

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 43, bebaut mit einem abrisswürdigen ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude nebst Stall- und Scheunenbau.</p> <p>Auf dem bewertungsgegenständlichen Flurstück Nr. 43 befindet sich ein seinerzeit als Wohn- und Wirtschaftsgebäude baurechtlich genehmigtes Gebäude mit Stall- und Scheunenbau. Das vormals u. a. als Gasthaus genutzte Wohn- und Wirtschaftsgebäude - teils in Massiv- teils in Fachwerkbauweise erstellt - besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.</p> <p>Im Rahmen des baurechtlich genehmigten Vorhabens „Anbau eines Schweinestalls mit Schuppen und Silo darunter“ wurde seinerzeit an der Nordwestfassade des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ein weiterer Gebäudeteil angebaut. Das Gebäude hat soweit bekannt Erd- und Dachgeschoss, ein Teilbereich des Grundrisses ist für die Nutzung eines Silos „teilunterkellert“ (s. a. Planunterlagen). Das Gebäude wurde teils in Massiv- sowie teils in Fachwerkbauweise hergestellt.</p>
Objektanschrift	Dorfstraße 16 72119 Ammerbuch
Grundbuch	<p>Amtsgericht Böblingen Gemeinde Ammerbuch Grundbuch von Pfäffingen Blatt-Nr. 2684 Flurstück 43, Dorfstraße 16 Gebäude- und Freifläche zu 358 m²</p>
Baujahre <small>(lt. behördlicher Auskunft und Genehmigungs-Planunterlagen)</small>	<p>Etwa 1907: Erstellung einer Hopfendörre Etwa 1910: An- und Umbau eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes Etwa 1927: Erstellung eines Dachaufbaus auf Gebäude N. 16 Etwa 1936: Anbau eines Schweinestalls mit Schuppen und Silo darunter Etwa 1940: Erstellung eines Kamins zu einer Schnapsbrennereianlage</p>
Nutzungen	<p>Die jeweiligen Gebäudeflächen dienten zum Bewertungsstichtag überwiegend als Abstell- / Lagerfläche (Kümmernutzung).</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung wurde - soweit ersichtlich und bekannt - inzwischen aufgegeben.</p> <p>Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.</p>

Bruttogrundfläche (BGF) Bruttorauminhalt (BRI) (lt. vorl. Genehmigungs- Planunterlagen ermittelt)	Gebäudeteil I) Wohn- und Wirtschaftsgebäude		
	Gebäudeteil I	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Bruttorauminhalt (BRI)</i>
	KG	rd. 102 m ²	rd. 326 m ³
	EG	rd. 184 m ²	rd. 505 m ³
	OG	rd. 184 m ²	rd. 459 m ³
	Dachraum	rd. 184 m ²	rd. 455 m ³
	Gesamt:	rd. 654 m²	rd. 1.745 m³
	Gebäudeteil II) Stall- und Scheunenbau		
	Gebäudeteil II	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Bruttorauminhalt (BRI)</i>
	Silo (UG)	rd. 19 m ²	rd. 68 m ³
	EG	rd. 104 m ²	rd. 384 m ³
	Dachraum	rd. 104 m ²	rd. 119 m ³
	Gesamt:	rd. 227 m²	rd. 571 m³
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziffer 6.		
Grundstücksgröße	358 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)		
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinn 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 Bewertung waren in Teilbereichen der Gebäude eine Vielzahl unterschiedlicher und teilweise übereinander geworfener Gegenstände, teils gesammelte Baumaterialien, teils Unrat vorhanden. Die Anhäufung an Gegenständen konnten vom Sachverständigen nicht gesondert bewertet werden. Von erheblichen Zeit- oder Restwerten an diesen Sachen kann allerdings nicht mehr ausgegangen werden.</p>		
Besonderheiten	<p>Die Bebauung zeigte insgesamt einen in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterten und vermehrt desolaten Zustand.</p> <p>Aufgrund der in den Gebäuden zahlreich abgestellten Gegenstände sowie der teils nicht begehbaren bzw. baufälligen und teils verwahrlosten Zustände waren verschiedene Räume nicht oder nur sehr eingeschränkt einsehbar (nicht sicher zugänglich waren z. B. Bereiche im DG).</p>		

4.2 Ortsangaben / Lage

Lage / Ort:	Die Gemeinde Ammerbuch im Landkreis Tübingen mit ihren rd. 11.687 Einwohnern [Stand Mai 2023 lt. Internetseite der Gemeinde Ammerbuch] liegt im Dreieck zwischen Tübingen, Rottenburg am Neckar und Herrenberg am Rand des Naturparks Schönbuch. Im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform haben sich die bis dahin eigenständigen Ortschaften Altingen, Pfäffingen, Poltringen, Reusten (liegen an der Ammer) sowie Breitenholz und Entringen (liegen am Schönbuch) 1971 zur Einheitsgemeinde Ammerbuch zusammengeschlossen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in etwa mittig des südlich gelegenen Ortskerns vom Ortsteil Pfäffingen, südlich der Ammer.	
Nähere Umgebung:	Struktur:	ländliche Wohngebietslage an der Ortsdurchfahrtsstraße
	Prägung:	kleinere MFH, EFH, ZFH, (unterschiedlicher Baujahre), tlw. kleinere gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden
	Besonderheit:	ca. 50 m LL Richtung N Verlauf der Ammer
Verkehrsanbindung:	Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.	
Immissionen:	Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße kann mit entsprechend üblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden. Immissionen (z. B. Lärm, Gerüche, Erschütterungen) waren im Zeitbereich der Ortsbe-sichtigung allerdings nicht wahrnehmbar.	
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Der mittel- bis langfristige Bedarf kann in den nächst größeren Städten (wie z. B. Herrenberg, Tübingen, Rottenburg) gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Tübingen, Rottenburg oder Herrenberg. Insgesamt betrachtet ist von einer meist mittleren, ländlich geprägten Wohnlage auszugehen.	

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile wurde bzw. konnte nicht überprüft werden. 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.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Gebäudeteil I) Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Gebäudetyp:	Wohn- und Wirtschaftsgebäude - seinerzeitige Nutzung u. a. als Gasthaus - in tlw. massiver Bauweise und tlw. Fachwerkbauweise, bestehend aus einem Erd-, -Ober- und Dachgeschoss, Teilunterkellerung, Gewölbekeller
Fundament:	Nicht genau bekannt, vmtl. Stampfbeton
Außenwände:	Teils Massiv-, teils Fachwerkwände
Trennwände:	Teils Massiv-, teils Fachwerkwände
Böden / Decken:	Decke ü. KG: Massiv; sonst: Holzbalkenkonstruktion
Dach:	Unterschiedliche Dachformen der Gebäudeteile als sich verschneidendes Satteldach mit Walmdach; Ziegel-Eindeckung; Regenrinnen und Fallrohre Metall gestrichen
Zwei Eingangsbereiche für Gasthaus:	N-Fassade: eingezogener Eingangsbereich; SO-Fassade stumpfe Gebäudeecke
Tor:	SW-Fassade: Holztor mit Schlupftüre
Treppen:	Tlw. Holzkonstruktion, tlw. massiv (in den unterkellerten Bereich führend)
Heizung/Warmwasser:	Nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit ersichtlich besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter baulicher Grundzustand. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Ausstattung / Innenbereiche:

Der jeweiligen Ursprungsbaujahre und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Zum Bewertungsstichtag zeigten sich verschiedene Innenbereiche teilweise in einem rohbauähnlichen in Ansätzen befindlichen Zustand eines Sanierungsbeginns. Die Bodenflächen im EG waren aufgrund der zahlreich abgestellten bzw. übereinandergeworfenen Sachen nicht vollumfänglich einsehbar. Die über dem EG liegenden Geschosse wurden wegen der unsicheren Begehbarkeit (tlw. marode wirkende Holzkonstruktionen, teilweise nicht vorhandene begehbare Böden) nur im Rahmen der jeweiligen Möglichkeit Inaugenschein genommen. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet. Einen Eindruck gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Böden:	-
Decken:	-
Wände:	-
Fenster:	-
Innentüren:	-
Elektro:	-
Heizung:	-
Sanitär:	-
Ausstattung:	-
Zustand:	Vollumfänglich sanierungswürdig

Gebäudeteil II) Stall- und Scheunenanbau

Gebäudetyp:	Ehem. Schweinestall mit Schuppen tlw. in massiver Bauweise und tlw. in Fachwerkbauweise, bestehend aus einem Erd-, - und Dachgeschoss, für die Nutzung eines Silos „teilunterkellert“.
Fundament:	Nicht genau bekannt, vmtl. Stampfbeton
Außenwände:	Teils Massiv-, teils Fachwerkwände
Trennwände:	Teils Massiv-, teils Fachwerkwände
Böden / Decken:	Holzbalkenkonstruktion
Dach:	Unterschiedliche Dachformen der Gebäudeteile: Pultdach, Satteldach; Ziegel-Eindeckung; Regenrinnen und Fallrohre Metall gestrichen
Tor:	SW-Fassade: Holztor
Treppen:	Tlw. Holzkonstruktion, tlw. massiv (in den unterkellerten Bereich führend)
Heizung/Warmwasser:	Nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	-
Zustandsmerkmale:	Soweit ersichtlich besteht ein in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht überalterter baulicher Grundzustand. Es besteht vollumfänglicher Sanierungsbedarf.

**Ausstattung /
Innenbereiche:**

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

Zum Bewertungsstichtag waren die Bodenflächen im EG des Innenbereichs aufgrund der zahlreich abgestellten bzw. übereinandergeworfenen Sachen nicht vollumfänglich einsehbar. Der über dem EG liegende Dachraum wurde nur im Rahmen der jeweiligen Möglichkeit - in diesem Falle vom EG aus mit Blick durch die offene Balkenlage - Inaugenschein genommen. Insofern wird im Folgenden auf eine weitere detaillierte Beschreibung der Ausstattung der Innenbereiche verzichtet. Einen Eindruck gewährt die im Anlagenteil am Ende des Gutachtens befindliche Fotodokumentation.

Böden:	-
Decken:	-
Wände:	-
Fenster:	-
Innentüren:	-
Elektro:	-
Heizung:	-
Sanitär:	-
Ausstattung:	-
Zustand:	Vollumfänglich sanierungswürdig

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befanden sich - soweit für den Sachverständigen ersichtlich, keine weiteren Bestandsgebäude.

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.

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten einen überwiegend vernachlässigten und pflegebedürftigen Gesamteindruck.

6 Flächen und Volumen

Bruttogrundfläche:

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) und dem Bruttorauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, die 2005 novelliert wurden. Die Bruttogrundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010; gem. der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Die BGF ist für die Sachwertermittlung maßgeblich.

Bruttorauminhalt:

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Bruttogrundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Bruttorauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

Gebäudeteil I) Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Gebäudeteil I	Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttorauminhalt (BRI)
KG	rd. 102 m ²	rd. 326 m ³
EG	rd. 184 m ²	rd. 505 m ³
OG	rd. 184 m ²	rd. 459 m ³
Dachraum	rd. 184 m ²	rd. 455 m ³
Gesamt:	rd. 654 m²	rd. 1.745 m³

Gebäudeteil II) Stall- und Scheunenanbau

Gebäudeteil II	Bruttogrundfläche (BGF)	Bruttorauminhalt (BRI)
Silo (UG)	rd. 19 m ²	rd. 68 m ³
EG	rd. 104 m ²	rd. 384 m ³
Dachraum	rd. 104 m ²	rd. 119 m ³
Gesamt:	rd. 227 m²	rd. 571 m³

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Die Massenangaben (BGF und BRI) des Bewertungsgrundstücks basieren auf den genehmigten, teilweise bemaßten Bauantrags-Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) der vorliegenden Bauakten unterschiedlicher Genehmigungs- und Baujahre. Massenermittlungen oder Aufstellungen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Die aus den Unterlagen entnommenen Maße zur Ermittlung der Massen erschienen dem Sachverständigen – soweit ersichtlich – im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und werden für den Bewertungszweck unterstellt. Vom Sachverständigen wurde vor Ort kein Aufmaß vorgenommen. Stichprobenhaft wurden die Planmaße durch planimetrische Maßentnahmen plausibilisiert. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

7 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten**7.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung**

Die gesamte Bebauung (Wohn-/Wirtschaftsgebäude und Stall-/Scheunengebäude) auf **Flurstück Nr. 43** positioniert sich annähernd über die gesamte Fläche des Grundstücksbereichs dieses 358 m² großen Flurstücks.

Anhand der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil) lassen sich in etwa folgende Baujahre /Entstehungszeiten ableiten:

Etwa 1907: Erstellung einer Hopfendörre

Etwa 1910: An- und Umbau eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes

Etwa 1927: Erstellung eines Dachaufbaus auf Gebäude N. 16

Etwa 1936: Anbau eines Schweinestalls mit Schuppen und Silo darunter

Etwa 1940: Erstellung eines Kamins zu einer Schnapsbrennereianlage

Die am Bewertungsstichtag angetroffene Bebauung - seinerzeit als Wohn- und Wirtschaftsgebäude baurechtlich genehmigtes Gebäude mit Stall- und Scheunenanbau, teils in Massiv- teils in Fachwerkbauweise erstellt - besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Rahmen des baurechtlich genehmigten Vorhabens „Anbau eines Schweinestalls mit Schuppen und Silo darunter“ wurde seinerzeit an der Nordwestfassade des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ein weiterer Gebäudeteil angebaut. Das Gebäude hat Erd- und Dachgeschoss, ist nicht unterkellert (Silo-grube ausgenommen) und wurde teils in Massiv- sowie teils in Fachwerkbauweise hergestellt.

Bei der aufstehenden Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um jeweils aneinander gebaute / miteinander verbundene Bauwerke. Das „Gasthaus“ ist an seiner gesamten Nordwestfassade mit dem Stall- und Scheunenanbau baulich verbunden, an dessen gesamten

Nordwestfassade befindet sich ebenfalls ein Anbau (Schweinegestall mit Schuppen und Silo darunter).

Die Gebäude waren bereits seit einiger Zeit nicht mehr ihrem Zweck entsprechend genutzt, sie dienten zum Bewertungsstichtag überwiegend als Abstell- / Lagerfläche (Kümmernutzung) und wiesen einen überwiegenden, erheblich schadhafte, sanierungsbedürftigen baulichen Zustand auf. Einige Bauteile machten einen verfallenen, instabilen Eindruck, teilweise war keine vertraulich sichere Zugänglichkeit gewährleistet. Die jeweiligen Gebäudeaußenhüllen mit den Außenwand- und Dachflächen zeigten in großen Teilen einen älteren, weitgehend verbrauchten baulichen Zustand (z. B. Vermoosungen an Dachflächen, umfangreiche schadhafte Stellen an der Dachhaut, Verfärbungen an Wand- / Fassaden- Bauteilflächen, markante Rissbildungen an den Außenfassaden, Putz- und Farbabplatzungen, Instandsetzungsbedürftige Fenster und Holzbauteile). Auch die Innenräume der jeweiligen Baukörper zeigten sich - soweit aufgrund der in den Räumlichkeiten zahlreich abgestellten Gegenstände - zum Bewertungsstichtag in einem überwiegend verbrauchten, schadhafte und in Teilbereichen rohbauähnlichen Zustand (lt. Auskunft des Eigentümers und soweit erkennbar, wurden bereits umfangreiche Maßnahmen im Inneren des Bewertungsobjektes zum Rückbau der Baulichkeiten unternommen). Von einer zukünftigen Herbeiführung einer wirtschaftlichen Nutzung der baulichen Anlage durch geeignete ökonomisch tragfähige Maßnahmen ist vmtl. nicht auszugehen.

Der Stand der Haustechnik wie z. B. eine Heizungsanlage, sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht genau bekannt. Dem Augenschein zufolge kann von einer nicht mehr gebrauchsfähigen Haustechnik ausgegangen werden. Nennenswerte, den Wert erhaltende, Sanierungs- und / oder Modernisierungsmaßnahmen der Bausubstanz wurden bisher - soweit bekannt und ersichtlich - kaum angestellt.

Der kleine (aufgrund der großflächigen Grundstücksbebauung) und teils pflanzenüberwachsene Flächenanteil der Außenanlagen hinterließ ebenfalls einen überwiegend ungepflegten Gesamteindruck.

7.2 Besonnung und Belichtung

Gebäudeteil I) Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Die Besonnungs- und Belichtungssituation der aufstehenden Gebäude kann aufgrund der vorhandenen Gebäudelage an der Dorfstraße Ecke „Gäßle“ nebst der gegebenen Topografie, der Scheunen-Anbausituation für das „Gasthaus“ als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich beurteilt werden. Für den als Stall- / Scheunenteil baurechtlich genehmigten Trakt dürfte sowohl die Besonnungs- und Belichtungssituation, als auch die Situation der Abstandsflächen des genehmigten aufstehenden Gebäudebestands zu den Nachbargebäuden als ausreichend und ortsüblich zu erachten sein.

Gebäudeteil II) Stall- und Scheunenbau

Die Besonnungs- und Belichtungssituation des Grundstücks ist für die baurechtlich genehmigte Nutzung als nachrangig zu beurteilen. Die Abstandsflächen des genehmigten aufstehenden Gebäudebestands zu den Nachbargebäuden sind als ausreichend und ortsüblich anzusehen.

7.3 Baulicher Zustand

Wichtige Hinweise:

Bei dem im Verkehrswertgutachten ggf. dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter (z. B. Bauschadensgutachter) durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer oder Mieter verschwiegenen Informationen, Falschauskünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Art, Qualität und Tiefe der Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von qualifizierten Fachfirmen einzuholen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Allgemein:

Wie bereits aufgeführt, zeigten sich die aufstehenden Gebäude in einem sanierungsbedürftigen, überwiegend verbrauchten und erheblich schadhafte baulichen Zustand. Die Außenanlagen hinterließen einen ungepflegten Gesamteindruck.

Es waren eine Vielzahl diverser Mängel, alters- und gebrauchsbewingter Abnutzungserscheinungen vorhanden. In den letzten Jahrzehnten wurden - soweit ersichtlich - Erhaltungsmaßnahmen im notwendigen Rahmen nicht durchgeführt.

Aufgrund der bestehenden zahlreichen baulichen Auffälligkeiten wurde auf eine detaillierte Einzelaufzählung verzichtet. Dies würde den Auftragsumfang deutlich überschreiten. Diesbezügliche Untersuchungen können im Übrigen nur durch einen entsprechenden Fachgutachter bzw. Bau-sachverständigen durchgeführt werden. Es werden daher lediglich stichpunktartig dominierende bauliche Auffälligkeiten exemplarisch und pauschal aufgeführt. Die Aufzählung ist nicht abschließend (siehe auch Fotodokumentation als Anlage).

Außenanlagen:

- Insgesamt vernachlässigter, ungepflegter Zustand

Gebäudeteil I) Wohn- und Wirtschaftsgebäude

- Insgesamt - soweit beurteilbar - schadhafte, sanierungsbedürftiger baulicher Zustand an Gebäudehülle und Tragwerk
- Innenbereiche: überwiegend rohbauähnlicher baulicher Zustand; lt. Auskunft des Eigentümers und soweit erkennbar, wurden bereits umfangreiche Maßnahmen im Inneren des Bewertungsobjektes zum Rückbau der Baulichkeiten unternommen

- Energetischer Zustand nicht mehr heutigen Anforderungen genügend (Dämmung Gebäudehülle, Fenster, Heizung)
- Markante Rissbildungen und großflächige Putzabplatzungen an den Außenfassaden, stark verfärbte Fassadenflächen
- Sanierungsbedürftige Dachflächen
- Verbrauchte außenliegende Holzbauteile
- Verbrauchte Dachentwässerung

Gebäudeteil II) Stall- und Scheunenanbau

- Insgesamt - soweit beurteilbar - erheblich schadhafter, sanierungsbedürftiger baulicher Zustand an Gebäudehülle und Tragwerk

UM: ANBAU
ZUR TRAUZEIT IN PÄFFINSEN.

GRUNDRISS VOM UNTERGESCHOSS.

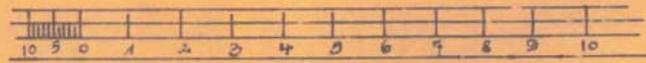
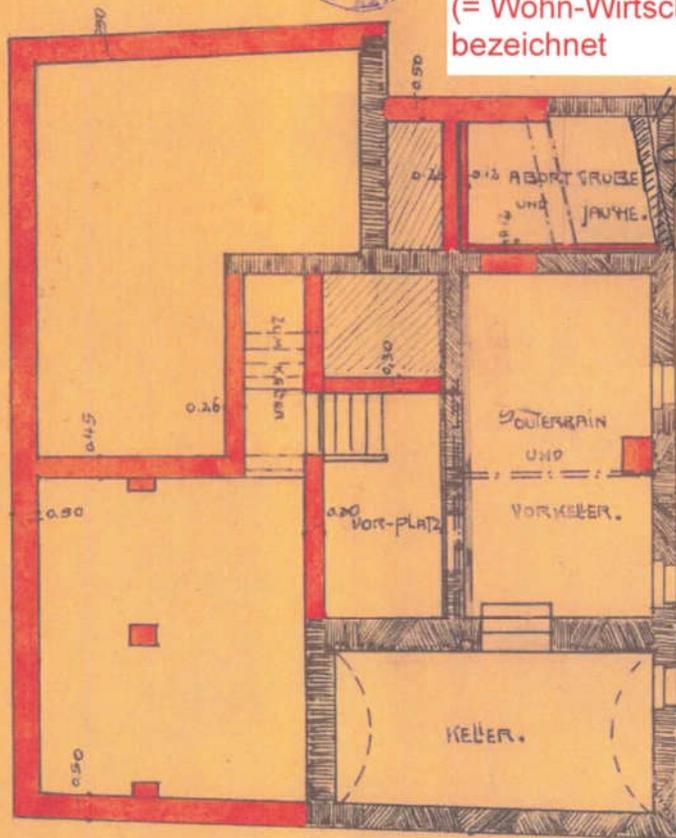
Gezeichnet!
Herrenberg, den 21. Feb. 1910



Ö. Oberamt:

A. Müller

Im Gutachten als Gebäudeteil I
(= Wohn-Wirtschaftsgebäude)
bezeichnet



MASS: 1:100.

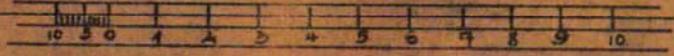
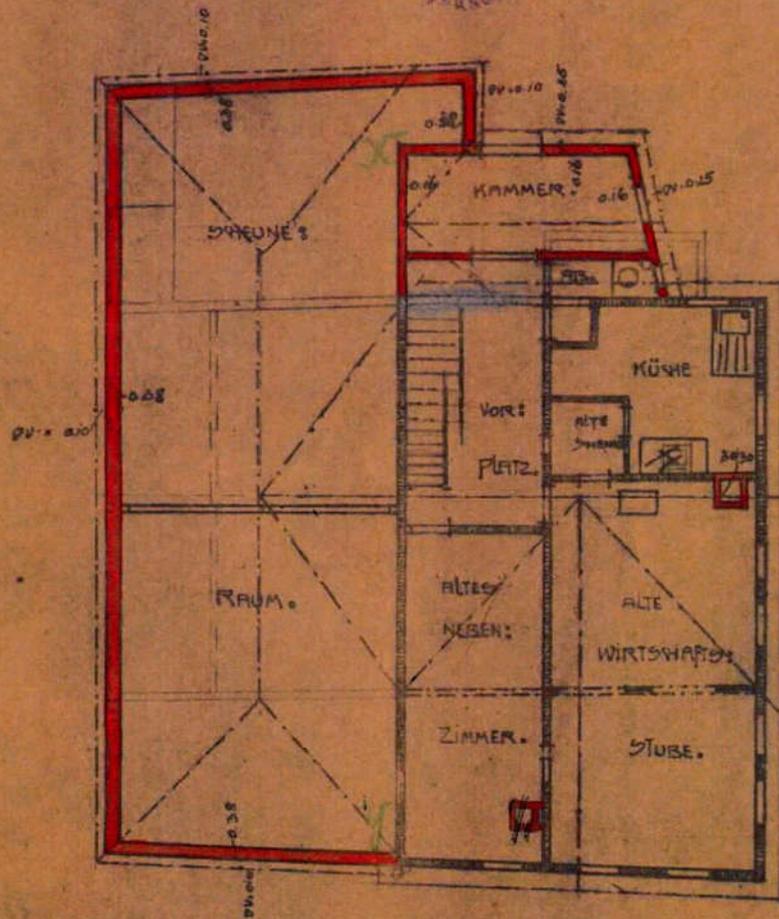
ANERKANNT:
PÄFFINSEN, DEN 11. FEBRUAR 1910.

GEFERTIGT:
HERRENBERG, DEN 10. FEBRUAR 1910.
OBERAMTSBAUMEISTER:

UM: 0 ANBAU
TRAUB

GRUNDRISS VOM I. STOK.

Gezeichnet!
Herrenberg, den 11. Febr. 1910.
O. Oberleit.



MASSSTAB 1:100.

ANERKANNT:
PFAFFINGEN, DEN 11. FEBRUAR 1910

BEFERTIGT:
HERRENBERG, DEN 10 FEBRUAR 1910
OBERAMTSBAUMEISTER:

