

5.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hinweis:	Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nach den vorliegenden Unterlagen in Verbindung mit den Feststellungen bei der Ortsbesichtigung und von den Miteigentümern erhaltenen Informationen. Es werden nur die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen und der Räumlichkeiten beschrieben. Eine vollständige Beschreibung erfolgt nicht.
Art der Gebäude: (Flst. 497)	1-geschossiges, unterkellertes, Gebäude unter ausgebautem Satteldach und Doppelgarage unter Flachdach mit extensiver Begrünung (nach Baugenehm.).
Anordnung, Zugang:	Zugang zum Hauseingang vom Erschließungshof über kurzen Zugangsweg.
Hauseingang:	Etwa nordöstlich am Gebäude über 1 Massivstufe mit aufgelegtem Holzfliesenbelag unter Vordach (Holzkonstruktion mit Satteldach), kunststoffbeschichtete Türe mit Glasausschnitten und Ausschnitt mit Holzlattendekor. Klingel mit Türsprechstelle, Briefkasten (Metall) seitlich von der Zugangstür; Außenleuchte.
Nutzung:	UG: Treppe EG/UG (Massivstufen), Kellerflur, Nebenflur, Keller-/Abstellräume (1 x als Hobbyraum ausgebaut), Technik-/Heizungsraum, Waschküche. Die Ausführung weicht vom Baugesuch ab. EG: Hauseingang, Flur, Gästetoilette, Garderobe, Küche, Treppe UG/DG, Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, Terrasse. Die Ausführung weicht vom Baugesuch ab. DG: Treppenaufgang vom EG, Flur, Bad, 3 Zimmer.
Baujahr:	Ca. 2001 (Fertigstellung); Modernisierung 2016 (Heizung, Bodenbeläge, Toilette im EG, Bad im DG; Wandoberflächen im EG, DG; tlw. Außenanlagen).
Bauliche Struktur:	Erschließungstyp Einspanner; Untergeschoss, 2 Wohnebenen (EG, DG), nicht ausgebauter Dachboden.
Konstruktion:	Angabegemäß Holzständerbauweise.
Wände:	Angabegemäß Holzständerwände, gedämmt; im UG tlw. Leichtbauwände.
Decken:	Vermutlich tlw. massiv bzw. Holzbalkendecken

- Treppen:** EG/UG: Massivtreppe (Beton) mit Fliesenbelag, Textilaufgaben, ohne Handlauf. Aufgehende Ebene (EG/DG) Tragbolzentreppe mit Holzstufen, Textilaufgaben, Holzhandlauf an der Wand bzw. Metallgeländer, gestrichen. DG/Dachboden: Auszugstreppe.
- Dach:** Satteldach auf Holzgebälk mit Dachsteindeckung (Frankfurter Pfannen, tlw. Witterungsspuren), gedämmt. Elektroanschluss über Dachständer; Satellitenantenne.
- Fassade:** Verputzt und gestrichen, gedämmt; deutlicher Flechtenbefall auf der etwa Nord-/Nordwestseite und im Sockenbereich (u.a. Terrasse).
- Energetische Situation:** Es hat kein Energieausweis vorgelegen. Bei dem Bewertungsgebäude handelt es sich um ein modernisiertes Einfamilienhaus mit dem Ursprungsbaujahr 2001, das 2016 mit einer Wärmepumpe ausgestattet und in Teilen modernisiert wurde. Die Fassade und das Dach sind gedämmt. Zusätzlich sind Isolierglasfenster vorhanden.
- Terrasse:** Großzügige Terrasse auf der etwa West-/Südwestseite gelegen mit Zugang vom Wohnbereich. Bodenbelag Betonplatten. Anschlüsse für el. Licht, Strom und eine el. Markise sind vorhanden. Die Terrasse wird vom Wintergarten auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Flst. 497/2 eingesehen.
- Garage:** Separat stehendes Garagengebäude als Doppelgarage unter Flachdach mit el. gesteuertem Kipptor (Metallkonstruktion mit Holzplattenbepanlung), Betonboden, tlw. mit Grube; Wände und Decke verputzt und gestrichen; seitlich Metalltüre, Zugang zum Garten und Fenster; el. Licht und Stromanschluss vorhanden. Zufahrt über befestigte Hoffläche (etwa nordnordöstlich vom Wohnhaus).
- Außenanlagen:** Flächen zum Gehen und Fahren befestigt (bituminös, tlw. Bruchsteinplatten mit Sockelmauer. *Hinweis der Verfasserin: Die Garagenzufahrt ist bituminös befestigt, nicht offenporig, wie nach Baugenehm. gefordert.* Vorgarten ziergärtnerisch angelegt, bepflanzt mit Rasen und Gehölzen. Hausgarten ziergärtnerisch angelegt, bepflanzt mit Rasen, Stauden und Gehölzen; massive Kelleraußentreppe mit Absturzsicherung (aufgesetzte, unverputzte Mauer),

Stufen mit deutlichen Feuchtigkeitsschäden (Vermoosung); Geräteschuppen tlw. mit Holzverkleidung, Holzdachkonstruktion; Einfriedung mit Maschendrahtzaun, Holzschutzelementen, Holzgartentor; Ver- und Entsorgungsleitungen.

Baulicher Zustand außen: Baujahrbezogen allgemein normaler Bauzustand mit Instandhaltungsstau in Teilbereichen (u.a. Anstrichmängel an der Fassade).

5.1 Ausstattung

Wände: Wände tapeziert und gestrichen oder verputzt und gestrichen, teilweise gefliest (u.a. Nassräume); tlw. Holzverkleidung bzw. Holzdekorverkleidung.

Decken: Decken mit Holzverkleidung oder verputzt und gestrichen, im Wohnbereich tlw. dekorative Holzbalken.

Fenster: Isolierglasfenster im Kunststoffrahmen, im DG tlw. Dachflächenfenster; im Bad mit Feuchtigkeitsspuren.

Sonnenschutz: Kunststoffrollläden, manuell gesteuert.

Türen: Innentüren überwiegend als Holzwerkstofftüren in Holzzargen, furniert bzw. kunststoffbeschichtet, tlw. mit Glasausschnitt.

Bodenbeläge: UG: Betonglattstrich, Fliesen-, Textilbelag.
EG/DG: Fliesen- und Laminatbeläge.

Haustechnik

Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe (Einbaujahr 2016); Fußbodenheizung; im UG tlw. Nachtspeicheröfen; Feststoffofen im Wohnbereich; Badheizkörper im DG (el. betrieben).

Warmwasserversorgung: Über Heizungsanlage.

Sanitäre Installationen: UG: Waschmaschinenanschluss, Ausgussbecken.
EG: Toilette mit wandhängendem WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken (Mischbatterie); Küche mit Anschlüssen für Spüle. Außenwasseranschluss.
DG: Bad mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch, wandhängendem WC mit Unter-Putz-Spülkasten, Badheizkörper.

Versorgungsleitungen: Unter Putz; UG tlw. auf Putz.

Hinweis: Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht geprüft.

Einbauten (ohne Bewertung): Einbauküche (ca. 2001 eingebaut) mit Spüle, Wrasenabzug, Küchenschränken, Elektrogeräten (tlw. erneuert), kunststoffbeschichteter Arbeitsplatte; (Schäden am Rand der Arbeitsplatte).

Baulicher Zustand innen: Altersbedingt normaler Bauzustand; teilweise besteht Instandhaltungsstau.

5.2 Beschreibung der Räumlichkeiten, Flächen

Grundrissgliederung: UG: Im Untergeschoss befindet sich ein Flur beim Treppenabgang und ein Nebenflur, eine Waschküche und Nebenräume (Keller-, Technik-, Hobbyraum). Teilweise sind Lichtschachtfenster eingebaut.

EG: Im Erdgeschoss liegt der Wohnbereich mit Koch-, Ess- und Wohnflächen, Flur, Garderobe, Gästetoilette und einer dem Wohnbereich vorgelagerten Terrasse mit angrenzendem Garten. Alle Räume sind von einem innenliegenden Flur erschlossen, der über Glasausschnitte in der Eingangstüre belichtet ist. Die Räumlichkeiten haben Fenster in Außenwänden. Querlüftung ist teilweise möglich.

DG: Im Dachgeschoss liegen die eingebauten Räume Richtung Garten bzw. Erschließungshof. Sie sind von einem innenliegenden Flur erschlossen und teilweise über stehende Fenster (etwa Nord-/Nordwestseite) bzw. über Dachflächenfenster belichtet. Querlüftung ist teilweise möglich.

Aufgrund der Lage im Dachgeschoss haben die Räume teilweise schräge Wände.

Der als Bühne genutzte Dachboden ist über eine Einschubtreppe vom Flur erschlossen.

Flächen: Die Wohnfläche des Wohnhauses wird auf Basis der vorliegenden Baupläne angesetzt. Da es sich um Rohbaumaße handelt, wird jeweils ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Die vor Ort grob aufgemessene Terrasse wird hierbei mit 25% ihrer Grundfläche in Ansatz gebracht. Die Sachverständige weist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen zu der tatsächlichen Ausführung möglich sind, da in den Bauplänen nicht alle Maße angegeben sind und nach der Erstellung Änderungen in der Grundrissgliederung (u.a. UG) erfolgt sind.

Verkehrswertgutachten G25-04-02
Einfamilienhaus Nürtinger Straße 3/4 und MEA an privater Verkehrsfläche
in 71522 Backnang

Az.: 1 K 49/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 19/37

Für die für Wohnzwecke nutzbaren Räumlichkeiten ergibt sich, wie nachstehend aufgeführt, eine Wohnfläche von gerundet 98 m².

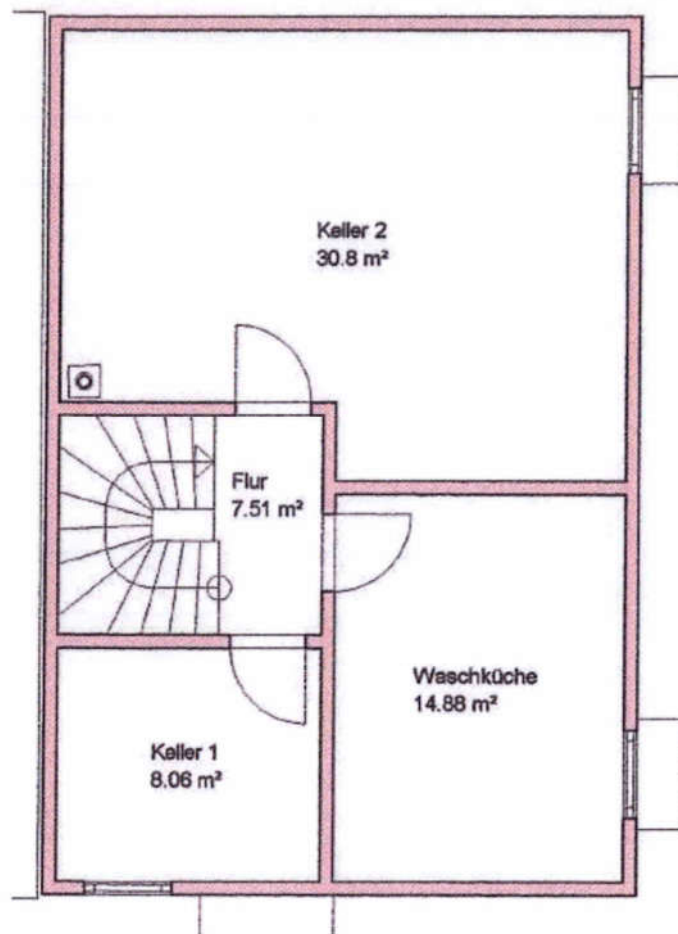
Hinweis der Verfasserin:

Die Größe weicht von der Nutzflächenberechnung im Baugesuch ab, da in dieser Berechnung die Nutzflächen, nicht die Wohnflächen ermittelt wurden. Darin sind u.a. die Treppenträume (Vertikalerschließung) mitgerechnet, statt eines Putzabzugs, pauschale Putzstärken berücksichtigt und die Flächen zwischen 1,0 m Höhe und 2,0 m Höhe im Dachgeschoss nicht zur Hälfte angerechnet.

Verkehrswertgutachten G25-04-02
Einfamilienhaus Nürtinger Straße 3/4 und MEA an privater Verkehrsfläche
in 71522 Backnang

Az.: 1 K 49/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 3/6

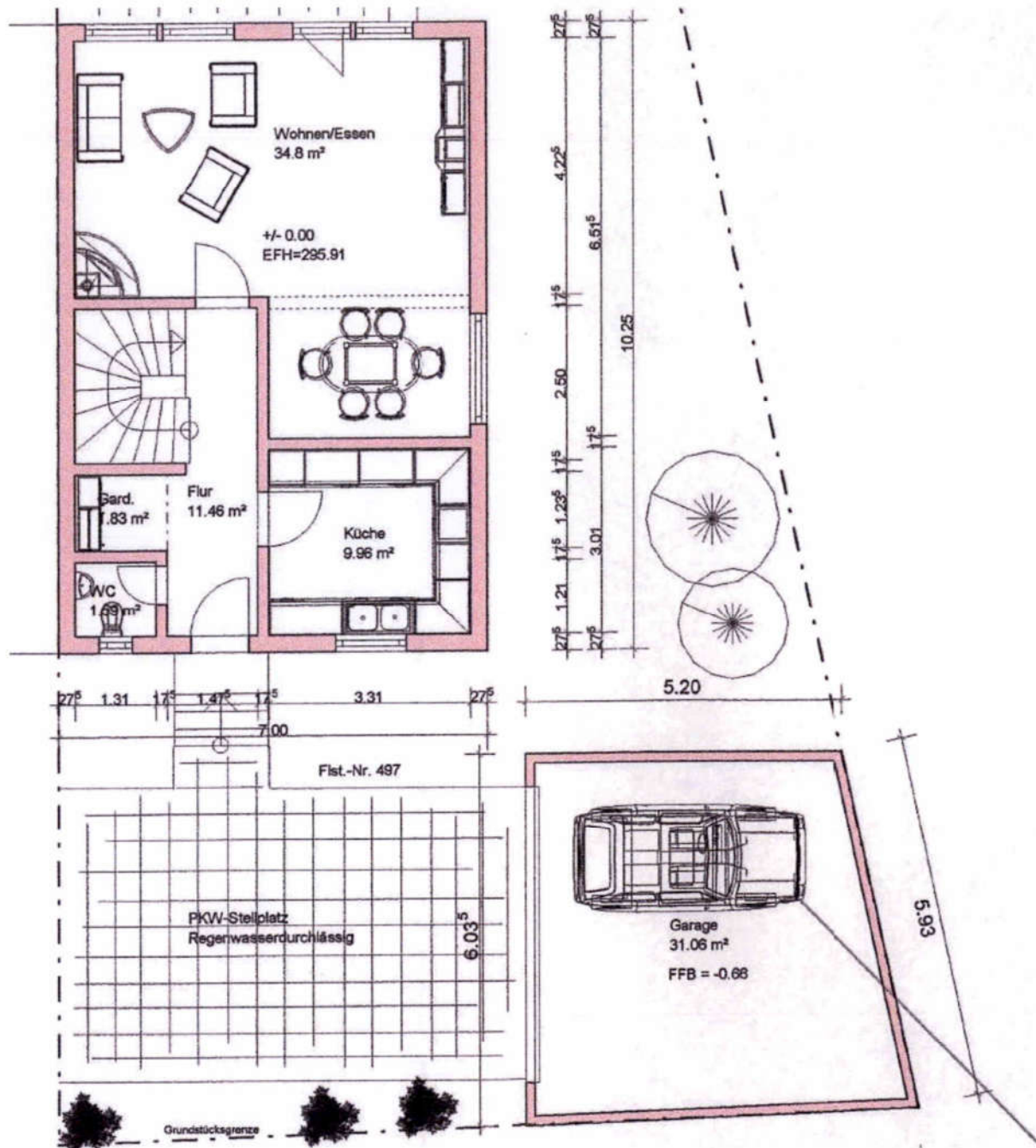
Flurkartenauszug (verkleinert)



Plan 03
Grundriss Untergeschoss ohne Änderungen (unmaßstäblich)

Verkehrswertgutachten G25-04-02
Einfamilienhaus Nürtinger Straße 3/4 und MEA an privater Verkehrsfläche
in 71522 Backnang

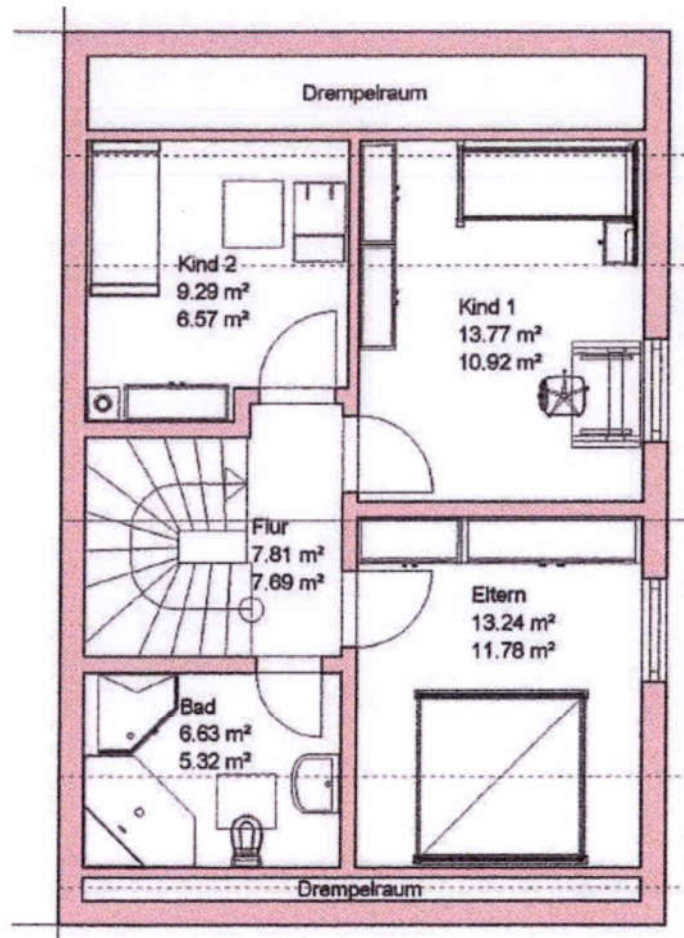
Az.: 1 K 49/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 4/6



Plan 04
Grundriss Erdgeschoss ohne Änderungen (unmaßstäblich)

Verkehrswertgutachten G25-04-02
Einfamilienhaus Nürtinger Straße 3/4 und MEA an privater Verkehrsfläche
in 71522 Backnang

Az.: 1 K 49/24 beim Amtsgericht Ludwigsburg
Seite 5/6



Plan 05
Grundriss Dachgeschoss (unmaßstäblich)