

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Wohnbaugrundstück, Flurstück-Nr. 5387, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte (DHH). Das bewertungsgegenständliche Gebäude zeigt sich als Doppelhaushälfte (DHH) mit Satteldach und wurde - soweit bekannt - in massiver Bauweise erstellt.</p> <p>Es besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit zwei in sich abgeschlossenen Wohnungen (je eine im EG und DG). An der Südgrenze des Grundstücks ist das Wohnhaus giebelseitig mit der nahezu baugleichen benachbarten Doppelhaushälfte Haus-Nr. 13/1 (Flst. 5387/1) baulich verbunden.</p>			
Objektanschrift	Wiesenäckerstraße 13 72145 Hirrlingen (Lkr. Tübingen)			
Grundbuch	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Hirrlingen Grundbuch von: Hirrlingen Blatt Nr.: 2527 BV: lfd. Nr. 1 Flurstück Nr.: 5387, Wiesenäckerstraße 13 Gebäude- und Freifläche zu 303 m ²			
Baujahr	ca. 1997 (gem. Planunterlagen)			
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung bewohnt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.			
Bruttogrundflächen	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen	Untergeschoss	ca. 104 m ²	-	ca. 66 m ²
Nutzflächen	Erdgeschoss	ca. 104 m ²	ca. 75 m ²	-
	Dachgeschoss	ca. 87 m ²	ca. 58 m ²	-
	Gesamt:	ca. 295 m²	ca. 133 m²	ca. 66 m²
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5.			
Grundstücksgröße	303 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)			
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	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.			

	<p>Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p><u>Einbauküchen:</u></p> <p>In der Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine schon ältere gebrauchte Einbauküche im guten Zustand vorhanden. Es handelt sich um eine L-förmige Kucheneinrichtung im rustikalen Stil mit handelsüblichen Gerätschaften (z. B. Ceran-Kochfeld, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Backofen).</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert ca. 700 €.</p> <p>In der Wohnung im Dachgeschoss war eine moderne und zeitgemäße Einbauküche in L-Form vorhanden, ebenfalls mit handelsüblichen Elektrogeräten (z. B. Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank).</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert ca. 2.700 €.</p> <p>Laut Auskunft vor Ort befinden sich die Küchen im Eigentum der jeweiligen Bewohner der Wohnungen (Fremdeigentum).</p>
Besonderheiten	<p>Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich auf Kellergeschossebene westlich am Haus - unmittelbar hinter dem Hobbyraum (KG) und gleichsam unterhalb der Terrasse (EG) - ein nicht ausgebauter einfacher Kellerraum (ca. 10 m²). Dieser Kellerraum ist (indirekt) vom Hobbyraum (KG) sowie unmittelbar von der westlichen Außentreppe im Freien zugänglich.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ist dieser Kellerraum nicht Gegenstand des Baugesuches mit Planstand vom 05.05.1996. Es ist daher von einer nicht genehmigten baulichen Anlage und somit von einem sog. Schwarzbau auszugehen (nähere Angaben samt Bewertungsrelevanz siehe Ziffer 4.6).</p>

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 bauliche Ausführung sowie die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten weitgehend den vorliegenden Planunterlagen. Die Darstellung der jeweiligen Baukörper mit Größenangaben sowie die

Raumaufteilung können den anliegenden Planunterlagen (Ansichten, Schnitt, Grundrisspläne) sowie teilweise der Fotodokumentation entnommen werden.

Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp:	Zweifamilien-Wohnhaus (DHH) in Massivbauweise bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Fundament:	Lt. BB Gründungsart Stahlbeton-Streifenfundamente
Außenwände:	Lt. BB Poroton-Mauerwerk (WDVS aus dem Baujahr)
Innenwände:	Lt. BB HLz-Mauerwerk, KSV-Mauerwerk
Böden/Decken:	Lt. BB Stahlbeton
Dach:	Lt. BB Sparren-/Pfettendachkonstruktion
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich an Ost-Fassade:	Überdacht durch Überstand Hauptdach als auskragender Eingangsbereich Hauseingangstür mit Außenbeleuchtung und Klingel-/Sprechanlage; Briefkasten westlich im Bereich Zuwegung zur Straße vorhanden
Treppen/-haus:	Geradläufige Treppenanlage in Stahlbetonkonstruktion mit Geländer in Holz, Setz-/Trittstufen sowie Treppenvorplätze mit Naturstein- oder Fliesenplatten (ggf. Feinstein o. Granit)
Kelleraußentreppe: an Westseite	Geradläufige Treppe, Stufen in Einzelbetonsteinblöcken, Stahlgeländer mit Handlauf (teils Edelstahl)
Heizung/Warmwasser:	Ölzentralheizung mit WW-Aufbereitung; Viessmann 1997, 3 Öltank je 1.500 Ltr.
Gartenaußenwasseranschluss:	Vorhanden
Zustandsmerkmale:	Dem Alter entsprechender, meist durchschnittlicher, teils instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger baulicher Zustand

Ausstattung:

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	- Sanitärbereiche und Flure Fliesenbelag, Dacherker im DG: Fliesenboden, ansonsten meist Laminatböden
Decken:	- meist Holz-/oder Kunststoffpaneel-Decken (teils auch im UG)
Wände:	- meist Sichtputz, Paneel-Verkleidung im Dacherker
Fenster:	-

Terrasse:	EG: Terrasse beidseitig mit unverputzter Bimsstein-Brüstung eingefasst, einfache Wandmarkise, Rohfußboden in Beton ohne Belag
Innentüren:	-
Heizung:	-
Elektro:	-
Sanitär:	EG: Innenliegendes Bad: Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Duschkabine, Eck-Badewanne (lt. Plan vormals Bad und WC getrennt geplant) DG: Innenliegendes Bad: Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; Badewanne, WaMa-Stellplatz KG: im ersten Kellerraum am Trh. Duschtasse ohne Spritzschutz und Waschtisch Hobbyraum abgeteilt, ein Raum als Dusch/Bad mit WC und Waschtisch
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	Insgesamt baujahreszeitlicher, meist durchschnittlicher Standard
Zustand:	Insgesamt dem Alter entsprechender, in Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger baulicher Zustand

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 - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, überwiegend durchschnittlichen Gesamteindruck. Partiiell besteht Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie teils Restfertigstellungsbedarf (Terrasse).

Nebengebäude

Auf dem Grundstück waren außer dem Wohnhaus keine weiteren baulichen Anlagen (wie z. B. Nebengebäude) ersichtlich.

Beurteilung der Gegebenheiten

Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Beschreibung der baulichen Anlagen allgemein:

- Bauart in Form eines Zweifamilienwohnhauses
- Als Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1997
- ZFH in massiver Bauweise
- Geschossigkeit: KG, EG, DG
- Zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten; gemeinsamer Hauseingang sowie Treppenhaus

Beispiele wesentlicher durchgeführter Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Soweit ersichtlich keine

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse meist gerecht werdend
- Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen) nicht genau bekannt, vermutlich meist mit technischem Stand der Baujahreszeit entsprechend

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Dem Alter entsprechend überwiegend durchschnittlich
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Teilbereichen rückständig

Besonnung, Belichtung

Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohnhauses können aufgrund der nach drei Seiten hin offenen Gebäudelage und der ausreichenden Abstandsflächen und Gebäudeöffnungen als insgesamt durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter 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

verschwiegenen 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 Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich der Gebäudebestand nebst Außenanlagen in einem dem Alter entsprechenden meist durchschnittlich gepflegten baulichen Zustand. Neben üblichen alters-, gebrauchts- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen waren in Teilbereichen teils rückständige Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse und sonstige bauliche Auffälligkeiten gegeben.

Soweit für den SV ersichtlich und bekannt, sowie seitens des Verfahrensbeteiligten am Ortstermin erläutert, bestanden zum Bewertungsstichtag folgende dominierende Auffälligkeiten:

Wohngebäude allgemein:

- Heizungsanlage noch aus dem Baujahr von 1997 (rd. 25 Jahre)
- Tlw. instandsetzungsbedürftige Dachgaube zur Straße (lt. Auskunft vor Ort teils undicht, außen an den Holzbauteilen stärkere Verwitterungsanzeichen)
- Fassadenflächen teils mit Verfärbungen
- In den Wohnungen und im KG teils Haarrisse und Macken in den Bodenfliesen (laut Auskunft vor Ort wurden anstatt Bodenfliesen mangels Fachkenntnis Wandfliesen verwendet)
- In EG-Wohnung im Kinder-Zimmer Nordwest teils Schimmelbildung an Fensterlaibung, im Bad teils Heizkörper mit Lackabplatzungen und rostigen Flächen, laut Auskunft vor Ort leckt die Heizung zeitweise
- Keller: Hobbyraumausbau (z. B. Türen, Deckenpaneelen) teils unfachmännisch ausgeführt (z. B. falsche Türmaße, Durchbiegungen der Deckenpaneelen, gestückelte Laminatböden, fehlende oder schiefe Elektro-Steckerabdeckungen, offene Schlitze für E-Leitungen, fehlender Ventilator im Duschbad für Dunst-Abzug, teils Renovierungsbedarf Wandflächen etc.)

Außenanlagen:

- Terrassen vor EG-Wohnung ohne Bodenbelag
- Seitliche Mauerbrüstungen an Terrasse nicht verputzt und Anschlussbereiche zum Haus augenscheinlich unfachmännisch
- Einzelne Gehwegplatten am Haus teils abgesackt bzw. uneben
- Betonsockel vor der Hauseingangstüre ohne Belag
- Außentreppe zum Untergeschoss (am Hobbyraum) ohne Belag
- Treppenstufenblöcke teils unfachmännisch in Hang gesetzt, Treppenwange an Südgrenze teils mit Putzabplatzungen, Konstruktion der Stahlüberdachung oberhalb der Nebeneingangstüre vor Hobbyraum ohne Dachauflage bzw. ohne Regenabdeckung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG HAUS

UNTERGESCHOSS

KELLER:	2,760	x	4,860	=		13,41 qm
HOBBYRAUM:	6,510	x	7,240	=	47,130	
	4,115	x	1,355	=	5,580	52,71 qm
HEIZRAUM:	3,215	x	3,010	=	9,680	
	1,735	x	1,850	=	3,210	
./.	0,400	x	0,450	=	0,180	12,71 qm

NUTZFLÄCHE UG

78,83 qm

ohne Heizraum 66,12 m² Nfl.

ERDGESCHOSS

KÜCHE:	4,890	x	3,635	=	17,780	
./.	0,750	x	0,75/2	=	0,280	17,50 qm
WOHNEN:	5,140	x	3,265	=	16,780	
./.	1,000	x	1,00/2	=	0,500	16,28 qm
KIND:	4,010	x	3,135	=	12,570	
./.	0,750	x	0,75/2	=	0,280	12,29 qm
SCHLAFEN:	3,135	x	4,760	=	14,920	
./.	0,40	x	0,400	=	0,160	14,76 qm
BAD	2,640	x	1,760	=		4,65 qm
WC	2,265	x	0,885	=		2,00 qm
DIELE	2,385	x	1,510	=	3,600	
	1,135	x	1,875	=	2,130	
	1,865	x	1,865/2	=	1,740	
	0,865	x	0,865/4	=	0,190	7,66 qm

WOHNFLÄCHE EG

75,14 qm

TERRASSE	2,400	x	5,300	=		12,72 qm
----------	-------	---	-------	---	--	----------

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG HAUS

DACHGESCHOSS

SCHLAFEN	3,135	x	3,260	=	10,220	
	2,445	x	1,635	=	4,000	
	./. 2,010	x	1,64/2	=	1,650	
	./. 0,400	x	0,400	=	0,160	14,41 qm
KIND	3,195	x	3,135	=	10,160	
	./. 0,750	x	0,75/2	=	0,280	9,88 qm
BAD	2,010	x	2,140	=		4,30 qm
WOHNEN	2,440	x	3,380	=	8,250	
	0,125	x	1,595	=	0,200	
	./. 1,050	x	1,05/2	=	0,550	
	2,010	x	1,82/2	=	1,830	= 9,73 qm
KÜCHE	2,940	x	3,645	=	10,72	
	0,125	x	1,600	=	0,200	
	./. 1,500	x	1,50/2	=	1,130	
	2,010	x	2,08/2	=	2,090	= 11,88 qm
DIELE	1,510	x	3,625	=	5,470	
	1,455	x	1,455/2	=	1,060	
	1,050	x	1,05/2	=	0,550	
	1,300	x	0,250	=	0,330	= 7,41 qm

WOHNFLÄCHE DG

57,61 qm

DACHBALKON

1,700 x 3,000 =

5,10 qm

WOHNFLÄCHE GESAMT

132,75 qm



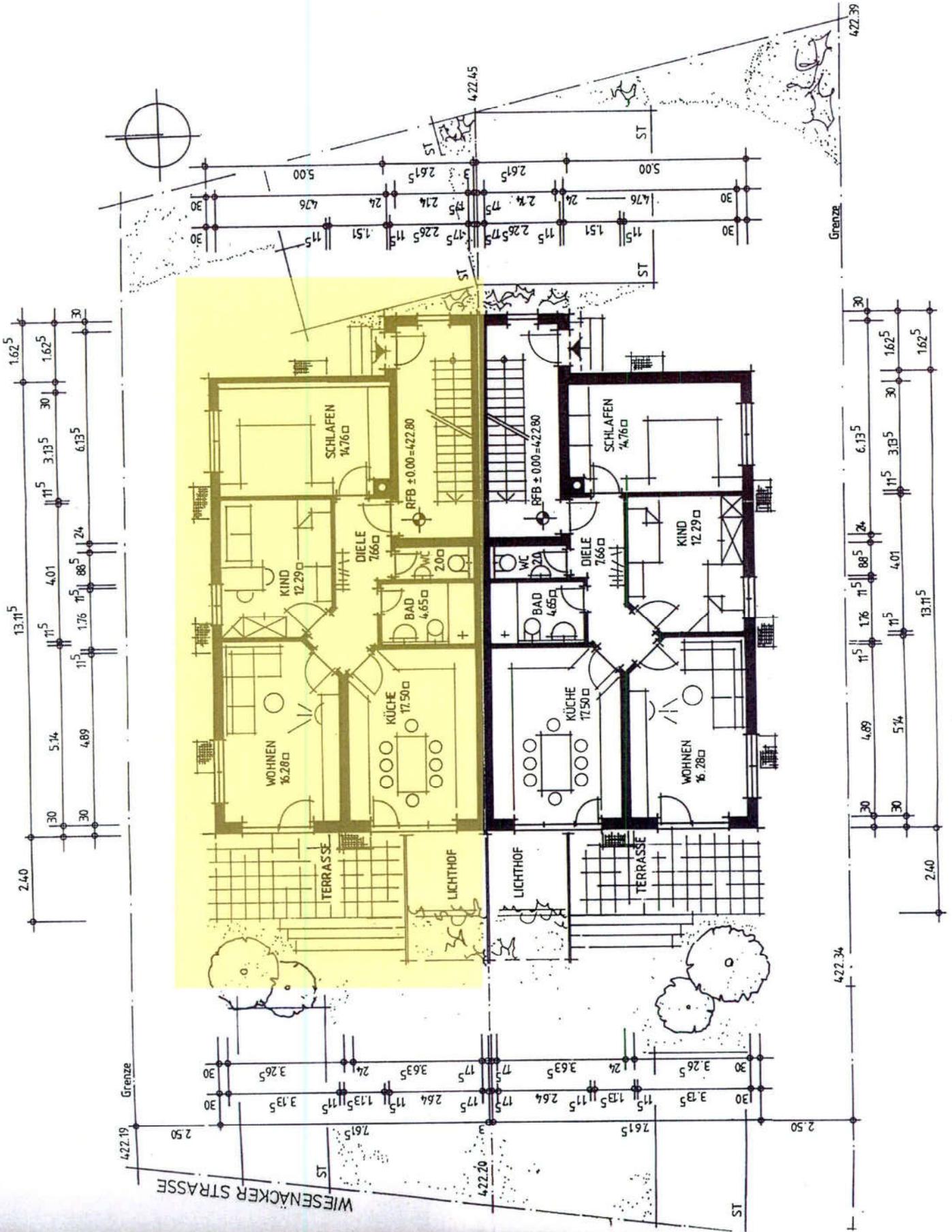
Baugesuch

Projekt:
Neubau eines
Doppelhauses

Flst. 5387
72145 Hirtlingen

Erdgeschoss
M 1 : 100
April '96

Datum + Unterschrift
05.05.1996





Baugesuch

Projekt:
Neubau eines
Doppelhauses

Flst. 5387
72145 Hirschhorn

Dachgeschoss
M 1 : 100
April '96

Datum + Unterschrift
05.05.1996

