro) ist keine Aussage möglich, lt. Aktenlage war eine Wärmepumpe vorgesehen. Dies konnte beim Ortstermin nicht überprüft werden.

Baubeschreibung

Objekt: Aalener Str. 43 • D-73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00

Gebäude: **1 Gaststätte, Whg., Büro**

Beurteilung Ausstattung:

mittel

Zustand:

gut

Energiepass /
Zertifizierung:

Ja Nein keine Angabe

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt kein Energiepass vor.

Energetische
Ausstattung:

durchschnittlich

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegen keine Informationen zur energetischen Ausstattung vor.

Nutzung:

Wohnwirtschaftliche Nutzung:

Sind die Wohnungen in sich abgeschlossen? Ja Nein keine Angabe

Sind in allen Wohnungen Küche und Bad vorhanden? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung:

Lt. Aktenlage ermöglicht die vorhandene Grundrissstruktur eine abgeschlossene Nutzung der Wohneinheit im EG. Beim Ortstermin war keine Innenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgt daher anhand der Planunterlagen mit Risikoabschlag.

HINWEIS:

bei der Wohnung handelt es sich objektartbedingt um eine Betriebsleiterwohnung. Sie darf nicht vom gewerblichen Betrieb abgetrennt oder veräußert werden!

Gewerbliche Nutzung:

Entsprechen die Räumlichkeiten in Ausstattung und Aufteilung den heutigen Erfordernissen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung:

Die lt. Plan vorhandenen Büroräume grenzen südlich an die Wohneinheit an. Beim Ortstermin war keine Innenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgt daher anhand der Planunterlagen mit Risikoabschlag.

HINWEIS:

bei der o.g. Wohnung handelt es sich objektartbedingt um eine Betriebsleiterwohnung. Sie darf nicht vom gewerblichen Betrieb abgetrennt oder veräußert werden!

Nutzungsbeschreibung und architektonische Gestaltung:

GEBÄUDE Nr. 1:

Außenmaße: Gastronomie nördlich ca. 10,66 m x 10,00 m sowie Wohnung und Büro südlich ca. 34,14 m x 12,00 m.
Grundrissgestaltung:

EG nördlich:

Schankraum mit Nebenräumen und anschließender Terrasse (6,10 m x 10,00 m), Eingang im angrenzenden mittleren Gebäudeteil.

EG Mittelbereich:

Eingang Gaststätte bzw. Wohnung sowie Gäste-WC und Speisekammer Whg. Lt. Plan ist eine Kellertreppe vorhanden, es ergeben sich aber keine Hinweise über die Lage und Größe einer eventuell vorhandenen Unterkellerung. Es erfolgt daher aus Risikogesichtspunkten kein Ansatz eines UGs in der Bewertung. An die Nebenräume schließt sich lt. Plan eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bädern an.

EG südlich:

Ein in Ost-West-Richtung durchgehender Flur trennt die Wohnung von 2 Büroräumen und 1 WC ab. Vom Flur besteht lt. Plan ein Zugang zur Wohnung sowie östlich zu einem Hundezwingerbereich. Beim Ortstermin konnte nicht überprüft werden ob dieser baulich realisiert wurde, die Luftbilddaufnahme bestätigt dies aber. Vom Hundezwingerbereich sowie vom Büroraum 2 führt jeweils eine Tür in die angrenzende HALLE 1 (Caravan-Garage).

Ermittlung der GF und BGF für GEBÄUDE Nr. 1:

durch Besichtigung und unter Verwendung der erhobenen Planunterlagen sowie der angefertigten Fotodokumentation.

Grundfläche (GF): gesamt näherungsweise ger. 515 m² (ohne Terrasse).

Bruttogrundfläche (BGF): 1 Geschossebene, daher Summe wie GF:
nicht berücksichtigt: evtl. vorhandener Keller da nicht dokumentiert.

BGF: Gaststätte: ca. 114 m², Wohnung: ca. 290 m², Büro: ca. 111 m² (Summe: 515 m²).

Ermittlung der Wohnfläche (WFL) und Nutzfläche (NFL) näherungsweise in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:

Gaststätte: NFL näherungsweise 100 m²;

Wohnung: WFL näherungsweise 260 m²;

Büro (inkl. Durchgang): NFL näherungsweise 97 m²;

Summe WFL und NFL: 457 m².

Baubeschreibung

Objekt: Aalener Str. 43 • D-73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00

Gebäude: **1** **Gaststätte, Whg., Büro**

Zustand:

bezogen

Das Objekt weist von außen einen durchschnittlichen bis guten Erhaltungszustand auf.

Befinden sich in dem Gebäude Anzeichen von:

Nässe Ja Nein keine Angabe
Hausschwamm Ja Nein keine Angabe
Hausbockbefall Ja Nein keine Angabe

Sind sonstige Mängel vorhanden, die den Wert beeinflussen?

Ja Nein keine Angabe

Bemerkung; wenn ja, welche und evtl. Kostenaufwand für die Beseitigung:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
- wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag in Abzug gebracht:
ca. 1,5% der Herstellungskosten ger. 6.600 €;
- wegen Nutzungs- und Veräußerungsbeschränkung wird ein Risikoabschlag in Abzug gebracht:
ca. 1,5% der Herstellungskosten ger. 6.600 €;
- wegen Rückbaurisiko der Zaunanlage entlang der B19 wird ein anteiliger Risikoabschlag in Abzug gebracht: ca. 80 lfm x 55 €/m²= 4.400 €;
SUMME der Abschläge: 17.600 €.

Instandhaltung, Modernisierung, Bauschäden:

Nach Augenschein beim Ortstermin wurden Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt: Außenhülle, Fenster und Außentüren, Dach.
Weitere Aussagen zum Innenbereich und zur Haustechnik sind wegen fehlender Innenbesichtigung nicht möglich.
Lt. tel. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinmeisters liegen ihm zum Objekt keine Unterlagen bzw. Informationen vor, d.h. es ist keine schornsteingebundene Feuerstätte gemeldet.
Für die Bewertung wird für das Gebäude die beantragte Luftwärmepumpe zugrunde gelegt.

Gesamteindruck:

befriedigend

Modernisierter Altbau, äußerlich mit angemessener Instandhaltung. Über eventuelle Restarbeiten im Innenbereich, Ausstattungsstandard oder Haustechnik können keine Aussagen gemacht werden. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Aalener Str. 43 • D-73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00

Gebäude: **2 H1: Caravan-Garage**

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Alters- abschreibung
Verkehrswert		1995	40	11	72,5%

Geschosse | ohne Unterkellerung

Bemerkung: Ursprungsbaujahr unbekannt. Lt. Aktenlage (Bebauungsplan) können die Gebäude frühestens in den 1960iger Jahren errichtet worden sein. In 2020/21 erfolgte ein Antrag auf Nutzungsänderung, der baurechtlich genehmigt wurde. Vom Eigentümer und dessen Prozessbevollmächtigtem wurden keinerlei Objektunterlagen zur Verfügung gestellt, alle zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf die Plan- und Bauunterlagen, die die unterzeichnende Gutachterin vom Bauamt Abtsgmünd erhalten hat.
Die Objektbesichtigung war beim Ortstermin nur stichprobenhaft möglich:
Halle 1 (Caravan-Garage): Außen- und Innenbesichtigung, Fotodokumentation nur von außen.

Bei HALLE 1 (Caravan-Garage) handelt es sich lt. Aktenlage um eine eingeschossige ehemalige Lager- und Produktionshalle (EG).
Gebäudehülle: Trapezblech im Dach- und Fassadenbereich, Belichtung ost- und westseitig durch Glasbänder aus Industrieglasung kombiniert mit 2flügeligen Fensterelementen (stehendes Format) mit Aluminiumrahmen. Nord- und südseitig innen Porenbetonelemente im Wandbereich. 2x Tore als Falltore im westlichen Hallenteil.
Tragkonstruktion: Stahlrahmenkonstruktion. Lichte Raumhöhe geschätzt ca. 4 m.
Der Hundezwinger konnte nicht besichtigt werden. Es ergaben sich beim Ortstermin keine aktuellen Hinweise auf Tierhaltung.
Von außen ersichtliche Instandsetzungen: keine.
Nutzung: beim Ortstermin waren in den KFZ-Abstellbereichen ca. 4 PKWs (Youngtimer) und ca. 3 Wohnmobile abgestellt. Der anwesende Herr Speidel, Fa. MHA, machte keine Angaben zu den Eigentumsverhältnissen in Bezug auf die untergestellten Fahrzeuge. Eine Bewertung war somit nicht möglich.
Ebenso wurde nicht erkennbar in welcher Geschäftsbeziehung Herr Speidel zum Eigentümer steht.

HALLE 1:
Gesamtnutzungsdauer nach Besichtigung und Aktenlage unter Berücksichtigung der vorgefundenen baulichen Situation: gemittelte Gesamtnutzungsdauer geschätzt ca. 40 Jahre, gemittelte Restnutzungsdauer 11 Jahre. Fiktives Baujahr: 1995.

Gesamteindruck Zustand:

Älterer Zweckbau mit noch durchschnittlicher Instandhaltung. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

HALLE 1 (Caravan-Garage):

Grundrissgestaltung:
nordöstlich angrenzender Zwingerbereich mit Zugang zur Halle. In Nord-Südrichtung unterteilter Hallenbereich mit
2 Durchfahrsmöglichkeiten zur jeweiligen Unterbringung von KFZ (Wohnmobile/PKW).

Ermittlung der GF und BGF für HALLE 1 (mit Hundezwinger):
Die Außenmaße wurden näherungsweise per Luftbilddauswertung ermittelt. Daraus wurden die Flächen für das Gebäude abgeleitet.

Grundfläche (GF): ger. 1.380 m²
Bruttogrundfläche (BGF): 1 Geschossebene, daher Summe wie GF):
Zwinger: näherungsweise ger. 110 m², Halle 1: näherungsweise ger. 1.270 m² (Summe: 1.380 m²).

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) anhand Planeintrag sowie näherungsweise in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:
Hundezwinger: NFL ger. 105 m²;
Caravan-Garage östlich: NFL ger. 686 m²;
Caravan-Garage westlich: NFL ger. 548 m²;
Summe NFL HALLE 1: 1.234 m²; Gesamtsumme NFL: 1.339 m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
=====

- wegen eingeschränkter Zufahrtsmöglichkeit für LKWs wird ein Risikoabschlag in Abzug gebracht: ca. 1,5% der Herstellungskosten ger. 3.900 €;
- wegen Rückbaurisiko der Zaunanlage entlang der B19 wird ein anteiliger Risikoabschlag in Abzug gebracht: ca. 45 lfm x 55 €/m²= ger. 2.500 €;

SUMME der Abschläge: 6.400 €.

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Aalener Str. 43 • D-73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00

Gebäude: **3 H2: Trainingshalle**

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Alters- abschreibung
Verkehrswert		1995	40	11	72,5%

Geschosse: | ohne Unterkellerung

Bemerkung:
 Ursprungsbaujahr unbekannt. Lt. Aktenlage (Bebauungsplan) können die Gebäude frühestens in den 1960iger Jahren errichtet worden sein. In 2020/21 erfolgte ein Antrag auf Nutzungsänderung, der baurechtlich genehmigt wurde. Vom Eigentümer und dessen Prozessbevollmächtigtem wurden keinerlei Objektunterlagen zur Verfügung gestellt, alle zugrunde gelegten Daten beziehen sich auf die Plan- und Bauunterlagen, die die Gutachterin vom Bauamt Abtsgmünd erhalten hat.
 Die Objektbesichtigung war beim Ortstermin nur stichprobenhaft möglich:
 Halle 2 (Trainingshalle): Außen- und Innenbesichtigung, Fotodokumentation nur von außen.

 Bei HALLE 2 (Trainingshalle) handelt es sich lt. Aktenlage um eine eingeschossige ehemalige Lager- und Produktionshalle (EG) mit Flachdach.
 Gebäudehülle: Trapezblech im Dach- und Fassadenbereich, Belichtung ost- und südseitig wie bei Halle 1 durch Glasbänder aus Industrieverglasung kombiniert mit 2flügeligen Fensterelementen (stehendes Format) mit Aluminiumrahmen. Lt. Plan Tor als Falttor im nordöstlichen Hallenteil, außerdem Zufahrt über Falttor westlich.
 Tragkonstruktion: Stahlrahmenkonstruktion. Lichte Raumhöhe geschätzt ca. 4 m.
 Von außen ersichtliche Instandsetzungen: keine, Glasschaden im Bereich der südlichen Industrieverglasung.

 Nutzung: beim Ortstermin ergaben sich keine aktuellen Hinweise auf Tierhaltung oder Tierausbildung im Hallenbereich.

HALLE 2:
 Gesamtnutzungsdauer nach Besichtigung und Aktenlage unter Berücksichtigung der vorgefundenen baulichen Situation: gemittelte Gesamtnutzungsdauer geschätzt ca. 40 Jahre, gemittelte Restnutzungsdauer 11 Jahre.
 Fiktives Baujahr: 1995.

Gesamteindruck Zustand:

Älterer Zweckbau mit leicht unterdurchschnittlicher Instandhaltung. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

HALLE 2 (Trainingshalle):

Grundrissgestaltung:
 südlich an Halle 1 angrenzendes, nicht unterteiltes Gebäude in gleicher Bauweise und Höhe, in Nord-Südrichtung verlaufend, mit Zufahrtsmöglichkeit westseitig.

Ermittlung der GF und BGF für HALLE 2 (Trainingshalle):
 Die Außenmaße wurden näherungsweise per Luftbilddauswertung ermittelt. Daraus wurden die Flächen für das Gebäude abgeleitet.

Grundfläche (GF): ger. 800 m²
Bruttogrundfläche (BGF): 1 Geschossebene, daher Summe wie GF):
 Halle 2: näherungsweise ger. 800 m².

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) anhand Planeintrag sowie näherungsweise in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:
 Halle 2: NFL ger. 770 m².

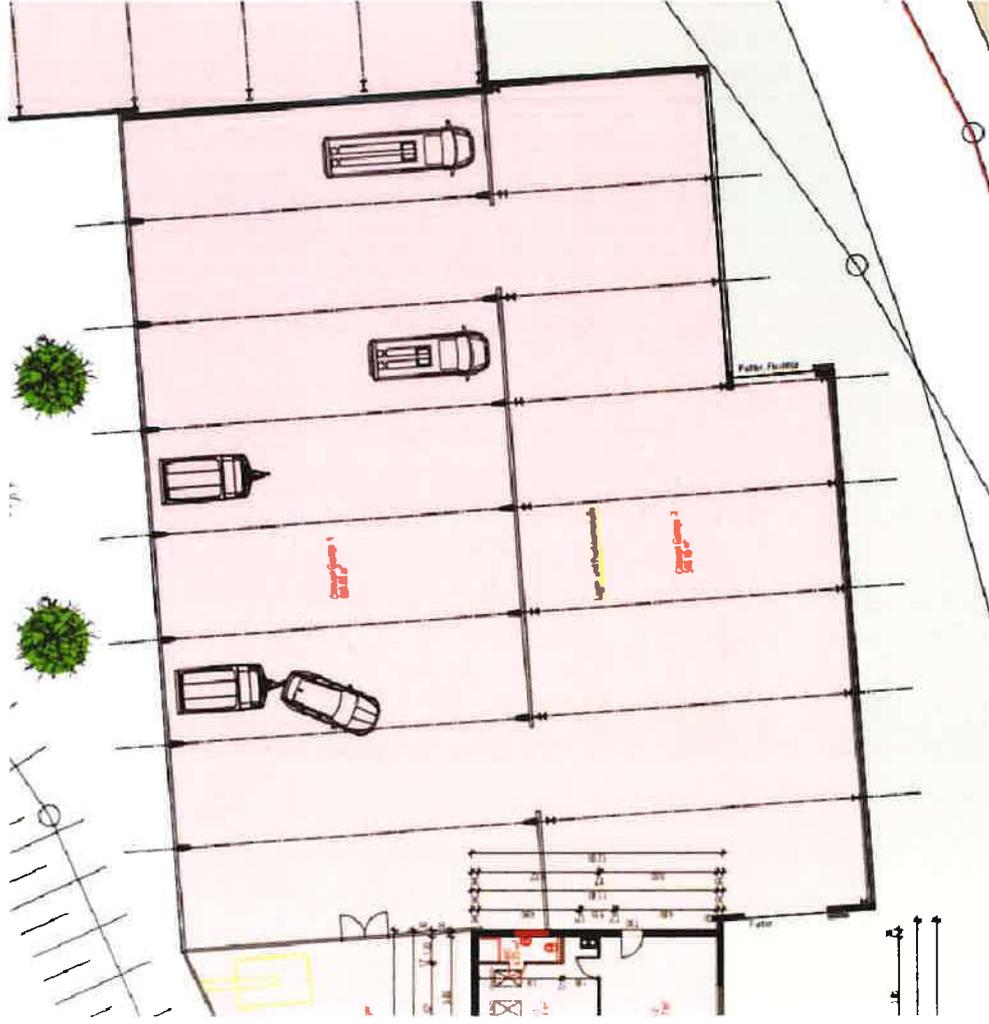
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
 =====
 - wegen eingeschränkter Zufahrtsmöglichkeit für LKWs wird ein Risikoabschlag in Abzug gebracht:
 ca. 1,5% der Herstellungskosten ger. 2.300 €;
 - wegen Rückbaurisiko der Zaunanlage entlang der B19 wird ein anteiliger Risikoabschlag in Abzug gebracht: ca. 40 lfm x 55 €/m²= ger. 2.200 €;
 - wegen Instandsetzungsbedarf an südlichen Fassade Industrieverglasung mittlerer Bereich:
 Abschlag von ger. 6.800 €;
 - wegen Instandsetzungsbedarf an südlichen Fassade Bereich Brüstung:
 Abschlag von 1.200 €;

SUMME der Abschläge: 12.500 €.

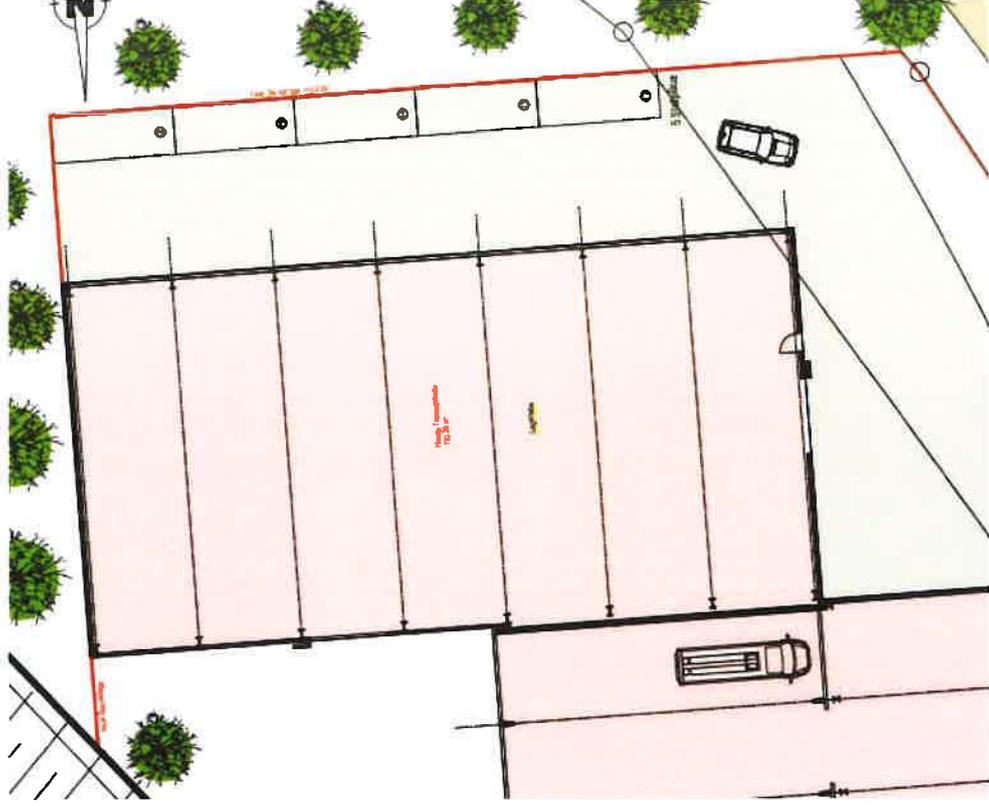
Planunterlagen zum Objekt

Objekt: Aalener Str. 43 • 73453 Abtsgmünd-Untergröningen

00005K-2024-00



HALLE 1: Caravan-Garage



HALLE 2: Trainingshalle