

3 Beschreibung des Grundstückes ohne bauliche Anlagen

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

3.1 Lagemerkmale

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 m²
Lage und Form	Am Bauschberg 28, 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 m² / 1.265 m² = 0,12 WGFZ = 203 m² / 1.265 m² = 0,16

Bei einer angenommenen maßgeblichen Grundstücksfläche von rd. 1.265 m².

* 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 m² WF
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	439 m² BGF
Rohbau		
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, EG bis DG Holztreppe	
Dach	Pfettendach mit Bitumenschindel Deckung (DN 18°)	
Fassade	verputzt und gestrichen im Dachgeschossbereich mit Holzverblendung	
Eingang	vom Dachvorsprung überdachter Hauseingang	
Ausbau		
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. Nachtspeicheröfen 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 m², wurde im Jahre 1979 mit einem freistehenden Einfamilien-Wohnhaus (Fertighaus) unter Flachdach im Hanggeschoss und Garage bebaut. Die Raumaufteilung der Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 172 m² Wohnfläche wird als großzügig beurteilt. Die Raumaufteilung, 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).

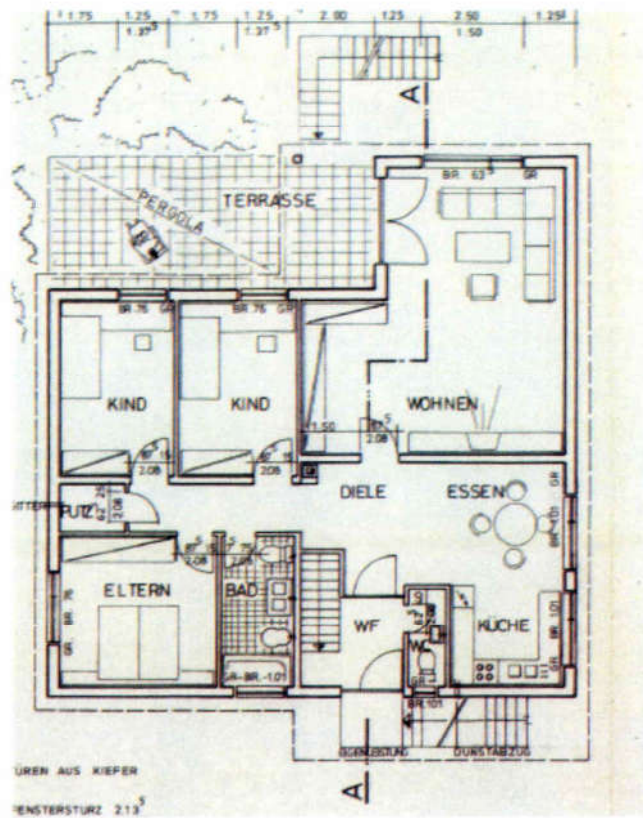
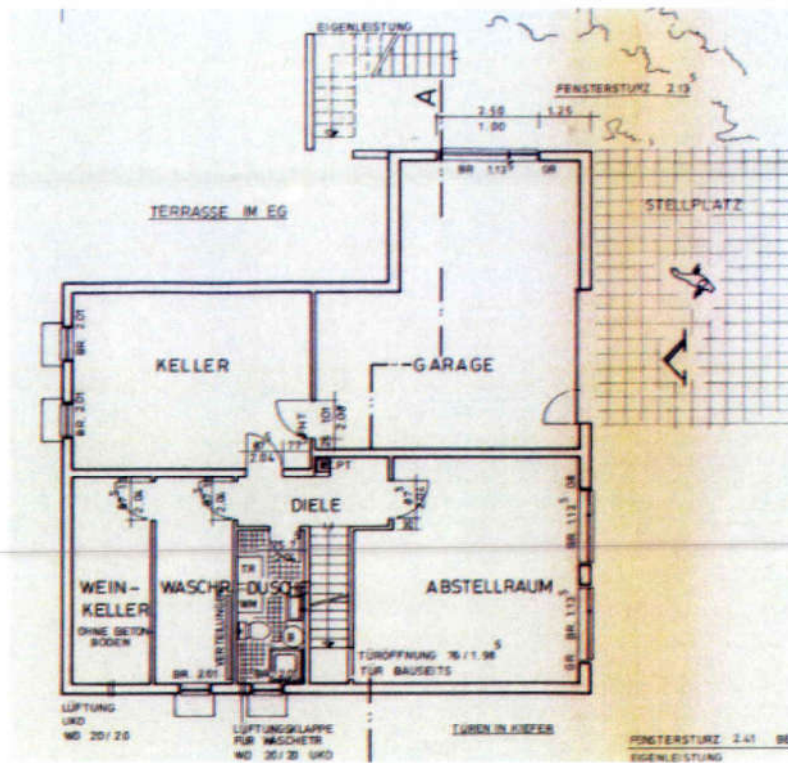
Im Hanggeschoss befindet sich zusätzlich eine Garage.

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.

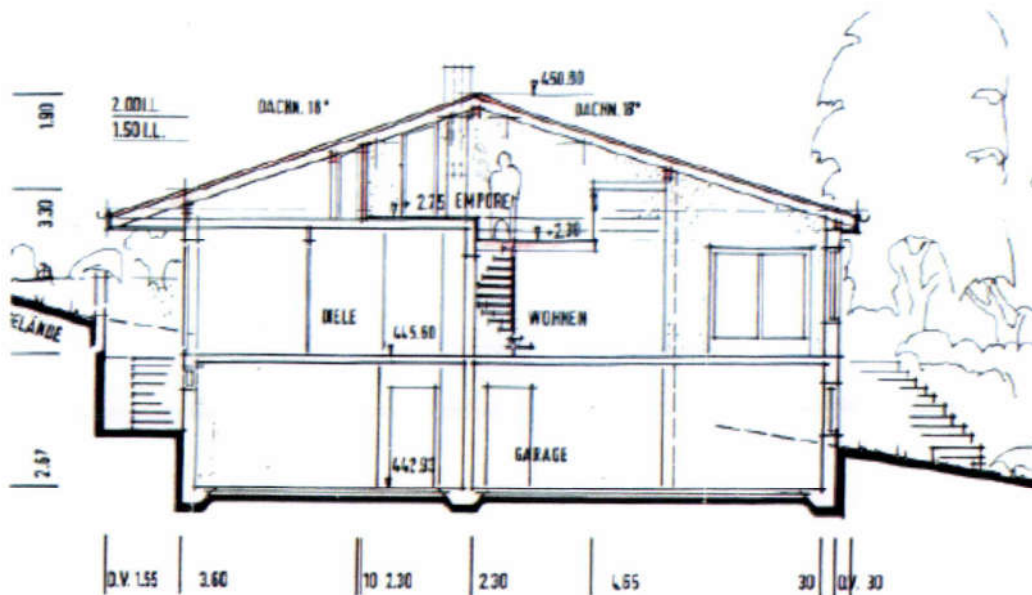
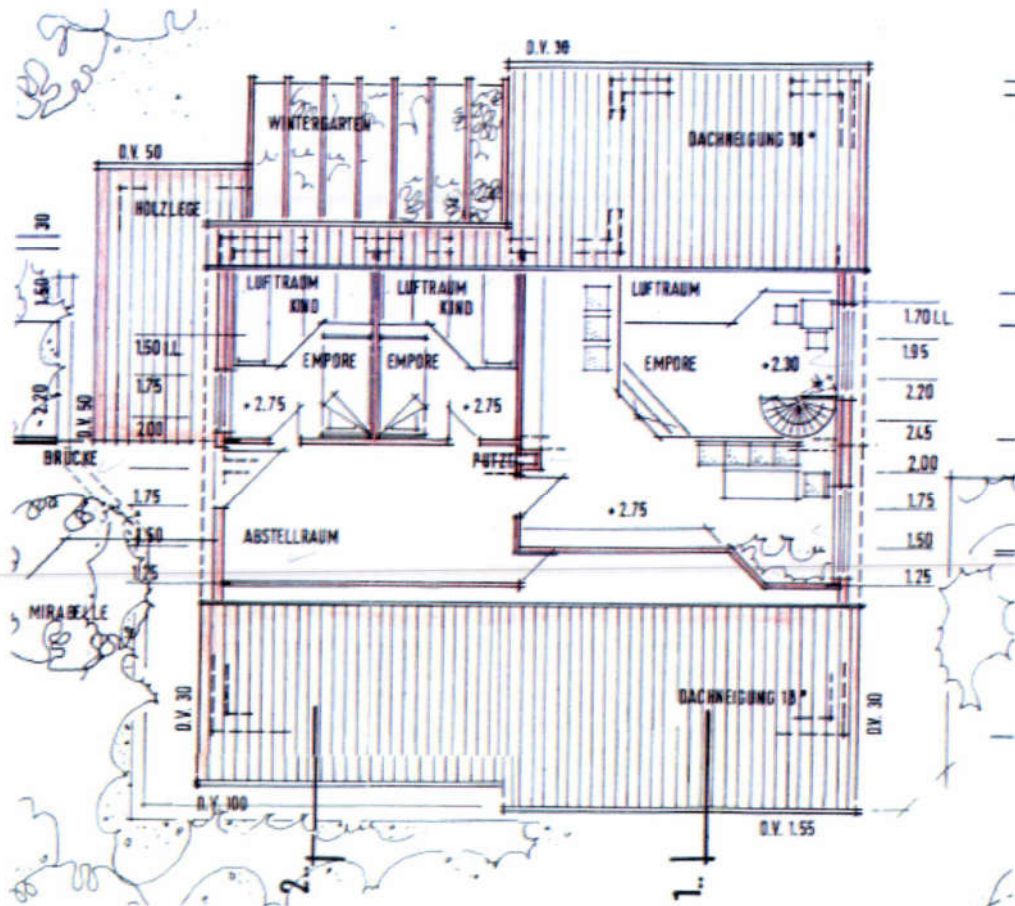
Das Wohnhaus ist zum Stichtag leerstehend.

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 ²
Wohnen	(6,45 x 3,70 + 4,40 x 3,25		
	- 3,00 x 1,00)x 0,97	=	34,11 m ²
Diele	(3,20 x 1,50 + 1,10 x 2,10		
	- 0,50 x 0,40)x 0,97	=	6,70 m ²
Flur	4,20 x 1,15 x 0,97	=	4,69 m ²
Wohnküche	(5,45 x 3,95 - 1,125 x 2,55)x 0,97	=	18,10 m ²
WC	2,45 x 0,90 x 0,97	=	2,14 m ²
Kind	2,90 x 4,20 x 0,97	=	11,81 m ²
Kind	2,85 x 4,20 x 0,97	=	11,61 m ²
Putz	1,65 x 1,15 x 0,97	=	1,84 m ²
Eltern	3,94 x 3,70 x 0,97	=	14,14 m ²
Bad/WC	1,735 x 3,70 x 0,97	=	6,23 m ²
Terrasse	3,25 x 8,00 x 0,25	=	6,50 m ²
		=	121,10 m ²

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	=	25,05 m ²
Zimmer 2	(6,00 x 3,20 x 0,50		
	+ 6,00 x 0,60)x 0,97	=	12,80 m ²
Zimmer 3	(6,00 x 3,20 x 0,50		
	+ 6,00 x 0,60)x 0,97	=	12,80 m ²
		=	50,65 m ²

171,75 m²**Wohnfläche**rd. = **172,00 m²****Brutto-Grundfläche** (BGF nach DIN 277)**Wohnhaus**

UG/HG	13,25 x 13,00 - 3,25 x 8,00	=	146,25 m ²
EG	13,25 x 13,00 - 3,25 x 8,00	=	146,25 m ²
DG	13,25 x 13,00 - 3,25 x 8,00	=	146,25 m ²

= 438,75 m²**Brutto-Grundfläche Wohnhaus**rd. = **439,00 m²****GRZ** (Grundflächenzahl) und **WGFZ** (Geschossflächenzahl)

Grundflächenzahl:

$$\text{GRZ} = 146 / 1.265 = 0,12$$

Wertrelevante Geschossflächenzahl:

$$\text{WGFZ} = 203 / 1.265 = 0,16$$

wertrelevante Geschossfläche:

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