

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Gebietslage:

Bundesland: Land Baden – Württemberg.
Landkreis: Tübingen.
Gemeinde: Starzach (4365 Einwohner).
Ortsteil: Felldorf (726 Einwohner).

Ortslage:

Starzach liegt zwischen Rottenburg und Horb a. N.
Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Felldorf auf der Hochebene des oberen Gäus, südlich des Neckars.

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt im Wohngebiet an der Rosenstraße.

Verkehrslage:

Felldorf liegt an der L 392.
Starzach hat keinen Bahnanschluss.
Es bestehen Buslinien zu den umliegenden Gemeinden und nach Horb a. N. und Rottenburg a. N.

Entfernungen:

Horb a. N. ca: 12 km.
Rottenburg ca: 17 km.
Tübingen ca: 36 km.
Stuttgart HBF ca: 62 km (Flughafen Stuttgart: ca. 60 km).

ÖPNV: Bushaltestelle fußläufig ca. 10 Minuten entfernt vom Objekt.

5.2 Infrastruktur, Umgebungsbebauung, und Verkehrsimmissionen

Infrastruktur:

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil Felldorf vorhanden. Diese Einrichtungen sind in Starzach - Bierlingen. Alle weiterführenden Schulen sind in Horb a. N. und Rottenburg a. N.

Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind in Felldorf nicht vorhanden mit Ausnahme eines Tütenservice am Samstag durch einen Bäcker. Einrichtungen hierfür sind in Horb a. N. oder Rottenburg a. N. vorhanden.

Umgebungsbebauung:

Die Umgebungsbebauung ist meist eine Ein – / Zweifamilienwohnhausbebauung wie das Bewertungsobjekt.

Wohnlage: (Lageklasse 2 - ; keine Infrastruktur im Dorf)

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung:
(sehr gut – gut – mittelmäßig – schlecht - sehr schlecht – unzumutbar)

Verkehrsimmissionen:

Ruhige Wohnstraße.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 702 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Das Grundstück ist nahezu eben.

Gestalt und Form: Rechteckiger Grundstückszuschnitt.



Max. Grundstückslänge ca: 32,20 m.

Grundstücksbreite an Straße ca: 19,75 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.4 Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Tübingen.

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.5 Erschließung

Erschließung: **Straße** hergestellt: Ja mit Besonderheit*

Öffentlicher **Wasser**anschluss: Ja.

Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Ja.

Öffentliche **Strom**versorgung: Ja.

Öffentliche **Gas**versorgung: Nein.

Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

Erschließungsbeiträge: Noch offene Positionen: Vgl. Stellungnahme Gemeinde.
Besonderheiten: Vgl. Stellungnahme Gemeinde.

Bodenrichtwertkarte: Erschließungsbeitragsfrei.

*Besonderheiten:

Stellungnahme der Gemeinde hierzu vom 07.05.2024 (vgl. Anlage zum Gutachten):
Nach Auskunft der Gemeinde wurden Beiträge zu Wasser sowie der Klärbeitrag entrichtet für den baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

Ob eventuell noch Erschließungsbeiträge anfallen ist nicht abschließend geklärt, da nicht bekannt ist ob die Straße final ausgebaut ist.

Dieser Aspekt wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes mit einem pauschalen Abschlag berücksichtigt.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1961 (Bauunterlagen genehmigt 1960 + 1 Jahr).

Modernisierungen:

2018 ff	Modernisierung des Innenausbau incl. Bodenbeläge und Türen und Elektroleitungen im EG nach Aussage des Schuldners.
2019	Modernisierung Bad. Außenanstrich erneuert. Austausch der überwiegenden Fenster gegen Kunststoff- fenster; Austausch der Haustür.
2020	Modernisierung WC.
2022	Modernisierung Gartenzimmer UG. Sanierung der Gartenanlage incl. aller Pflasterflächen und Terrasse zur Straße.

Elektro im UG ist baujahrtypisch.
Leitungen für Solaranlage auf dem Dach wurden vorbereitet.

Baukörper: Auf dem Grundstück stehen zwei Gebäude:

- **Einfamilienwohnhaus freistehend**
- **Nebengebäude (ehemaliger Stall)**

Einfamilienwohnhaus: Das Wohnhaus ist eingeschossig mit Satteldach und hat einen kleinen Sockelbereich mit Fenster zur Belichtung des Untergeschosses. Das Gebäude steht giebelständig zur Straße.

Eine Außentreppe führt zum Hauseingang im Erdgeschoss auf der Nordseite. Das Erdgeschoss liegt quasi Hochparterre. und hat zur Straße eine teilüberdachte Gartenterrasse.

Das Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut mit Ausnahme einer Dachkammer, die auch beheizt werden kann. Der Zugang zu dieser Dachkammer führt über die nicht ausgebaute Bühne.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert mit Nutzflächen. An der Ostseite führt eine Außentreppe vom UG zum Garten.

Nutzungskonzept:

Untergeschoss (UG)= Nutzfläche:

Flur, Waschküche, Technikraum unterteilt in Heizöllager und Heizung, Gartenzimmer mit Ausgang und Außentreppe zum Garten. Keller und Flur mit Abstellfläche.

Erdgeschoss (EG) = Wohnfläche:

3 Zimmer Küche, Bad und WC

Windfang, Diele, Wohnküche, Wohnzimmer mit Zugang zur Gartenterrasse, Gartenterrasse, Schlafzimmer, Bad Kinderzimmer und WC.

Dachgeschoss (DG) = Wohnfläche (Dachkammer):

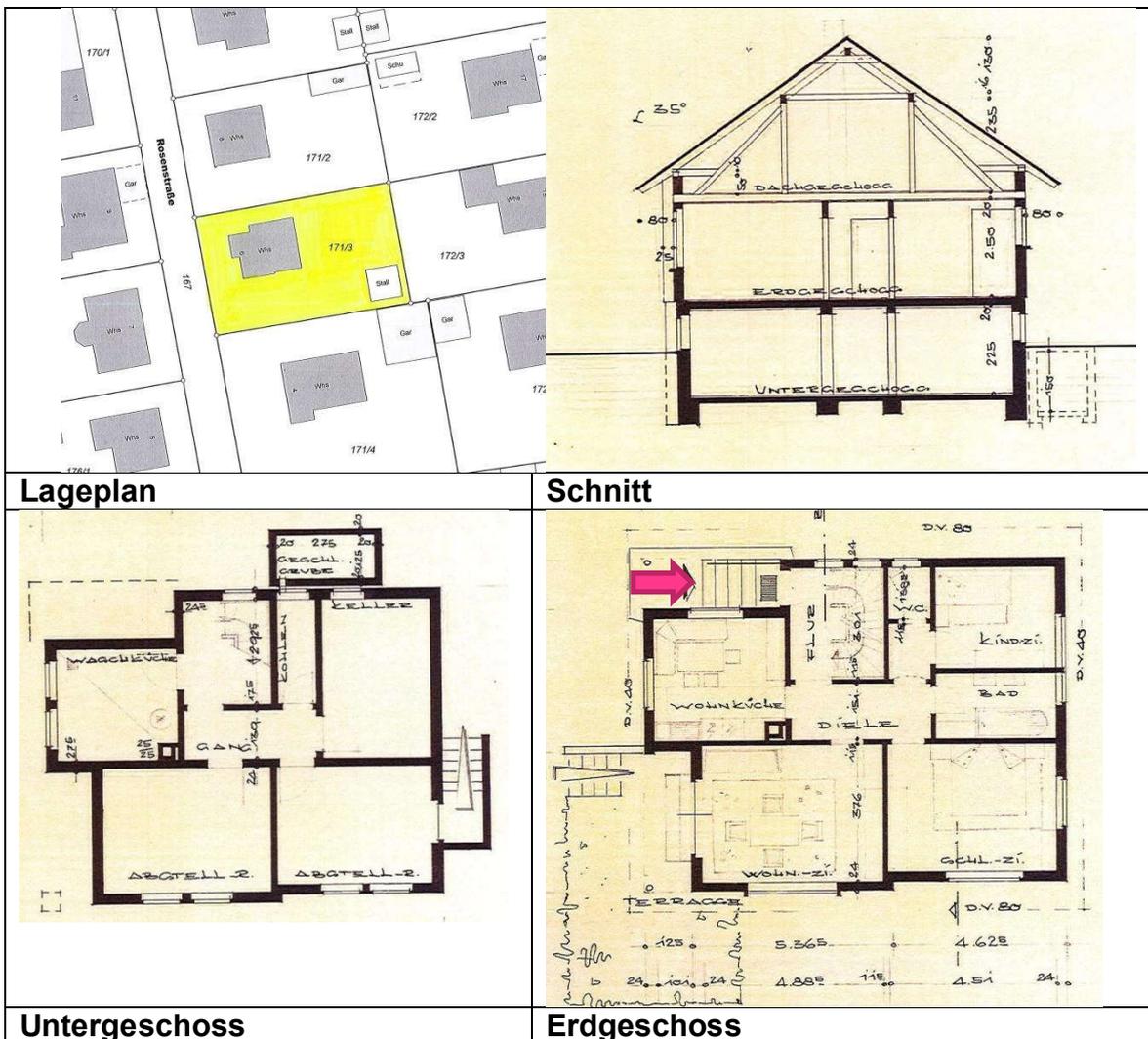
1 Dachkammer ausgebaut und beheizbar;

Zugang über nicht ausgebaute Bühne.

Kein Grundrissplan vorhanden.

Dachgeschoss (DG) = Nutzfläche

Bühne (nicht zu Wohnzwecken ausgebaut) und Leiter zum Spitzboden (Spitzboden nicht zu Wohnzwecken nutzbar).



Nebengebäude:

Das Nebengebäude besteht aus einem Massivbau mit Satteldach. Das Dach ist mit einer asbesthaltigen Dachwelle eingedeckt. Vorhanden sind ein Abstellraum und ein überdachter Freisitz zur Straße.

Bauzustand:

Insgesamt guter Bauzustand

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wohnhaus		
Konstruktionsart:	Massivbau.	
Fundamente:	Betonstreifen- und Einzelfundamente.	
Umfassungswände:	Beton und Mauerwerk. Beton zu den erdberührten Teilen.	Schimmel im Kellerraum unterhalb der Decke in einer Ecke.
Innenwände:	<u>UG / EG / DG:</u> Mauerwerk, Gipsdielenwände.	
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch. 2019 Putzfassade wurde gestrichen.	Kleiner optischer Mangel an der Gebäudeecke zum Hauseingang und an der Stützenaußenseite zur überdachten Terrasse.
Fenster:	2019 Austausch der Holzfenster gegen Kunststoffenster mit Ausnahme von zwei Fenstern im DG und den Fenstern im UG. 2019 Haustür wurde erneuert gegen Kunststofftür.	
Rollläden / Fensterläden:	Nicht vorhanden.	Keine Rollläden und keine Fensterläden.
Hauseingangselement:	2019 Haustür wurde erneuert gegen Kunststofftür.	
Geschossdecken:	<u>Über UG:</u> Betonmassivdecke. <u>Über EG:</u> Holzbalkendecke.	
Gartenterrasse:	Gartenterrasse wurde ca. 2022 saniert. Massivbau mit Fliesenbelag und kleiner Massivtreppe zum Garten.	Absturzbrüstung oder Absturzgeländer fehlt. Treppe ohne Handlauf.
Dach:	Satteldach; zimmermannsmäßige Konstruktion.	Keine Aussage zum Holzwerk im DG möglich, da keine Besichtigung erfolgte, da die Spitzbodenbretter nicht mehr verkehrssicher sind.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmaufbau der ausgebauten Dachkammer im DG.	Mit Ausnahme einer ausgebauten Dachkammer im DG ist das Dach nicht gedämmt. Die oberste Decke über EG wurde nicht gedämmt.

Rinnen und Bleche:	Kupferrinnen überwiegend erneuert.	
Treppenhaus:	<u>UG / EG :</u> Betontreppe mit Ölfarbenanstrich. <u>EG / DG:</u> Holztreppe mit Anstrich bzw. Folie.	Anstrich bzw. Folie blättert ab. Neuanstrich erforderlich.
Nebengebäude:	Massivbau Mauerwerk auf Betonfundamenten Putzfassade mit Holzbrettern an der Giebelseite. Dach mit Eternitwelle (Berliner welle). Holzfenster und Glasbausteine.	Eternitwelle wurde rot angestrichen. Die Dach-eindeckung ist asbesthaltig und muss als Sondermüll entsorgt werden. Überdachung im Bereich des Freisitzes mit Polycarbonatplatten ebenfalls rot angestrichen. Anstrich blättert ab.

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>UG:</u> Einfache Holzbrettertüren bzw. T 30 Tür zum Heizraum. <u>EG:</u> 2018 ff Türen wurden erneuert als Röhrenspantüren mit Holz-zarge. Ganzglastür zum Windfang. <u>DG:</u> Eine Holztür mit Holzzarge zur ausgebauten Dachkammer.	Zwei Griffarmaturen fehlen
Decken:	<u>Über UG:</u> Verputzt und gestrichen. <u>Über EG:</u> Verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert	

	<u>DG Dachkammer:</u> Verputzt und gestrichen.	
Innenwände:	Verputzt und gestrichen.	
Böden:	<u>UG:</u> Rohfußboden, Rohfußboden gestrichen und Laminat. <u>EG:</u> Naturstein im Flur und Windfang; restliche Flächen mit Fliesen und Laminat. <u>DG:</u> Dachkammer mit Laminat. Bühne mit Holzbretterboden.	Holzbretterboden auf dem Spitzboden ist z.T. desolat und nicht mehr verkehrssicher.
Zubehör		
Einbauküche EG:	Eingebaut 2018. 1 Spüle. 1 Cerankochfeld. 1 Backofen. 1 Dunstabzug. 1 Spülmaschine. 1 Kühlschrank.	Zubehörwert 500,- €.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung Öl. Fabrikat unbekannt. Baujahr unbekannt vermutlich 1997. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Öltank nach Angabe Schuldner 3 x 1.600 L.	Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Heizungsanlage keine Ersatzteile mehr erhältlich sind.
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung; alle sanitären Anlagen im EG wurden 2019 und 2020 saniert. Warmwasserboiler im Heizraum. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	

Sanitär EG:	<u>Küche:</u> 1 Spüle. <u>Bad:</u> Natürlich belichtet. Modernisiert 2019 in Eigenleistung. 1 Handwaschbecken. 1 Eckbadewanne. 1 Handtuchheizkörper. Boden gefliest. Wand raumhoch gefliest. <u>WC:</u> Natürlich be- und entlüftet. Modernisiert 2020. 1 WC wandhängend. Boden gefliest. Wand ca. 1,20 m hoch gefliest.	Nach Aussage Schuldner Leitungen in den Wänden alt ; keine komplette Sanierung der Fallrohre. Kein Handwaschbecken.
Sanitär UG:	<u>Waschküche:</u> Waschmaschinenanschluss.	
Elektroinstallation:	<u>EG:</u> Nach Angabe Schuldner wurde Elektro erneuert (3 - adrig). <u>UG:</u> Im wesentlichen baujahrtypisch (2 – adrig). <u>DG:</u> Leitungen für Solaranlage auf dem Dach wurden bereits vorge richtet.	Restarbeiten erforderlich. Leitungen und Schalter hängen z.T. aus der Wand.

7.5 Außenanlagen

Die folgenden Außenanlagen wurden 2022 saniert:

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gartenwege und PKW –Stellplatz:	Betonpflaster.	Restarbeiten erforderlich im Bereich der Außen treppe zum UG.
Außentreppe zum UG:	Betontreppe.	Betonstufen mit Stellbretter Restarbeiten erforderlich.
Treppe zum Hauseingang:	Betonstufen; Stahlgeländer .	
Gartenwege:	Betonpflaster.	
Stützmauer zur Straße:	Betonstützmauer mit Betonpfeilern und Holzbretter.	ZT. Farbaussinterungen. Holzbretter müssen gestrichen werden.

Einfriedung	Hecke, Zaun.	
Bepflanzung:	Hecken, Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen Gepflegter Zustand.	

7.6 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Im Wesentlichen baujahrtypisch mit Ausnahme der überwiegenden Anzahl der Fenster und Haustür, die im Jahr 2019 erneuert wurden.

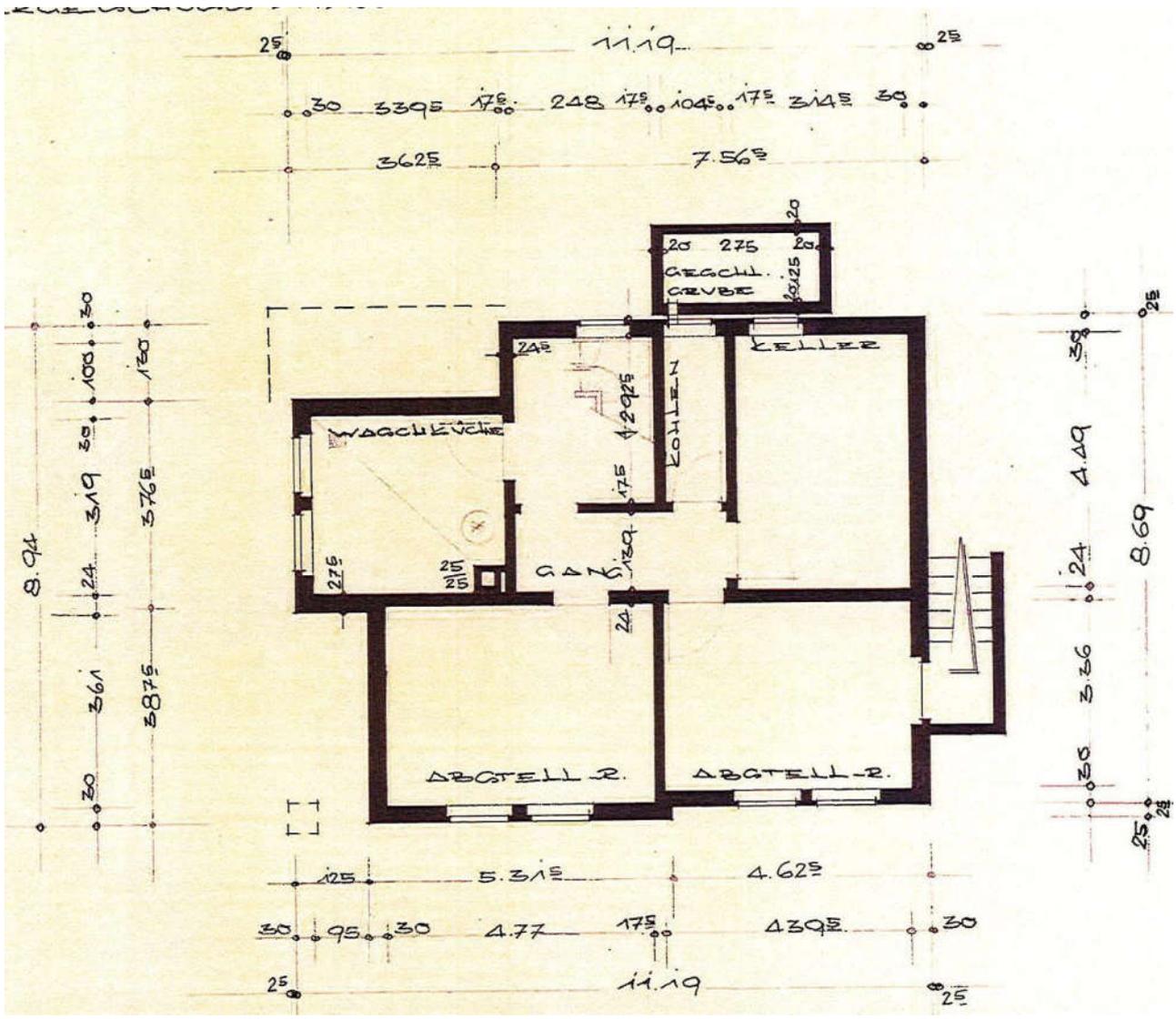
Dach: Dach nicht gedämmt.
(Es wurde nur rudimentär die Dachkammer gedämmt; welcher Dämmungsstandard hier vorhanden ist, konnte nicht ermittelt werden.

Heizung / Warmwasser: Ölheizungsanlage älter als 25 Jahre.

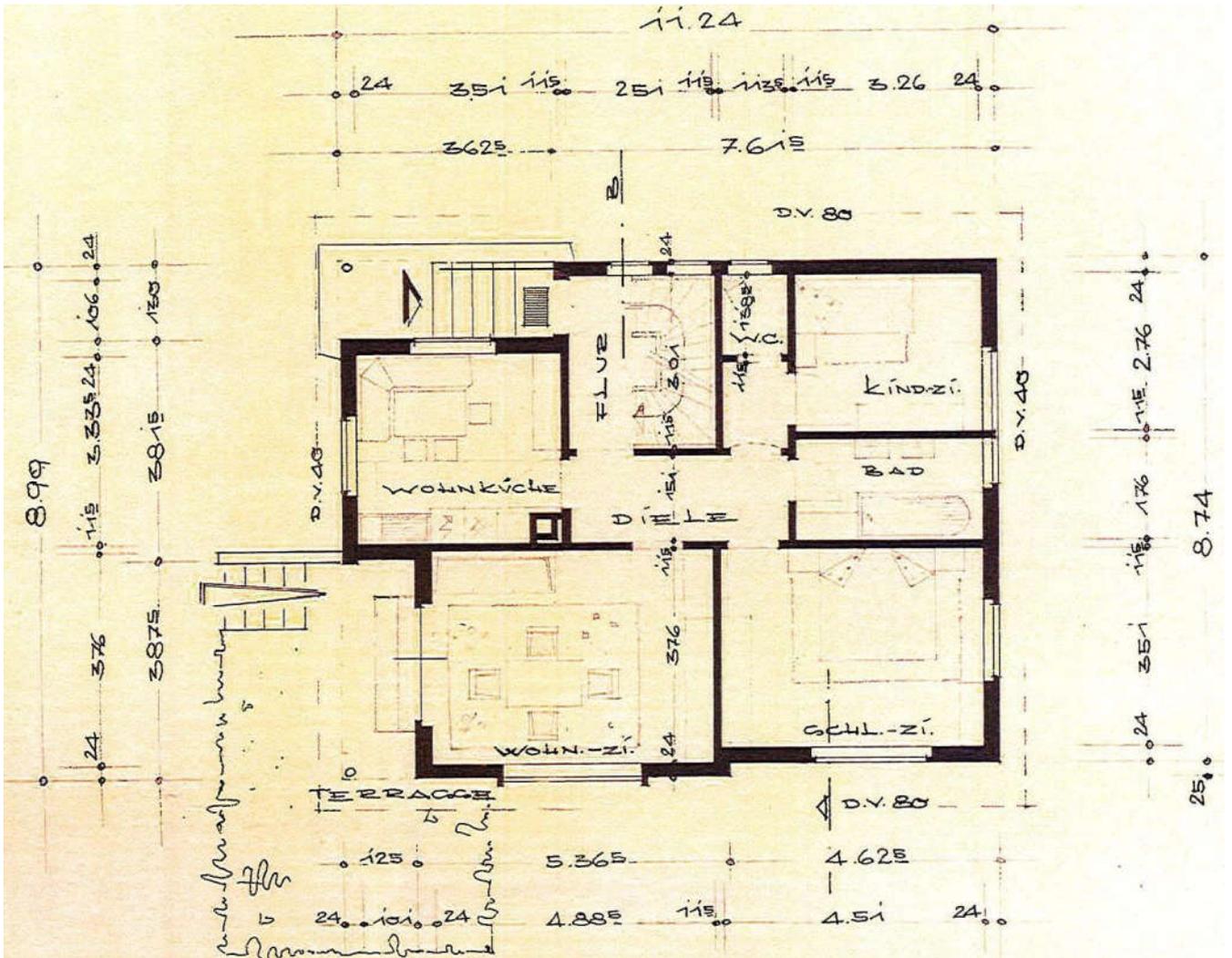
Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht modernisiert wurde, liegen derzeit leider noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wieweit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.



Grundriss UG



Grundriss EG

Nutz - / Wohnflächenberechnung:

Die Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen.

Die Wohnflächenberechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283.

Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich.

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend.

Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche					
Projekt:		Rosenstraße 6 ; 72181 Starzach			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen.			
		Zur Dachkammer im DG keine Planunterlage vorhanden.			
		Zur Gartenterrasse keine Planunterlage vorhanden.			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	WF in m ²
Erdgeschoss					
Windfang	1,05	3,01		3,16	
Diele	3,76	1,51		5,68	
	1,46	1,14		1,66	
Wohnküche	3,51	3,34		11,71	
Abzügl. Kamin	-0,52	0,52		-0,27	
Wohnen	4,89	3,88		18,93	
Schlafen	4,51	3,51		15,83	
Bad	1,76	3,26		5,74	
Kind	2,76	3,26		9,00	
WC	1,14	1,30		1,48	
Zwischensumme 1				72,90	
DG					
Dachkammer beheizbar	3,50	3,93		13,74	
UG					
Gartenzimmer Nicht beheizbar	keine Wohnfläche				
Zwischensumme 2				86,64	
abzügl. Putz	-0,03			-2,60	
Zwischensumme 3				84,04	
zuzügl. Gartenterrasse	3,00	3,88	0,50	5,81	
Grobe Schätzung					
Wohnfläche gesamt				89,86	89,86
Wohnfläche rd:					90,00

Nutzfläche UG					
Projekt:		Rosenstraße 6 ; 72181 Starzach			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen.			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden.			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m ²
UG					
Flur Treppenhaut	1,05	3,01		3,16	
Gang	1,39	3,70		5,14	
	1,04	3,12		3,24	
Waschküche	3,40	3,77		12,78	
Abzügl. Kamin	-0,52	0,52		-0,27	
Technikraum	4,77	3,88		18,48	
	-0,18	3,88		-0,68	
Gartenzimmer	4,40	3,36		14,77	
Keller	4,49	3,15		<u>14,12</u>	
Zwischensumme				70,75	
abzügl. Putz	-0,03			-2,12	
Nutzfläche UG gesamt				68,63	68,63
Nutzfläche UG rd:					69,00

Nutzfläche Nebengebäude					
Projekt:		Rosenstraße 6 ; 72181 Starzach			
		Maße wurden aus den Planunterlagen übernommen			
		Flächenabweichungen sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m ²
Nebengebäude					
EG	4,75	4,75		22,56	
Innen nicht verputzt					
Nutzfläche Nebengebäude				22,56	22,56
Nutzfläche Nebengebäude rd:					23,00