

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Dettenhausen (ca. 5.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Leinfelden-Echterdingen, Filderstadt, Reutlingen, Tübingen <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 27 Stuttgart-Reutlingen-Tübingen <u>Autobahnzufahrt:</u> A 81 Stuttgart-Böblingen/Sindelfingen <u>Bahnhof:</u> Dettenhausen mit Regionalbussen <u>Flughafen:</u> Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 0,3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine bei Ortstermin bemerkbar; benachbarte Betriebe und Gebäude: Kirche
Topografie:	von der Straße leicht ansteigend; auf die Fotos in der Anlage wird verwiesen

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 27 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 933,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; auf die Liegenschaftskarte/ in der Anlage wird verwiesen
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Stichstraße (Sackgasse); Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss; keine weiteren Recherchen
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses, lediglich der Doppelgarage zu Flst. 33 Westseite; tlw. eingefriedet durch Zaun, Büsche, Bäume
Altlasten:	das Grundstück wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung wird ein nicht belastetes Grundstück angenommen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze im Freibereich und 3 Garagenplätze. Das Bewertungsobjekt ist im EG eigen genutzt, die 2 Wohnungen im DG sind leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen bzw. mit dem Werteinfluss korrigierende Ausstattungsannahme für UG und EG beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Zum Ortstermin waren Wasser und Strom abgestellt bzw. von den Versorgungsunternehmen stillgelegt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Die bestehende Heizungsanlage ist lt. Angabe ges. nicht mehr funktionsfähig, siehe auch Fotos.

3.2 Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig zzgl. ausgebauten Dachgeschoss; voll unterkellert; freistehend
-------------	---

Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Trph., Vorraum, Flur, Öllager, Vorräte/Abstr., Werkstatt, Gewölbekeller, WC?, Heizung, Abstr., Garage

Erdgeschoss:

Trph., Vorraum, Abgang zu Gewölbekeller;

4 1/2-Zimmer Wohnung: Flur, Wohnen/Essen, Balkon Südwest, Küche, Speise, Bad 1+2, Schlafen, Wintergarten, Terrasse Nordwest, Arbeiten, Kind

Dachgeschoss:

2 1/2-Zimmer Wohnung Nord: Wohnen/Essen, Balkon Nordwest, Schlafen, Küche (offen), DU/WC

2-Zimmer Wohnung Süd: Flur, Schlafen, Wohnen, Küche, DU/WC

Dachboden:

keine Aufenthaltsräume (Wohnräume) nach LBO § 34 !

2 Zimmer, siehe Fotos in der Anlage

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, UG in Beton
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken über DG
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen UG-DG:</u> Stahlbeton mit Fliesen; einfaches Eisengeländer <u>Geschosstreppe DG-Dachboden (Wohnung Nord):</u> Spartreppe Stahl mit Holzstufen Auszugtreppe DG-Dachboden von Trph.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink; <u>Dachflächen:</u> gedämmt lt. Angabe, Wärmedämmstandard dem Baujahr entsprechend keine weiteren Aussagen möglich

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Zählerschrank und Unterverteiler je Wohnung, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr dem Baujahr entsprechend, neu; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße lt. Plan ca. 3x2.000 Liter, Baujahr dem Baujahr entsprechend keine weiteren Aussagen möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung WW-Kessel

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten werden zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst, auf die Fotos und die Pläne (Tektur) in der Anlage wird ausdrücklich verwiesen !

- Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Nutzflächen, siehe Fotos
- Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung, Beschreibung nach Annahmen und Renovierung
- Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung Nord
- Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung Süd
- Dachboden zur Beschreibungseinheit Nutzfläche zu Wohnung Nord

3.2.5.1 Untergeschoss

Bodenbeläge:	vorwiegend Fliesen
Wandbekleidungen:	vorwiegend verputzt mit Anstrich, Beton mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	vorwiegend Deckenputz gestrichen, Beton gestrichen

3.2.5.2 Erdgeschoss Wohnung

Bodenbeläge

Flur, Wohnen/Essen, Schlafen, Wintergarten, Arbeiten, Kind:	Fliesen, Laminat
Bad 1:	Fliesen
Bad 2:	Fliesen
Küche, Speise:	Fliesen
Terrasse:	nicht besichtigt, Betonplatten
Balkon:	Fliesen

Wandbekleidungen

Flur, Wohnen/Essen, Schlafen, Wintergarten, Arbeiten, Kind: glatter, einfacher Putz, Raufasertapeten mit Anstrich

Bad 1: Fliesen, raumhoch

Bad 2: Fliesen, raumhoch

Küche, Speise: verputzt mit Anstrich, Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen

Flur, Wohnen/Essen, Schlafen, Wintergarten, Arbeiten, Kind: Deckenputz gestrichen

Bad 1: Deckenputz gestrichen

Bad 2: Deckenputz gestrichen

Küche, Speise: Deckenputz gestrichen

Türen

Flur, Wohnen/Essen, Schlafen, Wintergarten, Arbeiten, Kind: Wohnungseingangstür: Holztür, Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad 1: Bad 1:
1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte

Bad 2: Bad 2:
1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen:

Flur, Wohnen/Essen, Schlafen, Wintergarten, Arbeiten, Kind: Stahlofen für Festbrennstoffe, überaltert, nicht in der Wertermittlung enthalten; ohne Wertansatz

Küchenausstattung

Küche, Speise: Einbauküche, Alter ca. 29 Jahre, überaltert, tlw. beschädigt; nicht in der Wertermittlung enthalten; ohne Wertansatz

Bauschäden und Baumängel:

siehe besondere Merkmale, Werteeinfluss (Annahme) durch erhöhten Renovierungsbedarf

3.2.5.3 Dachgeschoss Wohnung Nord

Bodenbeläge

Wohnen/Essen, Schlafen:	Küche (offen),	Korkbelag, Küche mit Fliesen
DU/WC:		Fliesen
Balkon:		Fliesen

Wandbekleidungen

Wohnen/Essen, Schlafen:	Küche (offen),	Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel
DU/WC:		Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohnen/Essen, Schlafen:	Küche (offen),	Holzwerkstoffplatten
DU/WC:		Holzwerkstoffplatten

Türen

Wohnen/Essen, Schlafen:	Küche (offen),	<u>Wohnungseingangstür</u> : Holztür, Holzzarge
----------------------------	----------------	---

Sanitäre Installation

DU/WC:	<u>Dusche/WC</u> : 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitäröbjekte
--------	---

Küchenausstattung

Wohnen/Essen, Schlafen:	Küche (offen),	Einbauküche, überaltert, tlw. beschädigt; nicht in der Wertermittlung enthalten; ohne Wertansatz
----------------------------	----------------	--

3.2.5.4 Dachboden Nutzfläche zu Wohnung Nord

Bodenbeläge

2 Zimmer, Verbindungsraum:	Laminat
----------------------------	---------

Wandbekleidungen

2 Zimmer, Verbindungsraum:	Tapeten
----------------------------	---------

Deckenbekleidungen

2 Zimmer, Verbindungsraum:	Holzvertäfelungen, Holzwerkstoffplatten
----------------------------	---

3.2.5.5 Dachgeschoss Wohnung Süd

Bodenbeläge

Flur, Wohnen, Schlafen, Küche: Laminat, Korkbelag, Küche mit Fliesen

DU/WC: Fliesen

Wandbekleidungen

Flur, Wohnen, Schlafen, Küche: Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel

DU/WC: Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Flur, Wohnen, Schlafen, Küche: Holzwerkstoffplatten

Fenster insgesamt:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung dem Baujahr entsprechend; Dachflächenfenster; tlw. Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Marmor; Fensterbänke außen aus Granit, mit Abdeckung aus tlw. Titanzink

Türen/Tore insgesamt:

Zimmertüren: glatte Türen; Holzzargen

Flur, Wohnen, Schlafen, Küche: Wohnungseingangstür: Holztür mit Holzzarge

Garagentor: Holzschwingtor mit elektr. Antrieb

Sanitäre Installation

DU/WC:

Dusche/WC:

1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte

Grundrissgestaltung insgesamt:

zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Balkon, tlw. überdacht Terrasse, Wintergarten, Kelleraußentreppe, Dachgauben

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel, Annahmen insgesamt:

siehe Kostenaufstellung besondere objektspezifische Merkmale, keine weiteren Aussagen möglich

wirtschaftliche Wertminderungen:

Trittschall- und Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend;
Raumhöhen:
Untergeschoss ca. 2,22 m
Erdgeschoss nicht gemessen
Dachgeschoss ca. 2,34 m
Dachboden ca. 2,48 m bis UK Firstpfetten Verkleidung

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf, siehe auch Kostenaufstellungen unter besondere Merkmale, hier Werteeinflüsse (Annahmen).

3.3 Garage (Doppelgarage)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Doppelgarage; nicht unterkellert
Baujahr:	1995 (gemäß Bauakte)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

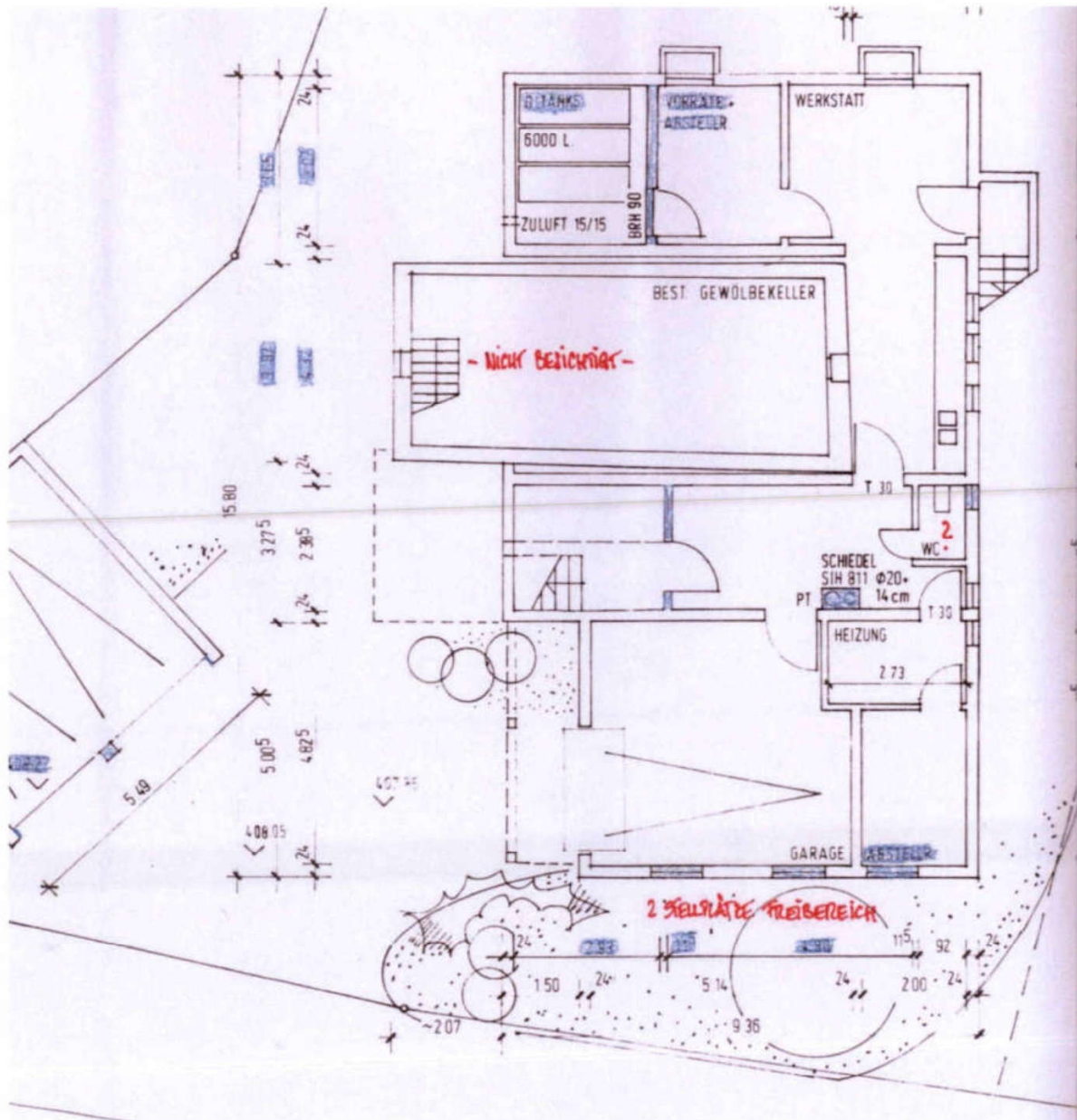
Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach, Tore:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink <u>Tore:</u> 2 Holzschwingtore mit elektr. Antrieb

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zapfstelle, tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

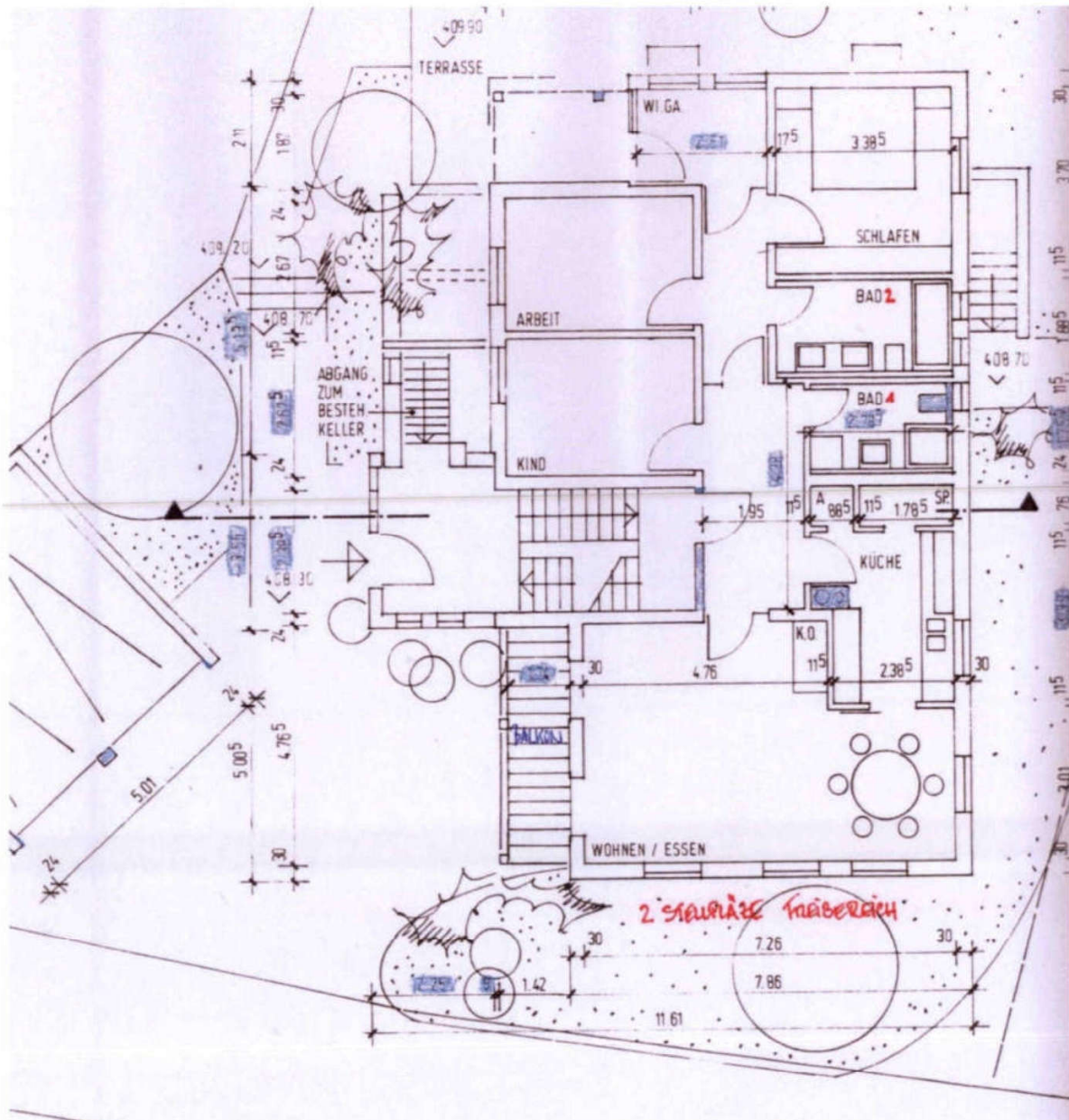
Seite 1 von 4



Untergeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

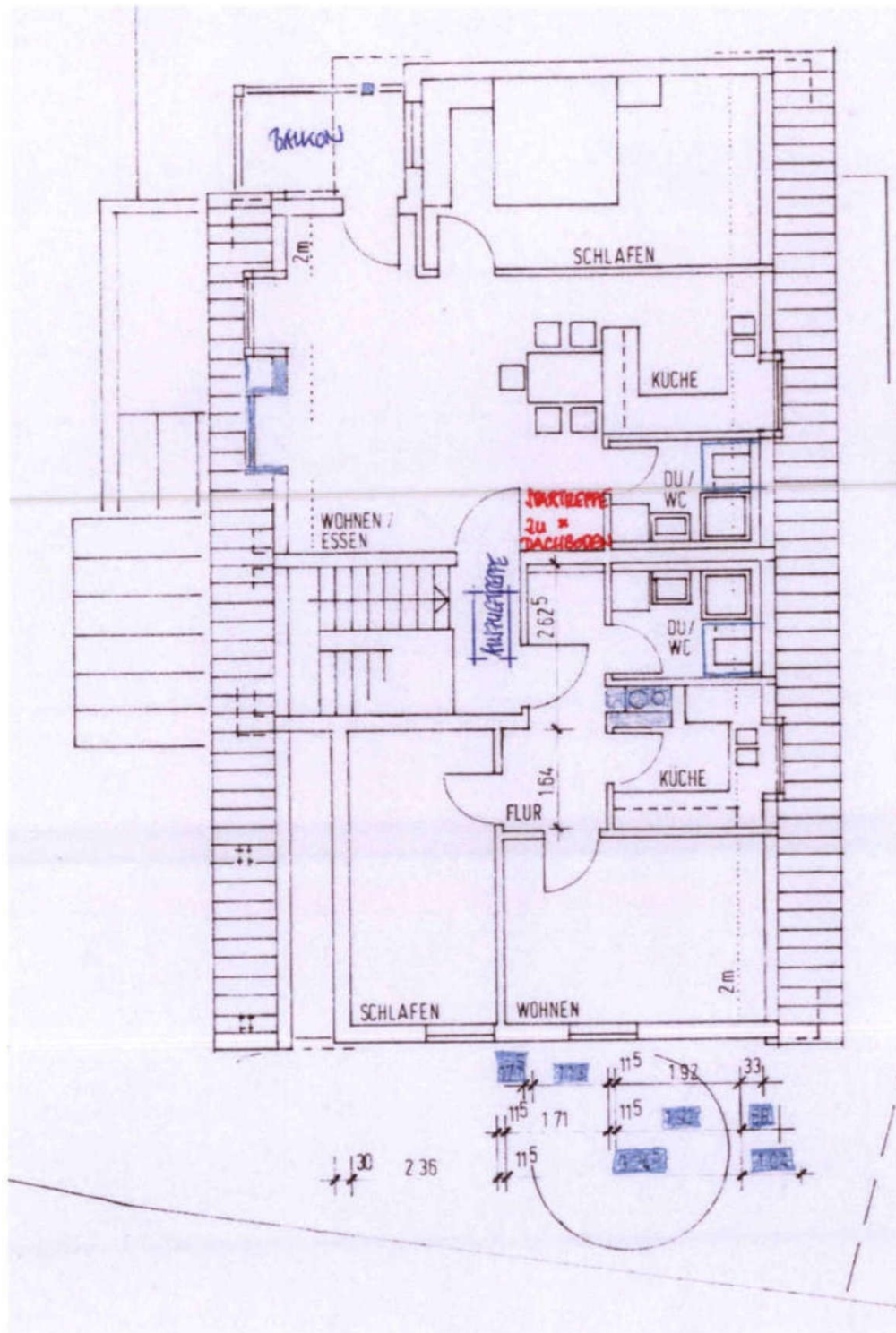
Seite 2 von 4



Erdgeschoss

Anlage 4: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4



Dachgeschoss