

Baubeschreibung

Gebäude

Das Flurstück Nr. 90 ist mit einem Wohnhaus, einem Stallanbau an das Wohnhaus sowie zwei im rechten Winkel zusammengebauten Scheunen-/Wirtschaftsgebäuden bebaut. Das genaue Baujahr der Gebäude ist unbekannt.

Dem Anschein nach handelt es sich um eine klassische Resthofstelle. Eine Resthofstelle ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, der in der Regel ein Bauern(Wohn)haus und landwirtschaftliche Nebengebäude mit einer ebenerdigen Nutzfläche von mindestens 100 m² aufweist und dessen Werthaltigkeit sich nach den Verwendungsmöglichkeiten z.B. für Hobby- und Freizeittierhalter oder Handwerker (Werkstatt, Lager) bemisst.

Die Bausubstanz solcher Resthofstellen hat ihren Ursprung teilweise im 19. Jahrhundert, wobei der Wohnbereich oft durch Anbauten ersetzt wurde oder das alte Wohngebäude durch Um- und Ausbauten oft neueren Wohnbedürfnissen angepasst ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Resthofstelle innerhalb der Ortslage von Tannhausen. In Ermangelung einer Innenbesichtigungsmöglichkeit erfolgt die Beschreibung der Gebäude des zu bewertenden Grundstücks ausschließlich aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen äußeren Eindrucks.

Gebäudebeschreibung zum Wertermittlungstichtag 24.06.2024:

Wohnhaus-/Haupthaus

Fundamente:	unbekannt vermutlich Ziegel oder Bruchsteinfundament möglichweise ohne Fundament
Konstruktion:	Massivbau

Geschosse:	Erdgeschoss und Dachgeschoss
Fassade:	verputzt und gestrichen farblich abgesetzter Sockel
Keller:	augenscheinlich unterkellert oder teilunterkellert möglichweise auch teilweise Kriechkeller
Wände:	Außenwände vermutlich aus Mauerwerk Innen-/Trennwände unbekannt
Decken:	unbekannt, vermutlich Holzdecken
Treppen:	unbekannt, vermutlich Holztreppen
Dachkonstruktion:	Satteldach mit Schleppdachaufbauten Eindeckung mit Tondachziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Heizung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt Zuführung der Freileitung über Dachständer
Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbeläge:	unbekannt
Deckenbeläge:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	unbekannt
Sanitärinstallation:	unbekannt
Sanitärausstattung:	unbekannt
Bes. Bauteile:	3 Schleppgauben
Bes. Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Besonnung:	aufgrund der Fensterzahl vermutlich befriedigend
Energieausweis:	liegt nicht vor

Stallanbau/Wohnhausanbau

Fundamente:	unbekannt vermutlich Ziegel oder Bruchsteinfundament möglichweise ohne Fundament
Konstruktion:	Massivbau
Geschosse:	Erdgeschoss, evtl. separates Obergeschoss
Fassade:	verputzt und gestrichen, farblich abgesetzter Sockel
Keller:	augenscheinlich unterkellert oder teilunterkellert möglichweise auch teilweise Kriechkeller
Wände:	Außenwände vermutlich aus Mauerwerk Innen-/Trennwände unbekannt
Decken:	unbekannt, vermutlich Holzdecken
Treppen:	unbekannt, vermutlich Holztreppen
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten Eindeckung mit Tondachziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Heizung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbeläge:	unbekannt
Deckenbeläge:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen:	unbekannt
Sanitär:	unbekannt
Bes. Bauteile:	unbekannt
Bes. Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Besonnung:	vermutlich ausreichend
Energieausweis:	liegt nicht vor

Nebengebäude/Wirtschaftsgebäude Nr. 1 und Nr. 2

Fundamente:	unbekannt vermutlich Ziegel oder Bruchsteinfundament möglichweise ohne Fundament
Konstruktion:	Massivbau
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss (Nr. 1) Erdgeschoss, evtl. separates Dachgeschoss (Nr. 2)
Fassade:	verputzt und gestrichen teilweise mit Holz verkleidet teilweise mit Faserzementplatten verkleidet
Keller:	unbekannt, vermutlich ohne Keller
Wände:	Außenwände vermutlich aus Mauerwerk Innen-/Trennwände unbekannt
Decken/Treppen:	unbekannt, vermutlich Holzdecken/-treppen
Dachkonstruktion:	Satteldach ohne Aufbauten Eindeckung mit Tondachziegeln/Schindeln Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Heizung:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbeläge:	unbekannt
Deckenbeläge:	unbekannt
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung teilweise ohne Fenster
Türen/Tore:	mehrere Holz-Schiebetore
Sanitär:	unbekannt
Bes. Bauteile:	unbekannt
Bes. Einrichtungen:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	unbekannt
Besonnung:	vermutlich ausreichend
Energieausweis:	liegt nicht vor

Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

Hof/Hauszugang: Betonverbundstein/Schwarzdecke

Pflanzungen und Gestaltungsgrün

teilweise „lebende“ Einfriedung, teilweise keine Einfriedung (Straßenseite)

Bauschäden/Baumängel:

Putzschäden am Wohnhaus

Fenster-/Glasschaden im Gaubenbereich des Wohnhauses

Beschädigter/verschmutzter Haussockel

Vermüllung des Innenhofes

Dachhaut am Nebengebäude Nr. 1 beschädigt

Fassaden-/Mauerwerkrisse am Nebengebäude Nr. 1

Gebäudeflächen

Ein Aufmaß der Wohn-/Nutzflächen konnte in Ermangelung einer Innenbe-sichtigungsmöglichkeit nicht durchgeführt werden. Auf Basis der vorliegen-den Liegenschaftskarte sowie der Karte des Bodenrichtwertinformati-ons-systems Baden-Württemberg (BORIS-BW) ist von nachfolgenden Brutto-grundflächen auszugehen:

Wohnhaus:

Kellergeschoss: 30 m² (Annahme)

Erdgeschoss: 100 m²

Dachgeschoss: 100 m²

Spitzboden: ohne Berücksichtigung

BGF-Ansatz: 230 m²

Stall/Wohnhausanbau:

Erdgeschoss: 100 m²

Dachgeschoss: ohne Berücksichtigung

BGF-Ansatz: 100 m²

Nebengebäude 1:

Erdgeschoss:	250 m ²
Obergeschoss:	250 m ²
Dachgeschoss:	250 m ²
BGF-Ansatz:	750 m²

Nebengebäude 2:

Erdgeschoss:	290 m ²
Dachgeschoss:	ohne Berücksichtigung
BGF-Ansatz:	290 m²

Baulicher Zustand / Zusammenfassung

Die Resthofstelle, bestehend aus einem Wohnhaus mit Stallanbau und zwei Nebengebäuden, präsentiert sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 24.06.2024 äußerlich in einem eher ungepflegten bis verfallenen Zustand. Mit Blick auf das äußere Erscheinungsbild wird im weiteren Verlauf dieses Gutachtens von einfachen Gebäude-/Ausstattungsstandards und von erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückständen ausgegangen.

Nutzung

Das Bewertungsgrundstück war zum Wertermittlungstichtag allem Anschein nach eigengenutzt.