

## 5 BAUBESCHREIBUNG

### 5.1 Grunddaten

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudeart:             | <p>Ein- bzw. Zweifamilien-Wohnhaus;<br/>das Gebäude wurde ursprünglich als Einfamilien-Wohnhaus errichtet und mehrfach erweitert und ausgebaut.<br/>Der stichtagsbezogene Ausbau mit der temporären Vermietung von Einzelzimmern an gewerbliche Arbeitnehmer enthält u. a. 2 Bäder, 2 WC sowie gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche.<br/>Das Gebäude enthält dadurch die Option einer Nutzung sowohl als Einfamilienhaus als auch (nach baulicher Trennung des Zugangsbereichs) als Zweifamilienwohnhaus oder, wie bisher, mit Einzelzimmer-Vermietung.</p>         |
| Baujahr:                | <p>Der erste Aktennachweis stammt aus 1963 – hier allerdings bereits bezogen auf eine Erweiterung des Hauptgebäudes. Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt.<br/>Weitere Baugesuche zum Ausbau des Dachgeschosses im Hauptgebäude und dem Anbau des weiteren Teilgebäudes stammen aus 1985.<br/>Der Ausbau des Dachgeschosses im Anbau und der Einbau einer ölbefeuerten Zentralheizung wurde 1994 genehmigt.</p>                                                                                                                                                    |
| Unterkellerung:         | <p>Wohngebäude teilunterkellert; Ursprungs-(Haupt-)gebäude unterkellert; Anbau nicht unterkellert</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Außenansicht:           | <p>Hauptgebäude mit Stulpschalung verblendet; Anbau verputzt und gestrichen</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Energieausweis:         | <p>Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen.<br/>Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.<br/>Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können.</p> |
| Energieeffizienzklasse: | <p>nicht bekannt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Energieeffizienz:       | <p>Baualtersentsprechend ist der energetische Zustand des Objektes als einfach einzustufen.<br/>Die Bewertung bezieht sich auf den baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der Umbaumaßnahmen 1985 und evtl. entsprechender energetischer Einschränkungen / Mängel.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 5.2 Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird auf die Brutto-Grundfläche abgestellt.

### Gebäudeübersicht

| Gebäude  | Brutto-Grundfläche (BGF) [m²] | Baujahr (fiktiv) | Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre) | angenommene Restnutzungsdauer (Jahre) |
|----------|-------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnhaus | 319,52                        | 1963             | 80                           | 31                                    |

\*) Hinweis: Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die pauschalierte wirtschaftliche Nutzungsdauer nach den Modellvorgaben zur Ableitung des Sachwertfaktors des Gemeinsamen Gutachterausschusses Göppingen. Die Gesamtnutzungsdauer gem. Anlage 1 zur ImmoWertV 21 ist danach mit pauschal 80 Jahren anzusetzen. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ergibt sich aus der sachverständig gewichteten Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahre der Teilgebäude und späteren Ausbauten und dem baulichen Zustand am Wertermittlungstichtag.

### Nutzungsübersicht

|          | Geschoss | Nutzungsart                                          | Wohnfläche in m²*) |
|----------|----------|------------------------------------------------------|--------------------|
| Wohnhaus | EG/DG    | Wohnung oder Einzelzimmer mit Gemeinschaftsbereichen | 159,31             |

## 5.3 Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 unter der Voraussetzung grundlegender fachtechnischer Überprüfung und Modernisierung des Gesamtgebäudes unterstellt. Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins durch die Untervermietung von Einzelzimmern an gewerbliche Arbeitnehmer genutzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren nur die gemeinschaftlich genutzten Bereiche und eines der Zimmer im DG des Anbaus zugänglich. Die Beschreibung der übrigen Bereiche wurde aus dem Zustand der zugänglichen Bereiche abgeleitet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Angaben zum Zustand der Immobilie nur auf die sichtbaren Gebäudeteile bezieht. Verdeckte Schäden können im Bereich der nicht einsehbaren Gebäudeteile nicht ausgeschlossen werden.

### 5.3.1 Wohnhaus

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                   |                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------|
| Konstruktionsart: | massiv                                           |
| Fundamente:       | Ortbeton                                         |
| Umfassungswände:  | Ziegel-Mauerwerk                                 |
| Geschossdecken:   | Stahlbeton über KG; sonst Holzbalkenkonstruktion |
| Innenwände:       | Ziegel-Mauerwerk oder Ständerwandkonstruktionen  |

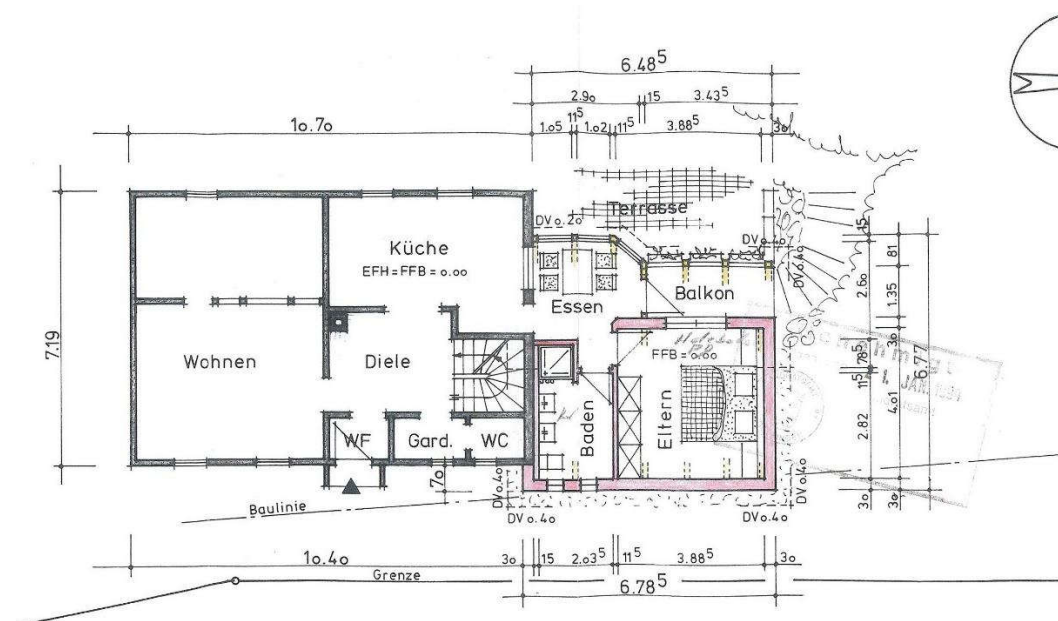
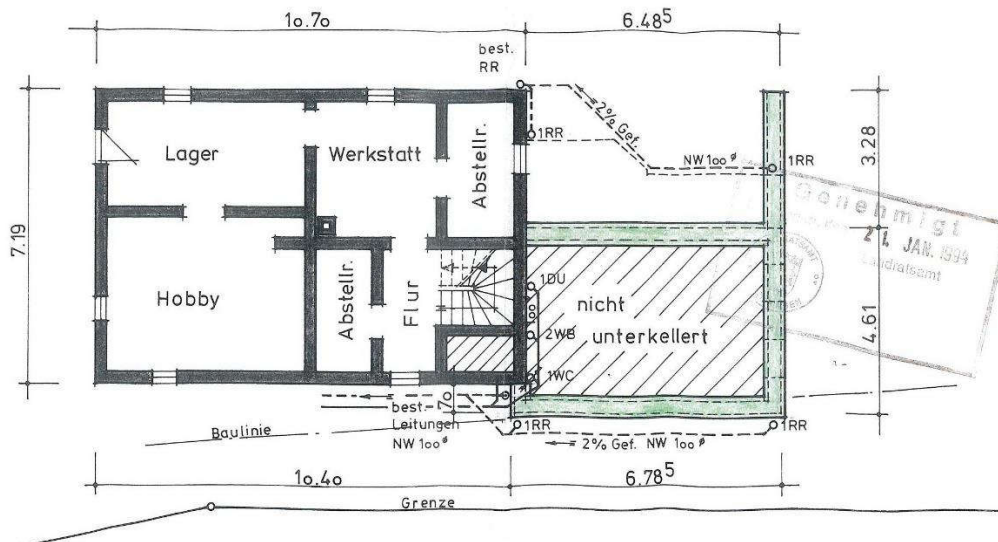
|                                |                                                                                                                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fenster und Türen:             | Holzrahmen mit Isolierverglasung; Naturholz-Türen mit Holzzargen                                                                                       |
| Treppen:                       | einfache Holztreppen                                                                                                                                   |
| Dach:                          |                                                                                                                                                        |
| Dachkonstruktion:              | zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl                                                                                                                  |
| Dachform:                      | Satteldächer mit 52° Dachneigung; Zwerchhaus im Hauptgebäude; Satteldachgaube im Anbau                                                                 |
| Dacheindeckung:                | Ziegel                                                                                                                                                 |
| Haustechnik:                   |                                                                                                                                                        |
| Heizung; Warmwasserversorgung: | ölbefeuerte Zentralheizung Fabr. Junkers; externer Warmwasser-Speicher, Öllagerung im Keller in 2 GFK-Batterietanks mit je 2.000 ltr. Fassungsvermögen |
| Elektroinstallation:           | entsprechend den jeweiligen Ausbauständen                                                                                                              |

#### **5.4 Nebenanlagen**

2 offene Lager- bzw. Werkstatt Räume aus Aluminium-Profilschienen (aus Ständerwandsystemen) mit Acryl-Wand- und Deckenplatten, angelehnt an die westliche Fassade

#### **5.5 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz; Hauszugang Vorplatz asphaltiert; sonstige Außenanlage als Wiese mit Kleingehölzen und Baumbestand.



**Anlage 6** Grundriss Dachgeschoss mit einskizzierten baulichen Änderungen (ohne Gewähr)

