

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 2949 bebaut mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage und Scheunengebäude.</p> <p>Historie und Art der gegenständlichen Grundstücksbebauung</p> <p>Etwa 1952: Erstellung eines Ökonomiegebäudes (Scheuer mit Stallung); Umfassungswände teils in Massiv-, teils in Fachwerkbauweise, Decken und Dach in Holzkonstruktion</p> <p>Etwa 1955: Schuppenanbau an der Nordseite der Scheune; Holzkonstruktion</p> <p>Etwa 1981: Neubau Wohnhaus mit Garage; WH in Massivbauweise, EG (Hochparterre), UG, nicht ausgebautes DG; Garage in Massivbauweise, erdgeschossig; Zugang zu UG WH über Treppengang zwischen WH und Garage</p> <p>Etwa 1983: Anbau von Abstellräumen mit darüberliegendem Balkon an Westseite des Wohngebäudes; Erweiterung des Wohnhausbestands in Massivbauweise an der Westfassade bis Vorderkante Außenwand Scheunengebäude, im UG sogenannte Abstellräume mit innenliegender Verbindung/Zugang zum WH und drei Garagentoren in West-Fassade; Ausbildung Decke über UG als Dachterrasse</p> <p>Etwa 1994: Dachgeschossausbau (Teilausbau DG, Einliegerwohnung); Innenwände in Massivbauweise, Einbau von Dachflächenfenstern; zum Zeitpunkt des Ortstermins befand sich der über eine Einschubleiter erschließbare Spitzbodenraum im Ausbau befindlichen Zustand.</p>
Objektanschrift	Birkenstraße 19 72149 Neustetten (Lkr. Tübingen)
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Neustetten Grundbuch von: Wolfenhausen Blatt Nr.: 54 BV: lfd. Nr. 22 Flurstück Nr.: 2949, Birkenstraße 19 Gebäude- und Freifläche zu 1.516 m²</p>
Baujahre (lt. Bauakte, Genehmigungsplanung, Auskunft Eigentümer im Ortstermin)	Siehe vorstehende Historie der Grundstücksbebauung
Nutzung	Die in sich abgeschlossenen Wohnungen im EG und im DG des Wohnhauses waren zum Bewertungsstichtag unbewohnt.

	Die Räumlichkeiten des Wohngebäudeanbaus im UG befanden sich in gewerblicher Nutzung. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.																				
Bruttogrundflächen:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (Wfl.)</th> <th>Nutzfläche (Nfl.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Untergeschoss</td> <td>ca. 191 m²</td> <td>-</td> <td>ca. 130 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 129 m²</td> <td>ca. 102 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 129 m²</td> <td>ca. 47 m²</td> <td>ca. 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 449 m²</td> <td>ca. 149 m²</td> <td>ca. 160 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)	Untergeschoss	ca. 191 m ²	-	ca. 130 m ²	Erdgeschoss	ca. 129 m ²	ca. 102 m ²	-	Dachgeschoss	ca. 129 m ²	ca. 47 m ²	ca. 30 m ²	Gesamt:	ca. 449 m²	ca. 149 m²	ca. 160 m²
Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)																		
Untergeschoss	ca. 191 m ²	-	ca. 130 m ²																		
Erdgeschoss	ca. 129 m ²	ca. 102 m ²	-																		
Dachgeschoss	ca. 129 m ²	ca. 47 m ²	ca. 30 m ²																		
Gesamt:	ca. 449 m²	ca. 149 m²	ca. 160 m²																		
Wohnflächen:																					
Nutzflächen:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Garage</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Nutzfläche (Nfl.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 31 m²</td> <td>ca. 19 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 31 m²</td> <td>ca. 19 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)	Erdgeschoss	ca. 31 m ²	ca. 19 m ²	Gesamt:	ca. 31 m²	ca. 19 m²											
Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)																			
Erdgeschoss	ca. 31 m ²	ca. 19 m ²																			
Gesamt:	ca. 31 m²	ca. 19 m²																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Scheunengebäude</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Nutzfläche (Nfl.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 154 m²</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 154 m²</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table>	Scheunengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)	Erdgeschoss	ca. 154 m ²	*	Gesamt:	ca. 154 m²	*											
Scheunengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)																			
Erdgeschoss	ca. 154 m ²	*																			
Gesamt:	ca. 154 m²	*																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Scheunenbau</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Nutzfläche (Nfl.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 33 m²</td> <td>*</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 33 m²</td> <td>*</td> </tr> </tbody> </table>	Scheunenbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)	Erdgeschoss	ca. 33 m ²	*	Gesamt:	ca. 33 m²	*											
Scheunenbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)																			
Erdgeschoss	ca. 33 m ²	*																			
Gesamt:	ca. 33 m²	*																			
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!																				
Grundstücksgröße	1.516 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)																				
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich in den jeweiligen Einheiten des Wohnhauses folgende Einbauküchen, aus dem Jahre 2018 (lt. Auskunft der Eigentümerin):</p> <p>Wohneinheit EG: Eingebaute L-förmige einfache Küche mit handelsüblichen Markengeräten</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert: ca. 700 €</p>																				

	<p>Wohneinheit DG: Eingebaute einfache Küche mit handelsüblichen Markengeräten Geschätzter Zeit-/Restwert: ca. 700 €</p> <p>Gewerblich genutzte Einheit (Büro) im UG des WH-Anbaus: Eingebaute Küche mit handelsüblichen Markengeräten Geschätzter Zeit-/Restwert: ca. 700 €</p> <p>Auf dem Bewertungsrundstück befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zwei abgestellte Lkws und ein offener Anhänger sowie diverse Gegenstände wie z. B. übereinandergestapelte Holzpaletten, zu einem Haufen getürmte Holkleinteile, Metalltransportkörbe und anderes.</p>
Besonderheiten	<p>Nicht vollumfängliche Inaugenscheinnahme der Innenräumlichkeiten Scheunen- und Garagengebäude</p> <p>Der Zugang zu den jeweiligen Innenräumen des Scheunengebäudes sowie der Garage war, lt. Auskunft des der Eigentümerin nicht möglich. In der weiteren Bewertung werden die seitens des Eigentümerversetzers am Ortstermin gemachten Angaben zu den vorhandenen Gegebenheiten (Grundriss, Zustand) unterstellt.</p> <p>Abweichungen von Baugenehmigungsunterlagen des ausgebauten Anbaus im Untergeschoss</p> <p>Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. der zum Bewertungsstichtag ausgebaut und - lt. Auskunft des der Eigentümerin im Ortstermin - zu Gewerbebezwecken genutzte Wohnhausanbau im Untergeschoss. Spätere, diesbezügliche baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.</p> <p>Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigefähig ist und die Nutzungsänderung im UG des Anbaus mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der - seitens der zuständigen Behörden benannte - baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsobjekts mit Abstellräumen im UG des WH-Anbaus zugrunde gelegt.</p>

4.2 Ortsangaben / Lage

- Lage / Ort:** Neustetten ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen in Baden-Württemberg und zählt 3.920 Einwohner (Stand: 31.12.2022, Internetseite der Gemeinde). Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde Neustetten besteht aus den Ortsteilen Nellingsheim, Remmingsheim und Wolfenhausen, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet. Der Sitz der Verwaltung ist im Ortsteil Remmingsheim. Neustetten liegt im westlichen Randbereich des Landkreises Tübingen, verkehrsgünstig in der Nähe zur B14 (Stuttgart – Horb) und zur A 81 Anschlussstelle Rottenburg (Stuttgart – Singen). Nachbarkommunen sind die Stadt Rottenburg am Neckar und die Gemeinde Bondorf im Kreis Böblingen.
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe am westlichen Ortsrand von Wolfenhausen.
- | | |
|----------------------|---------------------------|
| Struktur: | Ländliche Wohngebietslage |
| Prägung: | Zumeist EFH, ZFH |
| Besonderheit: | - |
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr
- Immissionen:** Vom Sachverständigen am Ortstermin nicht wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort Neustetten vorhanden, der mittel- und langfristige Bedarf kann in Rottenburg oder den nächstgrößeren Städten gedeckt werden; öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten in der Umgebung bzw. in Rottenburg vorhanden; überwiegend mittlere, ländlich geprägte Wohnlage

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. 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 Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. der zum Bewertungsstichtag ausgebaute und - lt. Auskunft des _____ der Eigentümerin im Ortstermin - zu Gewerbezwecken genutzte Wohnhausanbau der baurechtlich als Abstellräume genehmigten Räumlichkeiten im Untergeschoss. Spätere, diesbezügliche baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigefähig ist und die Nutzungsänderung im UG des Anbaus mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der - seitens der zuständigen Behörden benannte - baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsobjekts mit Abstellräumen im UG des WH-Anbaus zugrunde gelegt.

Eine eingehende Inaugenscheinnahme der Innenräume des Scheunengebäudes nebst Scheunen- anbau sowie der Garage war am Ortstermin nicht möglich.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus, soweit bekannt und ersichtlich, in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre) und ausgebautem Dachgeschoss nebst Spitzboden.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbetonbodenplatte Ursprungsbau (WH), Streifenfundament (WH-Anbau)

Außenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Massivbauweise UG: d=24 cm; EG: d=30 cm; Außenwände verputzt und gestrichen

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Massivbauweise UG bis DG

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Massivdecken

Dach: Soweit bekannt u. ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut: Dachpfannen; Dachflächenfenster; Solarthermie-Kollektoren; Parabolantenne

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich EG an O-Fassade: Nicht barrierefrei, vorgelagertes Eingangspodest mit Außentreppenanlage mit Geländer und zusätzlichem Handlauf an der Gebäudeaußenwand, außer Hauptdachvorsprung keine gesonderte Eingangsüberdachung; Hauseingangstüre aus Holz, feststehendes Seitenteil mit Glasausschnitt; Außenbeleuchtung vorhanden, Sprechanlage und Klingeltaster an Außenwand neben Hauseingangstüre

Außentreppe: Vom Hauszugangsbereich Zugang (mit Treppenlauf) zu UG WH zwischen WH und Garage

Freisitz/Balkon/
Dachterrasse /Loggia: Wohnhaus-Anbau, EG: nicht überdachte Dachterrasse an WH-Fassade W

Treppen/-haus: Unmittelbar am Hauseingangsbereich (Windfang) befindliche und in die aufgehenden Geschosse führende einläufige Treppe (UG über Mittelstufe zw. WH u. Scheune)

Heizung/WW: Öl-Heizkessel von Buderus, Herstelljahr lt. ET-Vertreter 1980

Sonstiges: Solarthermie für WW-Bereitung vorhanden, jedoch lt. Eigentümervorteiler nicht funktionstüchtig; Außenwasseranschluss vorhanden

Zustandsmerkmale: Insgesamt den jeweiligen Entstehungszeiten entsprechender baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

Ausstattung:

Den jeweiligen Baujahren und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Decken: -

Wände:	-
Fenster:	Lt. Auskunft Eigentümerversorger und soweit ersichtlich, etwa im Jahre 2018 Fenster teilweise bereits ausgetauscht
Freisitz/Balkon/ Dachterrasse /Loggia:	Wohnhaus-Anbau, EG: nicht überdachte Dachterrasse an WH-Fassade W, nördliche Raumbegrenzung Scheunenaußenfassade S; Absturzsicherung Metallrahmengeländer mit Lochblechelementen
Innentüren:	Türdrückergarnituren teils Instandsetzungsbedürftig bzw. Montage unvollendet oder nicht fachgerecht hergestellt
Heizflächen:	Überw. Flachheizkörper
Elektro:	Parabolantenne (Dach) vorhanden; Außenrollläden im EG lt. Auskunft ET-Vertreter mit Elektroantrieb; Sicherungskasten
Sanitär:	UG: Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (Grundrissabweichung: lt. Genehmigungsunterlagen nur Abstellräume im UG des Anbaus vorhanden); Flachheizkörper; WM-Anschluss EG: Tageslicht-WC mit Handwaschbecken und Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten Duschbad (Fensteröffnung im Bereich Scheunenanbau, keine unmittelbare Außenbelichtung und Belüftung möglich) mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handtuchheizkörper; WM-Anschluss DG: Tageslicht-Duschbad (DFF) mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handtuchheizkörper; WM-Anschluss
Ausstattungsstandard:	Weitgehend der Umbau-/Modernisierungszeit durchschnittlicher, teils einfacher Ausstattungsstandard
Zustand:	Insgesamt den jeweiligen Entstehungszeiten entsprechender baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

Garagengebäude

(eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

Konstruktionsart:	Soweit ersichtlich und anhand der Genehmigungsunterlagen bekannt massive Bauweise; Außenwände verputzt und gestrichen
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Im Garagenbereich Pultdach, fortgeführte Abschleppung vom Scheunenhauptdach
Tor/Tür/Fenster:	Soweit von außen ersichtlich, Rolltor mit elektrischer Steuerung; Glasbausteine in N-Fassade
Ausstattung:	Nicht bekannt; Unterstellung einer insgesamt zweckmäßigen Ausstattung
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt; Unterstellung eines insgesamt schadensfreien Zustands

Scheunengebäude mit Anbau

(nach dem äußeren Eindruck, eine Innenbesichtigung war nicht möglich)

Konstruktionsart:	Soweit von außen ersichtlich und anhand der Genehmigungsunterlagen bekannt Scheune mit Stallung: Umfassungswände in teils massiver Bauweise, teils in ausgefachter Fachwerkbauweise, Decken Holzbalkendecke; Scheunenanbau als Geräteschuppen: Umfassungswände, Decken- und Dachkonstruktion als Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfanne
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Scheune mit Stallung: Satteldach mit fortgeführter, auslaufender Abschleppung über das Garagendach Scheunenanbau: Pultdach
Ausstattung:	Nicht bekannt; Unterstellung einer insgesamt zweckmäßigen Ausstattung
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt; Unterstellung eines insgesamt schadensfreien Zustands

5.3 Nebengebäude

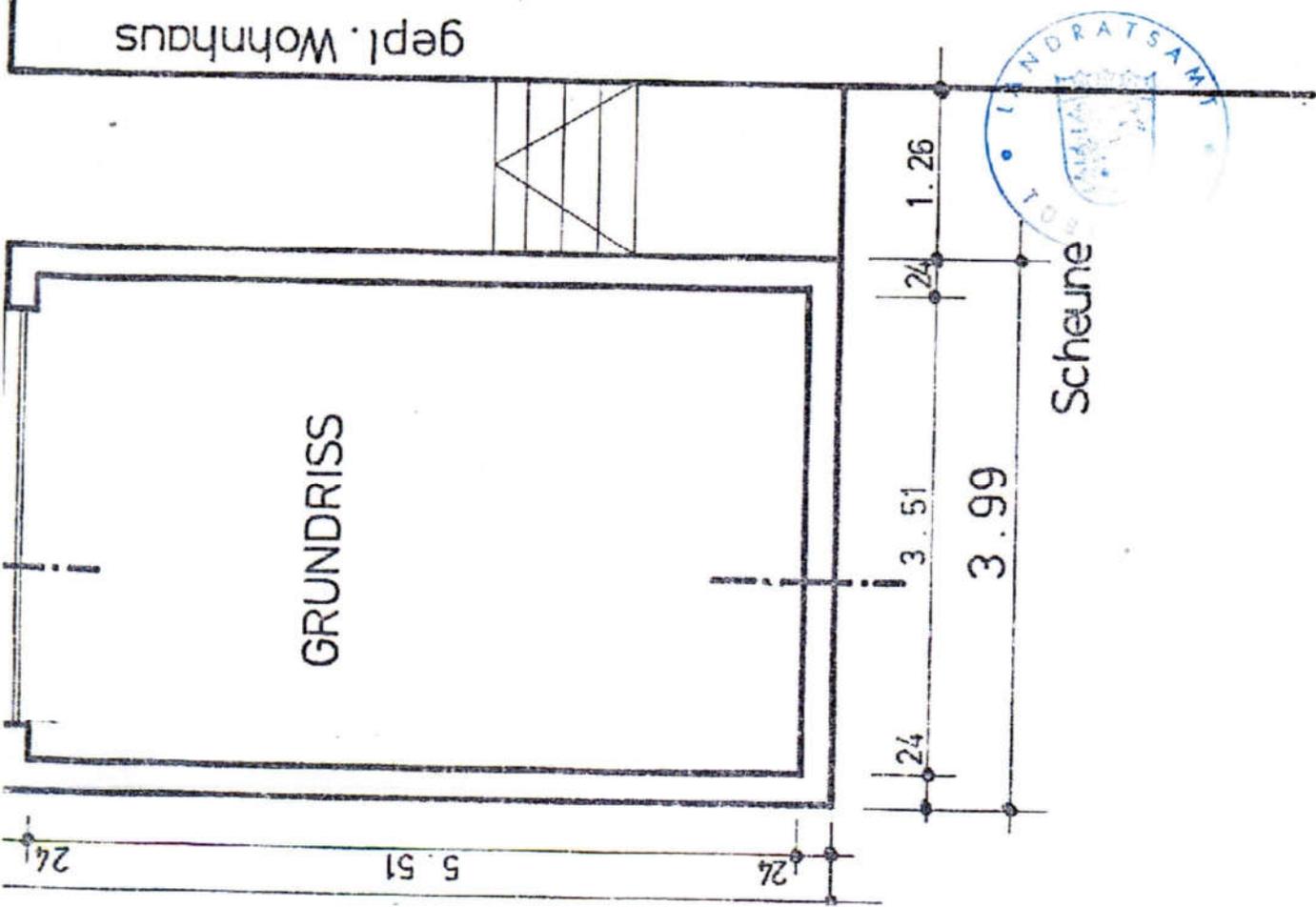
Neben dem Wohnhaus, der Garage und dem Scheunengebäude befanden sich außer einem Holzbackofen - soweit ersichtlich - keine weiteren Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück Flst. 949.

5.4 Außenanlagen

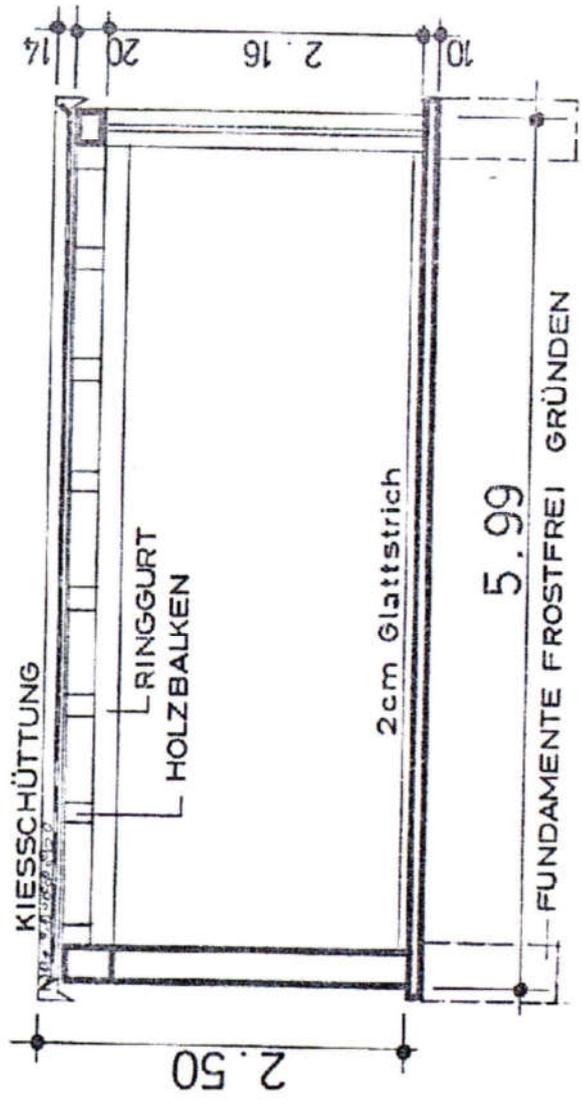
Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind - soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, teilweise pflege- und instandhaltungsbedürftigen Gesamteindruck.



SCHNITT



GARAGENPLAN

Bauvorhaben:

Wolfenhausen

BMH Typ:

6/15

Erdgeschoss:

Wohnen	5,51	x	4,51	=	24,85 qm	
Erdiele	5,63 ⁵	x	2,63 ⁵	=	15,46 "	
	+ 1,01	x	0,60	=		
Eltern	4,51	x	3,76	=	16,96 "	
Kind 1	3,88 ⁵	x	3,63 ⁵	=	14,12 "	
Kind. 2	4,51	x	2,26	=	10,19 "	
Küche	3,26	x	2,26	=	7,37 "	
Dad	2,63 ⁵	x	2,26	=	5,95 "	
WC	2,26	x	0,88 ⁵	=	2,00 "	
Flur	2,26 ⁵	x	2,26 ⁵	=	4,60 "	
	- 1,36 ⁵	x	0,37 ⁵	=		
Windfang	2,38 ⁵	x	2,26	=	3,97 "	105,47 qm
	- 1,41	x	1,01	=		
						<hr/>
					./. 3 % Verputz	3,16 "
						<hr/>
					Netto - Wohnfläche	102,31 qm

Wohnflächenberechnung

Küche	3.385	x 0.65 /2	=	1.10	
	3.385	x 2.61	=	8.83	= 9.93 m ²
Wohnen/Essen	6.76	x 0.65/2	=	2.20	
	6.76	x 1.985	=	13.42	
	2.52	x 4.45	=	11.21	= 21.83 m ²
Diele	2.135	x 2.405			= 5.13 m ²
Bad	2.135	x 0.65/2	=	0.69	
	2.135	x 2.61	=	5.57	= 6.26 m ²
					<hr/>
					48.15 m ²
./. 3% Putz					1.44 m ²

Wohnfläche DG = 46.71 m²

Nutzflächenberechnung

Abstellraum 2	3.80	x 3.90	=	14.82	
	3.80	x 0.90/2	=	1.71	= 16.53 m ²
Abst. 1	3.80	x 3.40	=	12.92	
	3.80	x 0.90	=	1.71	= 14.63 m ²
					<hr/>
					31.16 m ²
./. 3% Putz					0.93 m ²

Nutzfläche Abstellräume Wohnung DG = 30.23 m²

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Soweit ersichtlich unbebautes Landwirtschaftsgrundstück Flurstück 1863, Gemarkung Wolfenhausen.</p> <p>Die bewertungsgegenständliche Landwirtschaftsfläche zeigt sich als Obstbaumwiese und befindet sich etwa 160 Meter Luftlinie südlich der Ortsrandbebauung der Gemeinde Wolfenhausen im Landkreis Tübingen.</p>
Objektanschriften	<p>Keine eigene Postadresse, da Außenbereichsflächen.</p> <p>Geographische Nähe zu PLZ 72149 Neustetten.</p>
Wertermittlungstichtag	26. Juni 2024
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen Grundbuch von: Wolfenhausen Blatt-Nr.: 54</p> <p>Grundstück im Grundbuch unter folgender Nummer eingetragen:</p> <p>Lfd. Nr. 32: Flurstück 1863, Nellingsheimer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 755 m²</p>
Derzeitige Nutzung	<p>Soweit ersichtlich unbebautes Landwirtschaftsgrundstück als Obstbaumwiese.</p> <p>Bestehende Miet- und/oder Pachtverträge oder ein Gewerbebetrieb waren dem Sachverständigen nicht bekannt.</p>
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch siehe oben)	755 m ²
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft i. r. S. vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Etwaige - ggf. landwirtschaftlich geprägte - Zubehörstücke waren nicht ersichtlich.</p>
Besonderheit	<p>Lagefeststellung nicht exakt möglich</p> <p>Von den Verfahrensbeteiligten war am Ortstermin niemand anwesend. Die parzellenscharfe Position des Bewertungsgrundstücks konnte aufgrund der Reihung mehrerer ähnlicher Grundstücke in diesem Bereich nicht exakt festgestellt und insofern</p>

der ungefähre Lagebereich nur vermutet werden.

Elektrische Freileitung

Nahe dem Grundstück verläuft soweit bekannt und ersichtlich eine elektrische Freileitung. Nähere Angaben siehe Punkt 4.1 und 4.2