

3. Grundstück und bauliche Anlagen

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt.

Informationen, die den vorgelegten Unterlagen entnommen wurden, sind mit * und Angaben, die ich bei der Ortsbesichtigung erhalten habe, sind mit ** gekennzeichnet.

Es erfolgte keine Innenbesichtigung durch mich, siehe auch Ziffer 1.1 und 1.4.

Die Beschreibung erfolgt nur aufgrund der vorliegenden Planunterlagen in Verbindung mit der bereits 2013 durchgeführten Besichtigung (mit * gekennzeichnet), aufgrund der Besichtigung von außen und aufgrund baujahrtypischer Annahmen bzw. Vermutungen. Für die Richtigkeit kann ich keine Gewährleistung übernehmen.

3.1 Grundstück

Art der baulichen Nutzung	Vermutlich Wohnnutzung
Größe	siehe Grundbuch
Oberfläche	entlang der Hauptstraße relativ eben, an der in etwa südwestlichen Grundstücksgrenze in etwa auf die Höhe eines Hochparterres terrassiert
Erschließung	Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgen nach Fertigstellung der Straßenbauarbeiten von der etwa nordöstlich verlaufenden Hauptstraße aus.
Maß der baulichen Nutzung	Die realisierte, wertrelevante Geschossfläche (WGF) wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die am Grundstücksmarkt üblichen Gepflogenheiten überschlägig ermittelt und weicht eventuell von der Geschossfläche im baurechtlichen Sinne gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Maßgebliche Grundstücksfläche (MGF)² 385 m² überschlägig ermittelte Geschossfläche (WGF): rund 216 m² Aus den vorstehend genannten Angaben ergibt sich: WGF / MGF = Geschossflächenzahl (WGFZ) ca. 0,56
Altlasten	kein Eintrag im Altlastenkataster, keine Verdachtsmomente bei der Ortsbesichtigung

² Ein Teil der Grundstücksfläche, grob überschlägig aus den vorliegenden Planunterlagen mit 12 m² ermittelt, ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und ist von der planungsrechtlich maßgebenden Grundstücksfläche in Abzug zu bringen.

Überbauten

Der Zugang zum Nachbargrundstück (Flurstück 1930/5) erfolgt über ein Treppenbauwerk im Freien, das teilweise auf dem Wertermittlungsgrundstück steht.

Der Zugang zum Hauseingang des Bewertungsobjektes auf der Rückseite des Gebäudes erfolgt über eine Treppe, die auf dem anderen Nachbarflurstück 1930/6 hergestellt ist.

Diesbezüglich wurden Regelungen in der Bewilligung vom 20.2.1978 getroffen.

Für diese Wertermittlung gehe ich davon aus, dass sich die Vor- und Nachteile aus den genannten Überbauten in etwa aufheben und dass sich daraus keine besonders zu berücksichtigenden Werteeinflüsse ergeben.

3.2 Gebäude**Baujahr**

Das Grundstück wurde Anfang der Fünfzigerjahre als Wohnhaus mit Café in Grenzbauweise genehmigt. Später wurde das Gebäude laut Planunterlagen vermutlich als Postgebäude genutzt.

Bei der Ortsbesichtigung 2013 war das Objekt nicht genutzt. Der Raumaufteilung und Möblierung nach entsprach das Objekt einem Zweifamilienhaus.

Gebäudetyp

vermutlich Zweifamilienhaus mit Garage im Untergeschoss in Grenzbauweise

Konzeption *

Die 2013 vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Darstellungen in den beiliegenden Grundrissen teilweise ab. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich auf die 2013 vorgefundene Raumaufteilung.

Untergeschoss:

Garage, 2 Kellerräume, Waschküche, Heizraum und Flur mit Zugang zum Treppenraum

Erdgeschoss (Hochparterre):

Hauseingänge an der Gebäuderückseite und an der Straßenseite Treppenraum, sowie abgeschlossene Raumeinheit bestehend aus 3 aneinandergrenzenden Räumen, Küche, innenliegendem Bad, separater Toilette, Abstellraum und Terrasse

Dachgeschoss:

Raumeinheit mit 3 Räumen, Küche, Tageslichtbad, Tageslicht-Toilette und Flur mit Zugang zum Treppenraum

Bühnenraum (auch 2013 nicht besichtigt):
vermutlich nicht ausgebaut

Bruttogrundfläche (BGF)	Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in Anlage 4 der ImmoWertV genannten Vorgaben ermittelt.						
	Wohngebäude (mit Garage im Untergeschoss): rund 371 m ²						
Mietfläche *	Die Mietfläche im Dachgeschoss wurde anhand der vorliegenden teilweise vermaßten Planunterlagen im Maßstab 1:100 (siehe Anlage II) in Anlehnung an die Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarkts zeichnerisch überschlägig ermittelt. Die Mietfläche im Erdgeschoss kann auf Grund der erheblichen Abweichungen zwischen der Darstellung in den Planunterlagen und der vorgefundenen Raumaufteilung nicht raumweise, sondern über die Grundfläche und einen Korrekturfaktor grob überschlägig geschätzt werden. Ein örtliches Aufmaß oder andere Maßprüfungen erfolgten 2013 nicht. <table><tr><td>Mietfläche Erdgeschoss</td><td>gerundet ca. 96 m²</td></tr><tr><td>Mietfläche Dachgeschoss</td><td>gerundet ca. 79 m²</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>gerundet ca. 175 m²</td></tr></table> Die Grundfläche der Terrasse ist dabei nicht berücksichtigt. Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der Darstellung in den Planunterlagen sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die überschlägige Ermittlung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist. Die hier genannte Mietfläche dient der Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, z.B. als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.	Mietfläche Erdgeschoss	gerundet ca. 96 m ²	Mietfläche Dachgeschoss	gerundet ca. 79 m ²	Gesamt	gerundet ca. 175 m ²
Mietfläche Erdgeschoss	gerundet ca. 96 m ²						
Mietfläche Dachgeschoss	gerundet ca. 79 m ²						
Gesamt	gerundet ca. 175 m ²						
Energieausweis	liegt in aktueller Fassung nicht vor Kosten, die zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der EnEV (beispielsweise die Erstellung eines Energieausweises und die daraus eventuell resultierenden Anforderungen an den Wärmeschutz und die Anlagentechnik) aufzuwenden sind, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.						
Außenwände *	laut Angaben im beiliegenden Gebäudeschnitt: Untergeschoss in Beton, Umfassungswände massiv; laut Planunterlagen mit einer gemeinsamen Trennwand zum Nachbargebäude						
Decken *	laut Angaben im beiliegenden Gebäudeschnitt: Decke über dem Untergeschoss massiv, Decke über dem Erdgeschoss in Holzkonstruktion						

Treppen *	vom Unter- in das Erdgeschoss: Treppe vermutlich in Metallkonstruktion mit massiven Tritten; vom Erd- in das Dachgeschoss: vermutlich Holztreppe mit PVC-Belag, zum Bühnenraum: vermutlich Einschubtreppe im Flur des Dachgeschosses
Fassade	soweit sichtbar verputzt und gestrichen
Dach	Satteldach mit Dachgaupen. Die Dachgaupen sind teilweise mit Faserzementplatten verkleidet. ³

3.3 Ausstattung

Fenster	bei der Ortsbesichtigung am 26.9.2024 waren überwiegend die Rollläden geschlossen, soweit von außen sichtbar, vermutlich Kunststofffenster vermutlich mit Zweischeibenverglasung
Belüftung, Belichtung *	Das Gebäude ist 3-seitig belichtet.
Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz	Rollläden
Heizung, Warmwasserversorgung *	vermutlich mit zentraler Gasheizung Im Erdgeschoss (Hochparterre) war 2013 zusätzlich ein Ofen für feste Brennstoffe eingebaut. Warmwasserversorgung vermutlich dezentral Leitungen vermutlich teilweise auf Putz verlegt.
Sanitäre Einrichtungen	Erdgeschoss (Hochparterre): vermutlich innenliegendes Bad mit WC, Dusche und Waschtisch, vermutlich motorisch entlüftet und vermutlich separate Tageslicht-Toilette mit kleinem Waschtisch und WC Dachgeschoss: vermutlich Tageslichtbad mit Badewanne und Waschtisch und separate Tageslicht-Toilette mit Waschtisch und WC
Küche	eventuell vorhandene Einbauküchen sind ohne besonderen Wertansatz für diese Wertermittlung
Bodenbeläge	vermutlich in durchschnittlicher Ausstattung, z.B Kork, textiler Belag, Laminat, Fliesen
Wand- und Deckenbeläge	vermutlich überwiegend tapeziert und gestrichen; in den Sanitärbereichen vermutlich gefliest

³ Faserzementplatten können asbesthaltig sein. Diese Wertermittlung unterstellt ungeprüft, dass keine Bauteile und keine Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von etwaigen Bewohnern und von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4 Stellplatz und Außenanlagen

Garage *	Einzelgarage im Untergeschoss über eine Rampe anfahrbar, vermutlich mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor
Außenanlagen	Der zur Hauptstraße orientierte Teil der Außenanlagen ist überwiegend asphaltiert. Der rückwärtige Hauszugang und Teile der Terrasse sind vermutlich mit Betonwerksteinen befestigt und durch eine Stützmauer an der Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun vom Nachbargrundstück abgesetzt. Laut Grundbuch kann es einen Öltank geben. Dieser Öltank befindet sich eventuell im Bereich der Pkw-Stellplätze im Freien vor dem Gebäude. Im Kaufvertrag vom 4. 9.1968 (siehe auch Ziffer 2.2) heißt es: „[...]“ Den Käufern ist bekannt, daß die Stillegung des Tankes durch das Landratsamt Böblingen verfügt ist, wenn in den Tank nicht eine Innenhülle eingelegt wird. Sie übernehmen die entsprechende Verpflichtung aus der Anordnung des Landratsamts. [...]“ Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung standen Fahrzeuge auf den Stellplätzen, so dass ich nicht prüfen konnte, ob dieser Tank noch vorhanden ist.

3.5 Bauzustand

Baumaßnahmen	Rein Augenscheinlich wurden zumindest das bei der Ortsbesichtigung 26.9.2024 gut sichtbare Fenster im Erdgeschoss (Hochparterre) zwischen 2013 und 2024 erneuert. Laut Auskunft von der Antragsgegnerin wurden einige Baumaßnahmen durchgeführt. Im Detail sind mir die Baumaßnahmen nicht bekannt.
Instandhaltung / Instandsetzung	Mit Blick von außen schätze ich den Bauzustand bezogen auf das Baualter als durchschnittlich ein. Der Bauzustand im Inneren ist mir nicht bekannt.