

### **3 Beschreibung des Grundstückes ohne bauliche Anlagen**

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden Merkmale des Grundstückes ohne bauliche Anlagen beschrieben.

#### **3.1 Lagemeerkmale**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Ortslage          | Wohnlage im Stadtteil Dettingen der Stadt Rottenburg am Neckar. |
| Verkehrsanbindung | mittlere Anbindung an den ÖPNV und an das Straßennetz           |
| Infrastruktur     | mittel  |
| Nachbarschaft     | offene Bauweise mit guter Durchgrünung                          |
| Parken            | Garage. Im öffentlichen Raum möglich.                           |
| Immissionen       | keine   |
| Lagequalität      | ortsbezogen gute Wohnlage                                       |

#### **3.2 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Größe              | 1.265 m <sup>2</sup>                               |
| Lage und Form      | Am Bauschberg, unregelmäßiger Grundstückszuschnitt |
| Oberflächengestalt | Hanglage, fallend in Richtung Süden bzw. Südwesten |
| Erschließung       | von der öffentlichen Straße gesichert              |

#### **3.3 Bodenbeschaffenheit**

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| Altlastenkataster | kein Eintrag im Altlastenkataster |
|-------------------|-----------------------------------|

#### **3.4 Baurechtlicher Zustand**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Entwicklungszustand | abschließend bebaut   |
| Art der Nutzung     | Wohnnutzung   |
| Maß der Nutzung     | GRZ = 146 m <sup>2</sup> / 1.265 m <sup>2</sup> = 0,12<br>WGFZ = 203 m <sup>2</sup> / 1.265 m <sup>2</sup> = 0,16 |

Bei einer angenommenen maßgeblichen Grundstücksfläche von rd. 1.265 m<sup>2</sup>.

\* Die Grundflächen- und wertrelevante Geschossflächenzahl wurde nicht im Sinne der BauNVO und LBO ermittelt. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl wurden die wirtschaftlich nutzbaren Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, ebenfalls mitgerechnet (siehe Anlage 4).

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es werden nachstehend nur die erkennbar verkehrswertbeeinflussenden baulichen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes beschrieben (Zustand bei Ortsbesichtigung).

### 4.1 Einfamilien-Wohnhaus

|                        |  |
|------------------------|--|
| Art                    | freistehendes Einfamilienhaus und Garage   |
| Baujahr                | ca. 1979; DG-Erweiterung ca. 1988  |
| Nutzung                | Wohnnutzung  |
| Wohnfläche             | Wohnhaus 172 m <sup>2</sup> WF   |
| Bruttogrundfläche      | Wohnhaus 439 m <sup>2</sup> BGF  |
| <b>Rohbau</b>          |  |
| Tragkonstruktion       | massiv   |
| Außenwände             | massiv, im DG vermutlich leichte Holzbauweise  |
| Innenwände             | massiv, leichte Trennwände   |
| Decken                 | massiv bzw. Holzbalkendecke  |
| Treppen                | UG/HG bis EG massiv mit Fliesenbelag,<br>EG bis DG Holztreppe  |
| Dach                   | Pfettendach mit Bitumenschindel Deckung (DN 18°)   |
| Fassade                | verputzt und gestrichen im Dachgeschoßbereich mit Holzverblendung  |
| Eingang                | vom Dachvorsprung überdachter Hauseingang  |
| <b>Ausbau</b>          |  |
| Fenster                | Isolierverglaste Holzfenster, isolierverglaste Holz-Dachflächenfenster sowie Kunststoff-Dachflächenfenster   |
| Türen                  | Holz- bzw. Holzwerkstofftüren in Teilbereichen mit Glasfüllung   |
| Bodenbeläge            | UG/HG: Bodenfliesen  |
| EG:                    | Parkett, Korkboden, Bodenfliesen   |
| DG:                    | Holzdielen   |
| Wandbeläge             | verputzt und gestrichen bzw. tapeziert. Küche mit Wandfliesenspiegel. Bad und Duschbad rundum und raumhoch gefliest. Gäste-WC rundum und ca. 1,50 m hoch gefliest. |
| Deckenbeläge           | verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, im EG mit Holzverkleidung.   |
| Sanitäre Einrichtungen | EG: Bad mit Tageslicht, Badewanne mit Textilspritzschutz, Waschtisch, wandhängendem WC. Gäste-WC mit Tageslicht, wandhängendem WC und Waschbecken.                 |

|          |   |
|----------|---|
|          | UG: Duschbad mit Fenster, Duschwanne mit Textilspritzschutz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Waschbecken. Waschküche mit Elektro-Warmwasserspeicher, Waschmaschinenanschluss |
| Terrasse | Teilweise vom darüber liegenden Dachgeschoss überdachte Südwest-Terrasse mit Ausgang vom Wohnzimmer.  |

**Technische Gebäudeausrüstung**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Heizung              | Ohne Zentralheizung. Nachspeicheröfen in den einzelnen Räumen. Kachelofen im Wohnzimmer.                             |
| Warmwasserbereitung  | Elektroboiler im UG. Küche mit Durchlauferhitzer   |
| Versorgungsleitungen | unter Putz.  |
| Energieausweis       | Es liegt kein Energieausweis vor. Der Wärme- und Schallschutz entspricht überwiegend dem Baujahr bzw. dem Umbaujahr. |
| Elektroversorgung    | Baujahr- bzw. Umbaujahrtypisch   |

**Zubehör**

Einbauküche in älterer Ausführung mit Ober- und Unterschränken, zwei Hochschränke, Nirostaspüle (zwei Becken und Abtropffläche) mit Einhandhebelmischer, Backofen, Spülmaschine, Glaskeramikkochfeld und Dunstabzug, Kühlschrank.

Der Einbauküche wird aufgrund des Alters (nicht mehr zeitgemäß) und Art kein besonderer Wert mehr beigemessen.

**4.2 Außenanlagen und sonstige Anlagen**

|              |  |
|--------------|--|
| PKW-Garage   | PKW-Garage im UG/HG des Wohnhauses mit E-Kipptor   |
| Holzlege     | einfache Holzbauweise unter Satteldach mit Bitumenschindel Deckung   |
| Außenanlagen | Ver- und Entsorgungsleitungen. Befestigte Grundstücksflächen (in Teilbereichen Kieswege) zum Gehen, Parken und Fahren, Betonmauern und Grünfläche in Hanglage, mit Anpflanzungen und Rasen. Der Gartenbereich befindet sich in einem verwilderten Zustand. |

**4.3 Gesamtbeurteilung, Zustand des Wertermittlungsobjektes, Instandsetzungsbedarf, Baumängel und -schäden**

Das Wohnhausgrundstück befindet sich im südlichen Stadtteil Dettingen der Stadt Rottenburg am Neckar in einem ruhigen Wohngebiet in Aussichts- und Wandrandlage. Östlich des Wertermittlungsgrundstücks grenzen Wiesen und ein Waldgebiet an. Die Stadt Rottenburg am Neckar verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, die nach ca. 6 km gut erreichbar ist. Weitere Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur sind in Tübingen oder Reutlingen nach ca. 30 Autominuten zu erreichen.

Das Grundstück, mit einer Größe von 1.265 m<sup>2</sup>, wurde im Jahre 1979 mit einem freistehenden Einfamilien-Wohnhaus (Fertighaus) unter Flachdach im Hanggeschoss und Garage bebaut. Die Raumauflistung der Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche wird als großzügig beurteilt. Die Raumauflistung, Belichtung und Besonnung sind gut. Die Ausstattung des Wohnhauses wird als gut beurteilt, jedoch in Teilbereichen mit baujahrtypischen Ausstattungsmerkmalen. Das Wohnhaus verfügt über keine Zentralheizung und wird über energetisch ungünstige Elektrospeicheröfen beheizt sowie einen Kachelofen im Erdgeschoss (Wohnzimmer).

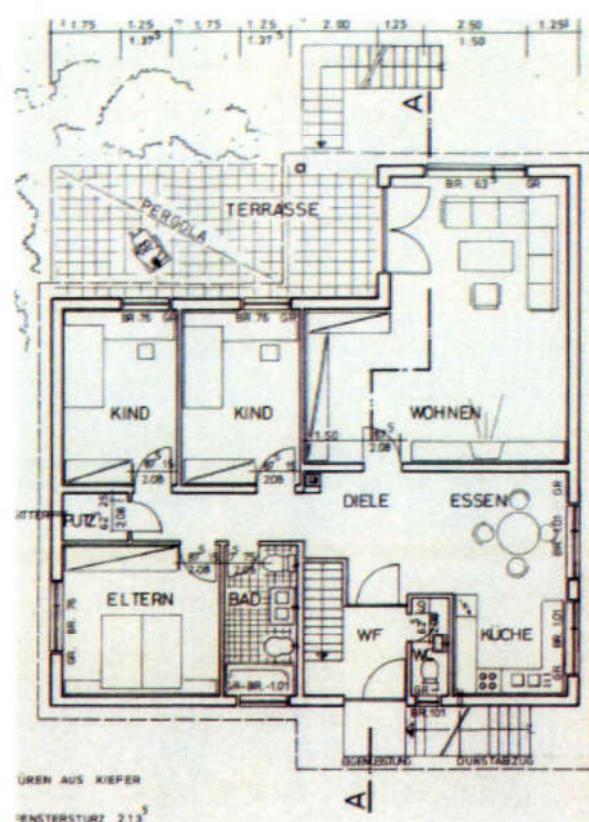
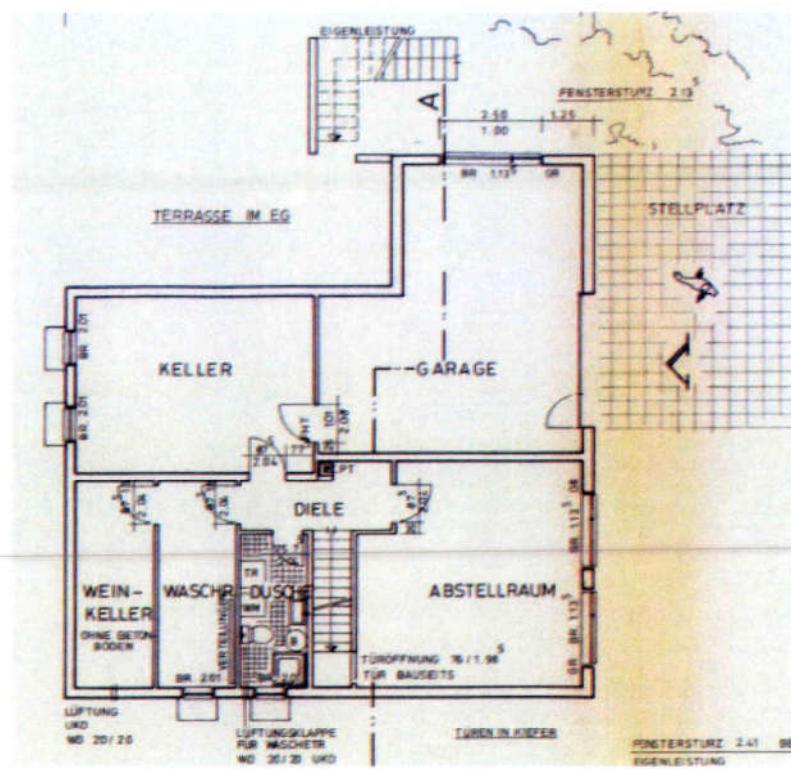
Im Hanggeschoss befindet sich zusätzlich eine Garage.

Die Erstellung des Pfettendaches erfolgte im Jahre 1988. Über eine Holztreppe, die sich im EG Wohnzimmer befindet, erreicht man die Dachgeschoss-Ebene. Das Dachgeschoss besteht aus zwei Durchgangsräumen und einem abgeschlossenen Zimmer. Mittels einer Holzrampe besteht ein direkter Zugang zum höher gelegenen Garten am Haus.

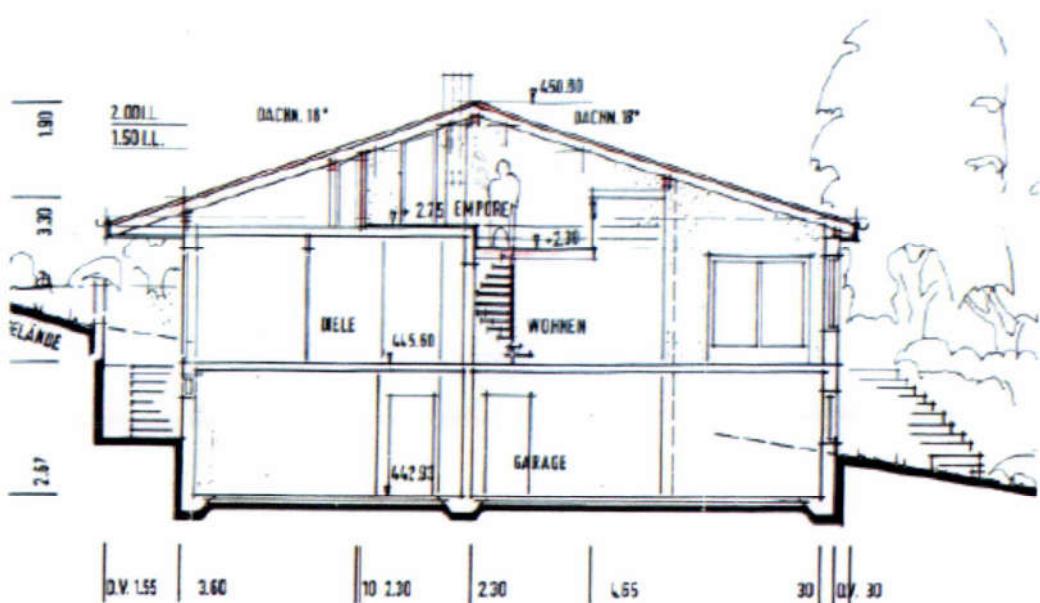
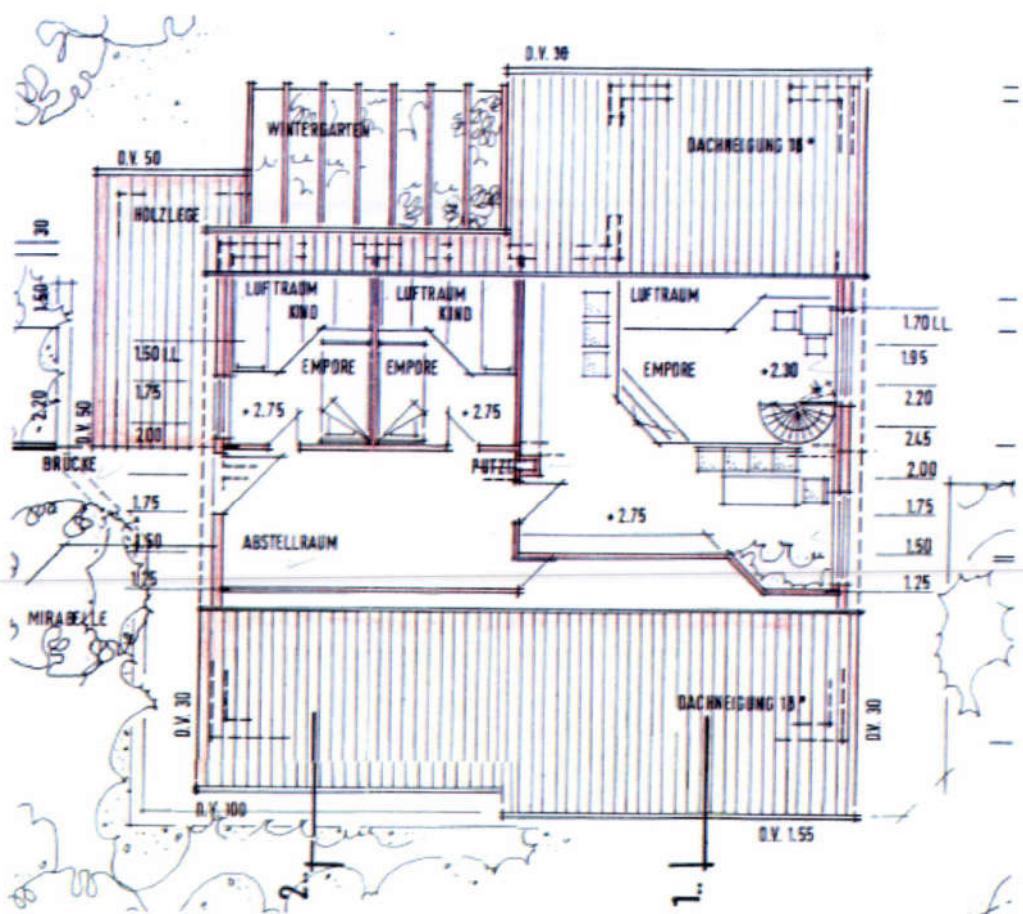
Das Wohnhaus ist zum Stichtag leerstehend.

Anlässlich der Ortsbesichtigung war in Teilbereichen ein Instandhaltungsrückstau erkennbar, wie nachstehend aufgeführt:

- Holz Dachfenster erneuerungswürdig,
- Holzverblendung im Außenbereich benötigen in Teilbereichen einen neuen Schutzanstrich,
- in Teilbereichen Wandbeläge erneuerungswürdig (Wasserflecken im DG),
- Heizung früher oder später zu erneuern,
- der Gartenbereich befindet sich in einem verwilderten Zustand.



Grundrisse: UG/HG und EG, unmaßstäblich



## Grundriss DG und Schnitt, unmaßstäblich

**Wohnfläche (WF nach II. BV mit 3% Putzabzug)**Erdgeschoss

|           |      |       |      |      |      |       |   |                               |
|-----------|------|-------|------|------|------|-------|---|-------------------------------|
| WF        | 1,45 | x     | 2,30 | x    | 0,97 |       | = | 3,23 m <sup>2</sup>           |
| Wohnen    | (    | 6,45  | x    | 3,70 | +    | 4,40  | x | 3,25                          |
|           | -    | 3,00  | x    | 1,00 | )x   | 0,97  |   | = 34,11 m <sup>2</sup>        |
| Diele     | (    | 3,20  | x    | 1,50 | +    | 1,10  | x | 2,10                          |
|           | -    | 0,50  | x    | 0,40 | )x   | 0,97  |   | = 6,70 m <sup>2</sup>         |
| Flur      |      | 4,20  | x    | 1,15 | x    | 0,97  |   | = 4,69 m <sup>2</sup>         |
| Wohnküche | (    | 5,45  | x    | 3,95 | -    | 1,125 | x | 2,55 )x 0,97                  |
| WC        |      | 2,45  | x    | 0,90 | x    | 0,97  |   | = 2,14 m <sup>2</sup>         |
| Kind      |      | 2,90  | x    | 4,20 | x    | 0,97  |   | = 11,81 m <sup>2</sup>        |
| Kind      |      | 2,85  | x    | 4,20 | x    | 0,97  |   | = 11,61 m <sup>2</sup>        |
| Putz      |      | 1,65  | x    | 1,15 | x    | 0,97  |   | = 1,84 m <sup>2</sup>         |
| Eltern    |      | 3,94  | x    | 3,70 | x    | 0,97  |   | = 14,14 m <sup>2</sup>        |
| Bad/WC    |      | 1,735 | x    | 3,70 | x    | 0,97  |   | = 6,23 m <sup>2</sup>         |
| Terrasse  |      | 3,25  | x    | 8,00 | x    | 0,25  |   | = 6,50 m <sup>2</sup>         |
|           |      |       |      |      |      |       |   | <u>= 121,10 m<sup>2</sup></u> |

Dachgeschoss

|          |   |      |   |      |    |      |   |                              |
|----------|---|------|---|------|----|------|---|------------------------------|
| Zimmer 1 | ( | 6,45 | x | 3,20 | x  | 0,50 |   |                              |
|          | + | 5,45 | x | 3,20 | x  | 0,50 | + | 6,45 x 1,20                  |
|          | - | 0,40 | x | 0,40 | -  | 1,00 | x | 0,80 )x 0,97                 |
| Zimmer 2 | ( | 6,00 | x | 3,20 | x  | 0,50 |   | = 25,05 m <sup>2</sup>       |
|          | + | 6,00 | x | 0,60 | )x | 0,97 |   | = 12,80 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 3 | ( | 6,00 | x | 3,20 | x  | 0,50 |   | = 12,80 m <sup>2</sup>       |
|          | + | 6,00 | x | 0,60 | )x | 0,97 |   | <u>= 50,65 m<sup>2</sup></u> |

171,75 m<sup>2</sup>**Wohnfläche** rd. = **172,00 m<sup>2</sup>****Brutto-Grundfläche (BGF nach DIN 277)****Wohnhaus**

|                                    |       |   |       |   |      |   |      |            |                               |
|------------------------------------|-------|---|-------|---|------|---|------|------------|-------------------------------|
| UG/HG                              | 13,25 | x | 13,00 | - | 3,25 | x | 8,00 |            | = 146,25 m <sup>2</sup>       |
| EG                                 | 13,25 | x | 13,00 | - | 3,25 | x | 8,00 |            | = 146,25 m <sup>2</sup>       |
| DG                                 | 13,25 | x | 13,00 | - | 3,25 | x | 8,00 |            | = 146,25 m <sup>2</sup>       |
|                                    |       |   |       |   |      |   |      |            | <u>= 438,75 m<sup>2</sup></u> |
| <b>Brutto-Grundfläche Wohnhaus</b> |       |   |       |   |      |   |      | <b>rd.</b> | <b>439,00 m<sup>2</sup></b>   |

**GRZ (Grundflächenzahl) und WGFZ (Geschossflächenzahl)**

Grundflächenzahl:

GRZ = 146 / 1.265 = 0,12

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

WGFZ = 203 / 1.265 = 0,16

wertrelevante Geschossfläche:

|                   |       |   |       |   |      |   |      |  |                               |
|-------------------|-------|---|-------|---|------|---|------|--|-------------------------------|
| EG                | 13,25 | x | 13,00 | - | 3,25 | x | 8,00 |  | = 146,25 m <sup>2</sup>       |
| DG (1,50 m Linie) | 13,00 | x | 4,40  |   |      |   |      |  | = 57,20 m <sup>2</sup>        |
|                   |       |   |       |   |      |   |      |  | <u>= 203,45 m<sup>2</sup></u> |