

OBJEKTDESCHEIBUNG 1 K 49/25

Auftraggeber: Amtsgericht Esslingen

Stichtag: 14.07.2025

Objekt: 4-Zimmerwohnung, nicht hergestellt, nicht nutzbar

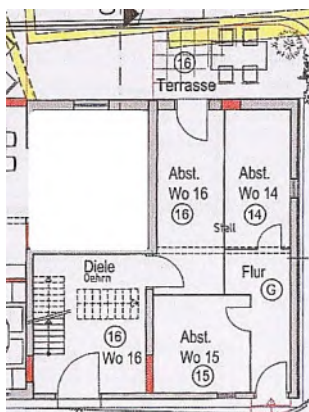
Anschrift: Hohenneuffenstraße 12 in 72660 Beuren, Kulturdenkmal

Verkehrswert: 145.000,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.

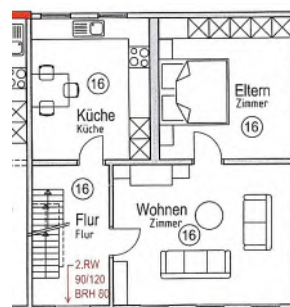
Das Objekt konnte besichtigt werden



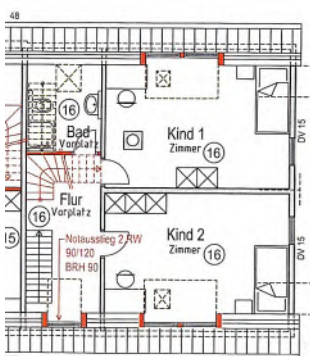
Auszug aus dem Katasterplan,
Wohnung Nr. 16 rot dargestellt



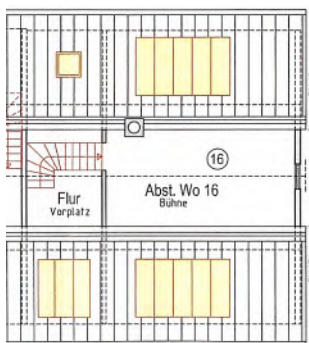
Eigener Wohnungszugang von
der Straße aus



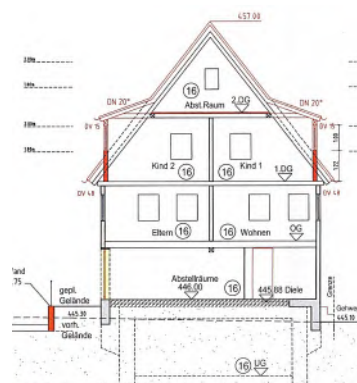
Obergeschoss, geringe
Raumhöhen in Wohnen und
Eltern



Dachgeschoss, Treppe nicht
nutzbar



Bühne, Zugangstreppe nicht
vorhanden



Nordansicht Whg. 16 rot
umrandet



Nordwestansicht Whg. 16 rot
umrandet



Ostansicht Whg. 16 rot
umrandet



Diele Erdgeschoss



Obergeschoss



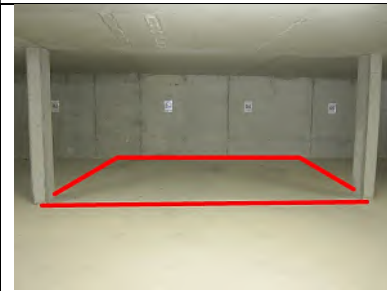
Wohnzimmer Obergeschoss,
geringe Raumhöhe



Bühne



Abstellraum Erdgeschoss



Sondernutzungsrecht Stellplatz
Nr. 19 und 20

Grundstück: Grundbuch v. Beuren, Blatt 5193; BV 1 und 2 zu 1; Flst. 169

Lage: Innerortslage von Beuren, die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 5 Gehminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kommunalverwaltung, Kindergarten, Schule und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Ortsmitte. Das Grundstück ist verkehrstechnisch über die nördlich verlaufende Gartenstraße und die östlich verlaufende Hohenneuffenstraße erschlossen. Es handelt sich dabei um eine innerörtliche Durchgangsstraße mit mäßigem bis regem Verkehrsaufkommen.

Gebäude: Baujahr 16. Jahrhundert, Kulturdenkmal. Freistehendes Gebäude in gemischter Bauart (Steinwände / Fachwerkwände / Stahlkappendecke, Holzbalkendecken). Mit dem Rückbau und Umbau wurde begonnen, es wurden tragende Wände verändert und Stützen entfernt, ohne dass die geänderte Lastabtragung erkennbar ist. Teilunterkellerung (Gewölbekeller), Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit Bühne bzw. Galerie. Die Geschosse sind nicht ausgebaut. Lichte Raumhöhen teilweise nur 1,90 m. Estrich und Deckenverkleidungen fehlen noch und verringern später die lichte Raumhöhe.

Holzfachwerk mit Ausmauerung. Die neue Ausmauerung ist nicht überall mit Ankern am Fachwerk befestigt, die langfristige Standsicherheit der erneuerten Ausmauerung ist fraglich. Unvollständige alte Fachwerkwände, neuere Holzständer- und Trockenbaukonstruktionen. Stahlkappendecke über dem Stallbereich, Stahlträger ohne Brandschutz. Ansonsten Erd- bis Dachgeschoss als Holzbalkendecke, teilweise erneuert. Die Tragfähigkeit der bestehenden Holzbalken wird stellenweise in Frage gestellt.

Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung mit Dachgauben. Der Dachstuhl ist neu aufgesattelt, gedämmt und neu eingedeckt worden. Eindeckung in

Tonziegeln. Regenrinnen und Verwahrung in Zinkblech.

Die Heizung befindet sich im Nachbargebäude. Ein Leerrohr ist zum Farrenstall für die Heiz- und Wasserleitung vorhanden. Heizung über eine Luftwärmepumpe und über eine Gasbrennwerttherme.

**Bewertungs-
objekt:**

Geplant ist eine Vierzimmerwohnung mit Bad, Küche, Bühnenraum und Terrasse. In der geplanten Wohnfläche von 132,4 m² ist eine nicht hergestellte Terrasse mit ca. 5 m² und der Abstellraum im 2. DG mit ca. 10,4 m² enthalten. Die Wohnung ist nicht hergestellt und befindet sich im Rohbauzustand. Lichte Raumhöhen in zwei Aufenthaltsräumen nur 1,90 m. Estrich und Deckenverkleidungen fehlen noch und verringern später die lichte Raumhöhe.

Teilweise sind Heizungsleitungen und Heizkörper vorhanden. Unvollständige Leitungsführung, kein Verteilerkasten, kein Anschluss an die Heizzentrale. Elektroinstallation unvollständig vorhanden. Oftmals keine fachgerechte Verlegung. Mit der Sanitärinstallation wurde begonnen. Leitungen unvollständig vorhanden. Bisher kein Anschluss an das öffentliche Wassernetz. Neue isolierverglaste Fenster aus Holzrahmen in Holzzargen, ca. 4 cm Innendämmung vorgesehen. Kein Estrich vorhanden, keine Schall- und Wärmedämmung vorhanden. Keine Türen vorhanden.

Tiefgarage Baujahr ca. 2022, Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 19 und Nr. 20 mit je ca. 2,55 m x 5,00 m. Die Pkw-Einstellplätze sind durch Farbmarkierung gekennzeichnet und werden seitlich durch eine Stütze begrenzt. Tiefgaragenstellplatz üblicher Größe, ohne Besonderheiten.

Beurteilung:

Soweit nach Augenschein feststellbar, ist der bauliche Zustand des Farrenstalles unbefriedigend. Die vorhandenen Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen einem heutigen einfachen bautechnischen Standard. Die statische Standsicherheit des Gebäudes muss überprüft werden.

Fenster und Dach sind neu und wertrelevant. Die Qualität des begonnenen Innenausbaus ist zu prüfen.

Das Verkehrswertgutachten kann die steuerrechtlichen Gesichtspunkte der denkmalschutzrechtlichen Abschreibung nicht berücksichtigen. Eine juristische Einschätzung darüber, inwieweit die Eigentümergemeinschaft verpflichtet oder willens ist, das Gemeinschaftseigentum des Farrenstalles herzustellen, kann und darf nicht erfolgen. Einem Interessenten wird empfohlen rechtzeitig steuerliche, juristische und bautechnische Beratung einzuholen, sich das Gutachten anzusehen und eine Objektbegehung vorzunehmen.