



## 5. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung dokumentiert den Zustand des/der aufstehenden Gebäude nach § 6 (5) der ImmoWertV, insbesondere die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, den baulichen Zustand, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer. Weiter zu dokumentieren sind nach § 6 (6) der ImmoWertV Hinweise über durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Detaillierte Berechnungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer sind weitgehend unter der Rubrik „Ermittlung von Nutzungsdauer und Normalherstellungskosten“ enthalten. Weitere Angaben zu Instandsetzungen oder Modernisierungen sind unter der Rubrik „Grundsätzliche Erläuterungen“ enthalten.

### 5.1. Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen. 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 und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 5.2. Flurstück 519 Hofstelle Außenbereich Markung Hüttlingen

Art der Gebäude:           Landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude  
                                  Wohnhaus (2-geschossig, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut)  
                                  Schweinstall-Gebäude  
                                  Stall- und Scheunengebäude  
                                  (alle errichtet als Aussiedlerhofstelle in 1962)  
                                  Maschinenhalle in 1976

Weitere Details zur Bauausführung sind den als Anlage 12 beigefügten Bauplänen zu entnehmen.

Der Zustand der aufstehenden Gebäude kann baujahrbedingt und wegen unterlassener Instandhaltungen weitgehend als schlecht bezeichnet werden. Beim Ortstermin waren augenscheinlich folgende Feststellungen zu verzeichnen, diese sind mit entsprechenden Lichtbildern dokumentiert (Anlage 12).

#### Wohnhaus:

- Rep.- und Instandhaltung-Stau im gesamten Innenbereich (Wände, Böden, Türen)
- Veraltete Elektor-Installation, 2-adrige Installation, unzureichende Absicherung, fehlende FI-ro Schutzschalter
- Rep.-Stau (Anstrich) Holzfenster
- Rissbildungen (Putz-/Mauerwerksrisse)
- Teilweise veraltete Sanitär-Installationen, veraltete Sanitär-Ausstattung
- Fassadenverkleidung mit asbesthaltigen Eternitplatten
- Dachdeckung mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten
- Betonschäden auskragende Balkonplatte
- Undichtigkeiten Kamin-Durchführung Dachbereich
- Gesamtgebäude mit baujahrtypischen energetischen Mängeln und Schwachstellen, Dachdeckung aus Baujahr 1962 ohne Isolierung, Zentralheizungsanlage teilweise veraltet



Schweinestall:

- Erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden im gesamten Gebäudebereich
- Dachdeckung mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten
- Undichtigkeiten Dachbereich mit Putz- und Feuchtigkeitsschäden
- im derzeitigen schlechten Zustand keine Nutzung mehr als Schweinestall

Scheunen- und Stallgebäude:

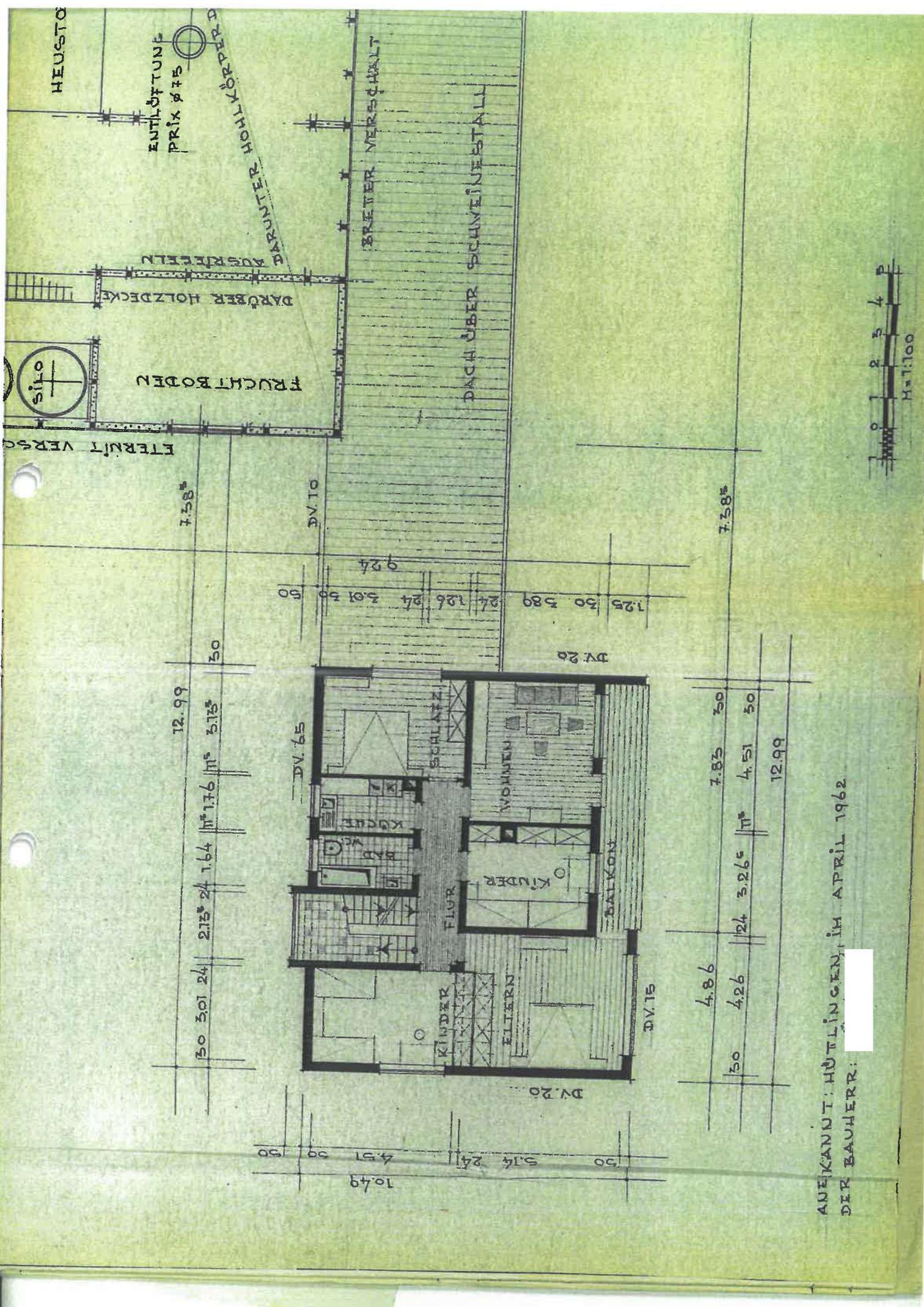
- Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Stallbereich (ehemaliger Rinderstall)
- Dachdeckung mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten
- Putzschäden Außenbereich
- Rep.-Stau und Schäden Holzteile Außenbereich
- im derzeitigen Zustand nur noch nutzbar als Abstellflächen für Fahrzeuge

Maschinenschuppen:

- baujahrbedingter noch befriedigender Allgemeinzustand (1976)
- Dachdeckung mit asbesthaltigen Well-Eternitplatten
- Nutzung ausschließlich als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen

Energetische Beurteilung nach EnEV 2007/2009/2014/2016

Energieausweis liegt nicht vor. Es wird der energetische Gebäudezustand der Baujahre vorausgesetzt, soweit die Gebäude beheizt sind.



ETERNIT VERSO

Silo

FRUCHTBODEN

DARÜBER HOLZDECKE

AUSREIFEN

ENTLÖFTUNG  
PRIX Ø 75

DÄRMTER HÖLTKÖRPER

BREITER VERSCHALT

DACH ÜBER SCHWEINESTALL

7.58<sup>m</sup>

DV.10

7.58<sup>m</sup>

12.99

213<sup>m</sup> 24 1.64

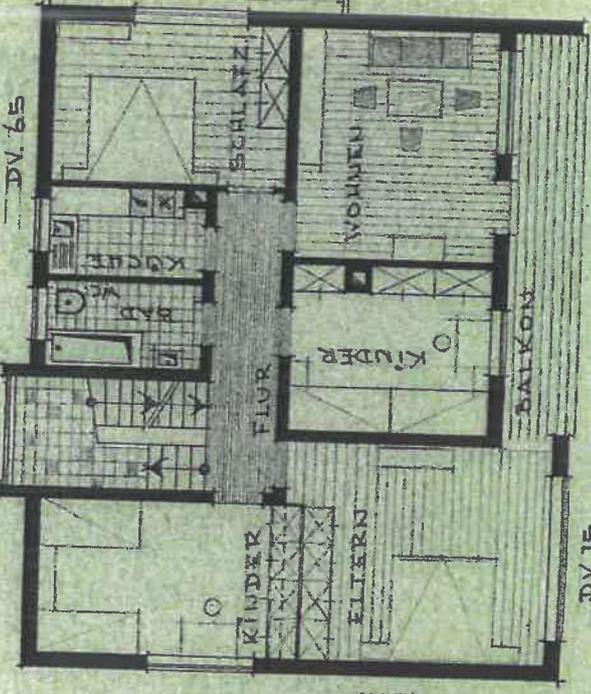
17.176 m<sup>2</sup> 5.175

30 3.01 24

30 3.01 24

125 50 589  
24 126 24 5.01 50  
924

DV.20



DV.65

FLUR

KINDER

ELTERN

KINDER

WOHNEN

BALKON

SCHLAFZ.

7.83 700

24 3.265 m<sup>2</sup> 4.51 50

12.99

4.86

30 4.26

10.49

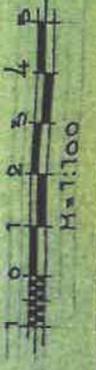
4.91 00

5.14 24

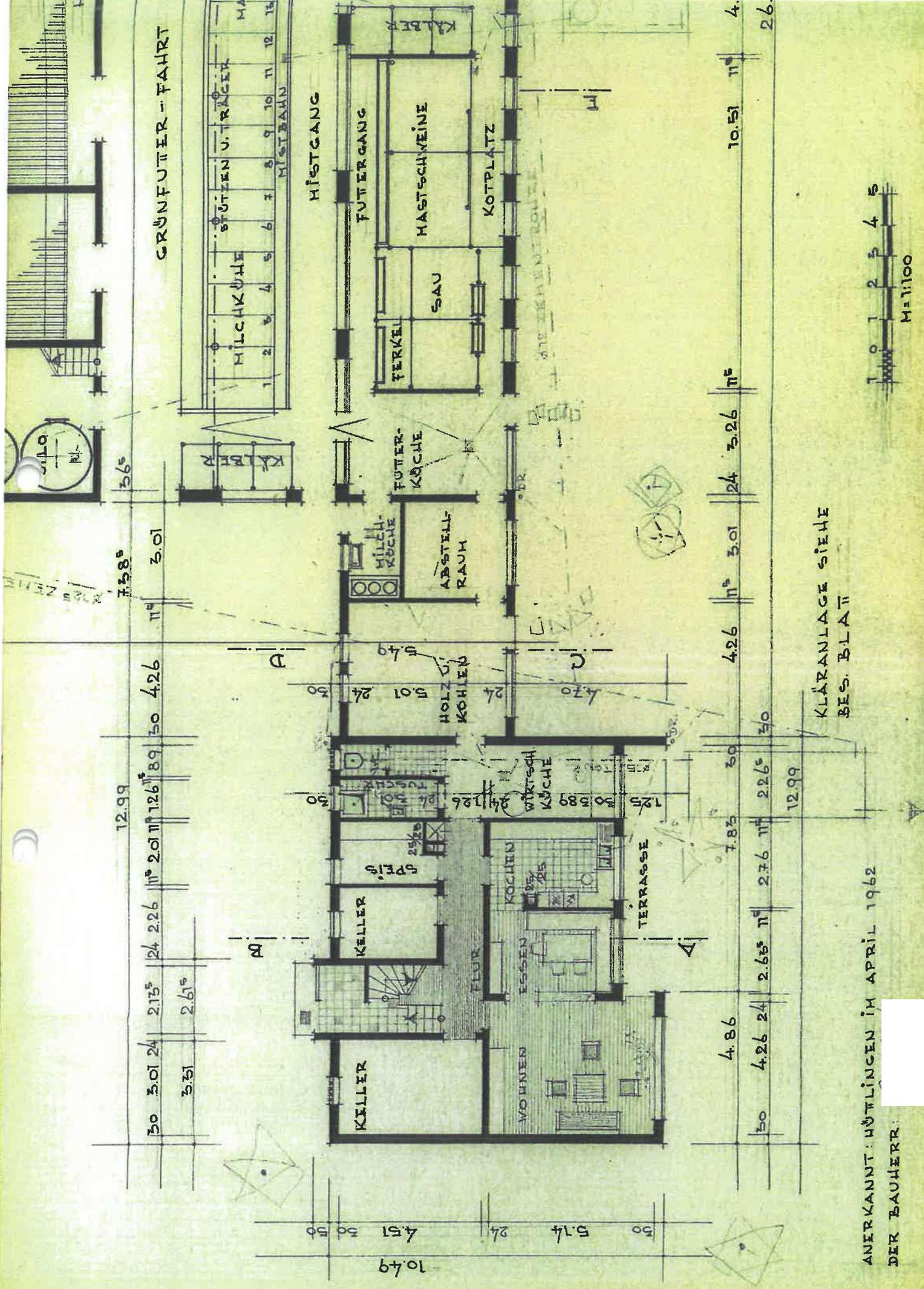
50

DV.20

DV.15



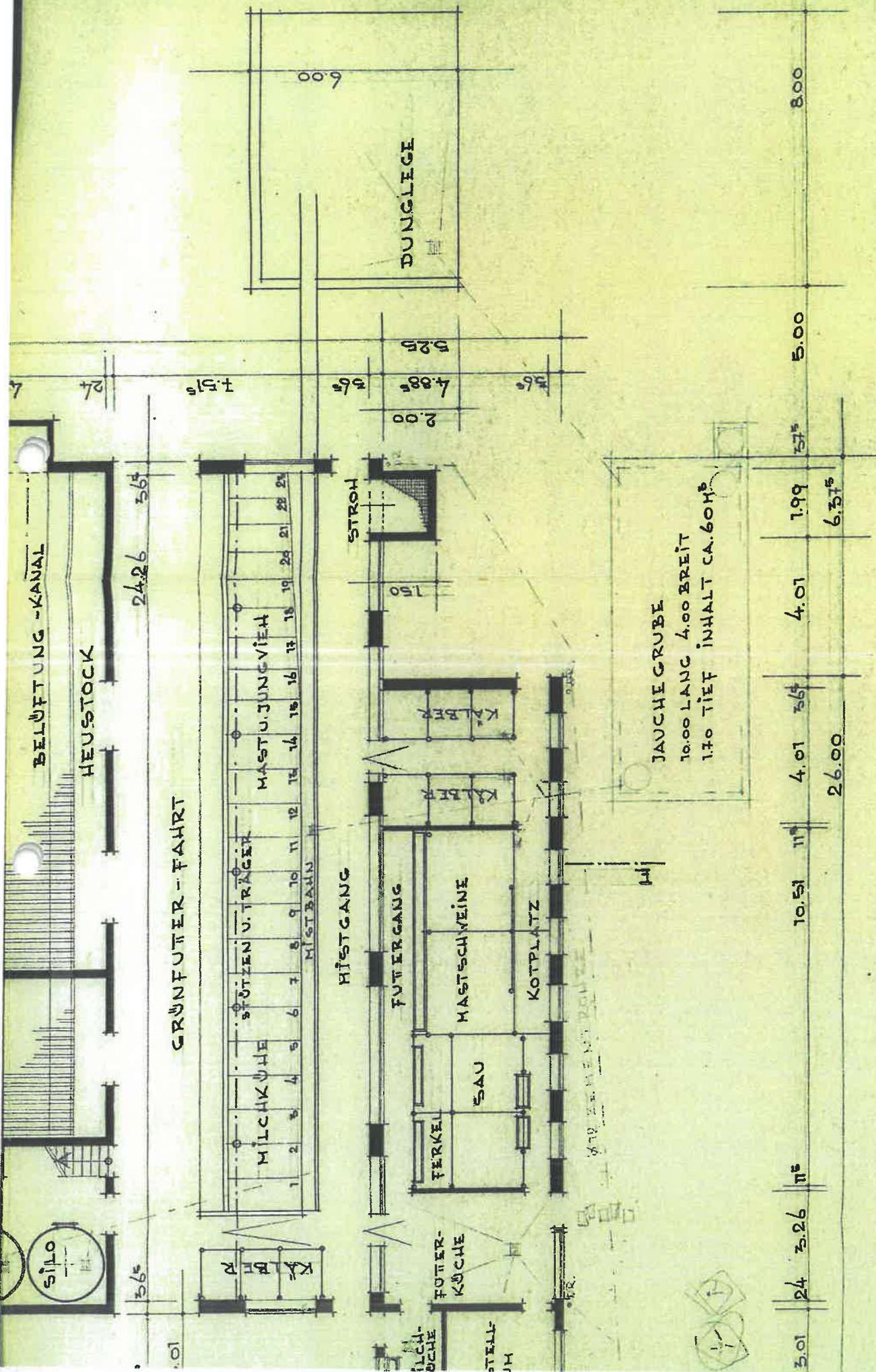
ANERKANNT: HÜTLINGEN, IM APRIL 1962  
DER BAUHERR:



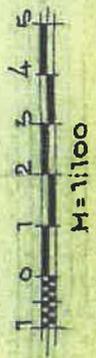
ANERKANNT: HÜTLINGEN IM APRIL 1962  
 DER BAUHERR: [REDACTED]

KLÄRANLAGE SIEHE  
 BES. BLATT





SIEHE



GEF. AALEN, DEN 28.3.1962

NICHT UNTERKELLERT

STÜTZENFUNDAMENTE

22.99  
9.87

24.99

14.63

24

4.64

24

4.76

24

RÜBEN

SILLO

BELÜFTUNG-KANAL

HEUSTOCK

24.26

3.65

GRÜNFUTER - FAHRT

MILCHKÜHE

STÜTZEN U. TRÄGER

MASTJUNGVIEH

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23

MISTBAHN

MISTGANG

FUTERGANG

FERKEL

MASTSCHWEINE

SAU

KÄLBER

KÄLBER

STROH

1.50

2.00

4.88  
3.65

DUNGLEGE

6.00

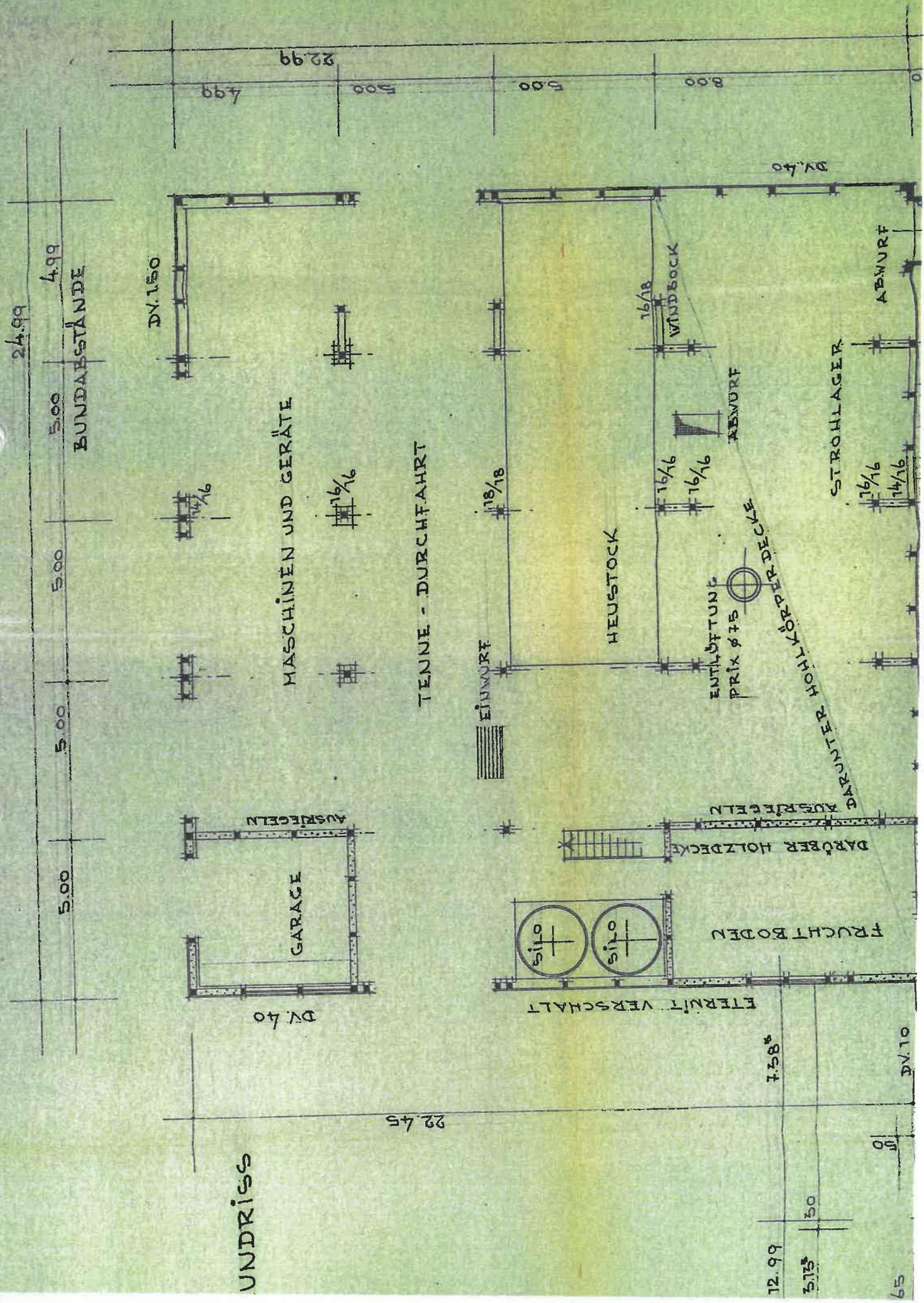
MILCH-  
KÜHE

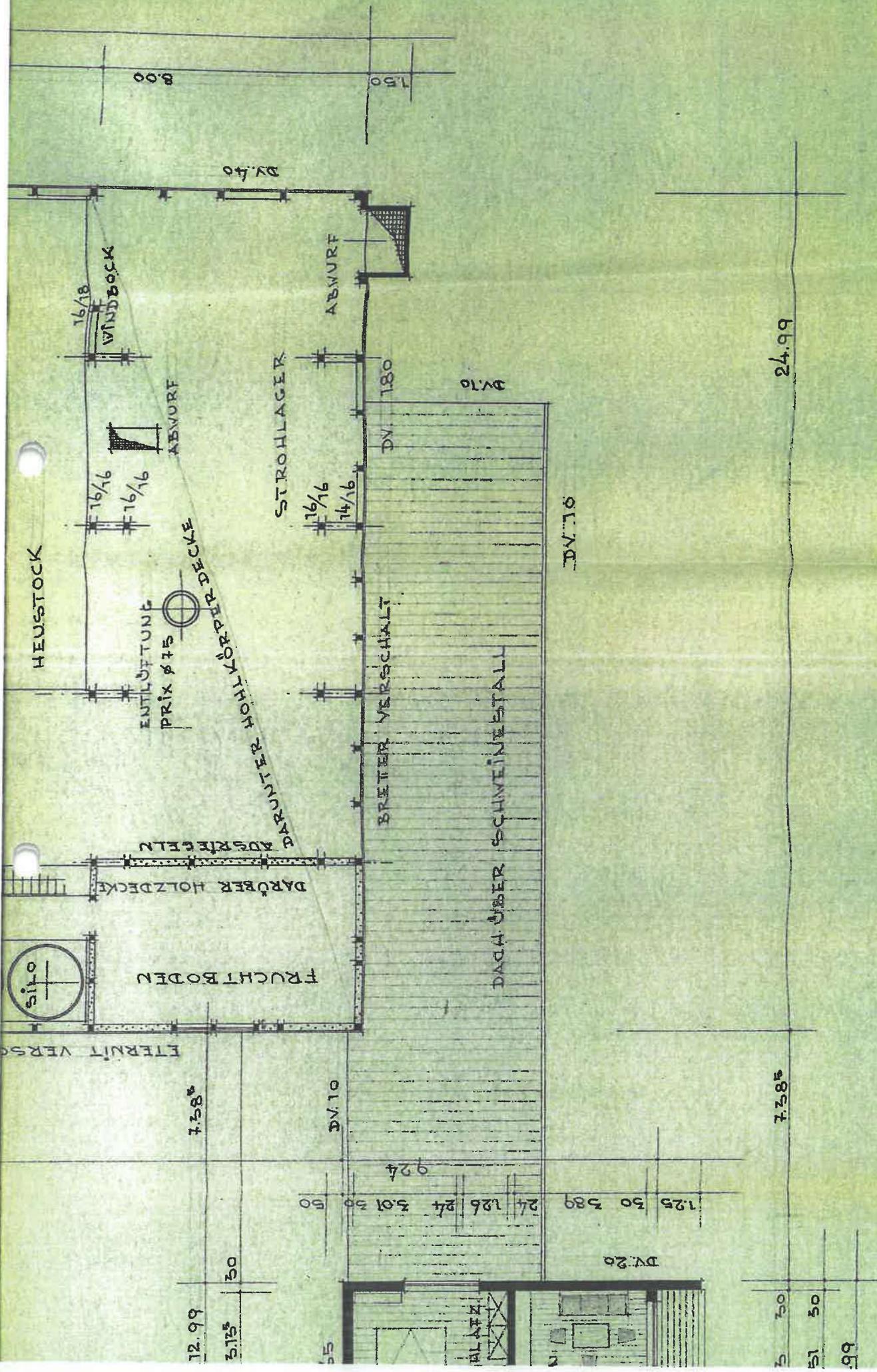
FUTER-  
KÜCHE

STELL-

2.01

# UNDRISS





GEF: AALEN; DEN: 28.5.1962



## Flurstück 516, Gemarkung Hüttlingen

### Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hüttlingen Kreis Ostalbkreis Regierungsbezirk Stuttgart
Lage:	Pfahläcker
Fläche:	5 250 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	3 275 m <sup>2</sup> Ackerland 1 975 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	1 980 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GRA), Bodenart Ton (T), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 851  3 270 m <sup>2</sup> 211 L 5DV 050 044, Ertragsmesszahl 1439  5 250 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 2290

## Flurstück 518, Gemarkung Hüttlingen

### Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hüttlingen  
Kreis Ostalbkreis  
Regierungsbezirk Stuttgart

Lage: Pfahläcker

Fläche: 3 668 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 3 564 m<sup>2</sup> Grünland  
104 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und  
Forstwirtschaft

Bodenschätzung: 3 565 m<sup>2</sup> Grünland-Acker (GRA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3,  
Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46,  
Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 1640

3 565 m<sup>2</sup> geschätzte Fläche  
Gesamtertragsmesszahl 1640

## Flurstück 517, Gemarkung Hüttlingen

### Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hüttlingen Kreis Ostalbkreis Regierungsbezirk Stuttgart
Lage:	Pfahläcker
Fläche:	4 691 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 691 m <sup>2</sup> Grünland
Bodenschätzung:	4 691 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GRA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 2158  4 691 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 2158

## Flurstück 519, Gemarkung Hüttlingen

### Angaben zum Flurstück

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Hüttlingen Kreis Ostalbkreis Regierungsbezirk Stuttgart
Lage:	Pfahläcker 1
Fläche:	7 748 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 279 m <sup>2</sup> Grünland 3 469 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
Bodenschätzung:	1 909 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GRA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 46, Grünlandzahl 46, Ertragsmesszahl 878  2 370 m <sup>2</sup> Grünland-Acker (GRA), Bodenart Ton (T), Bodenstufe 3, Klimastufe 7,0°C bis 7,9°C (b), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 43, Grünlandzahl 43, Ertragsmesszahl 1019  4 279 m <sup>2</sup> geschätzte Fläche Gesamtertragsmesszahl 1897
Gebäude:	Wirtschaftsgebäude Wirtschaftsgebäude Wirtschaftsgebäude Wohnhaus, Pfahläcker 1

Landratsamt Ostalbkreis  
Vermessungsbehörde  
Gartenstraße 97  
73430 Aalen

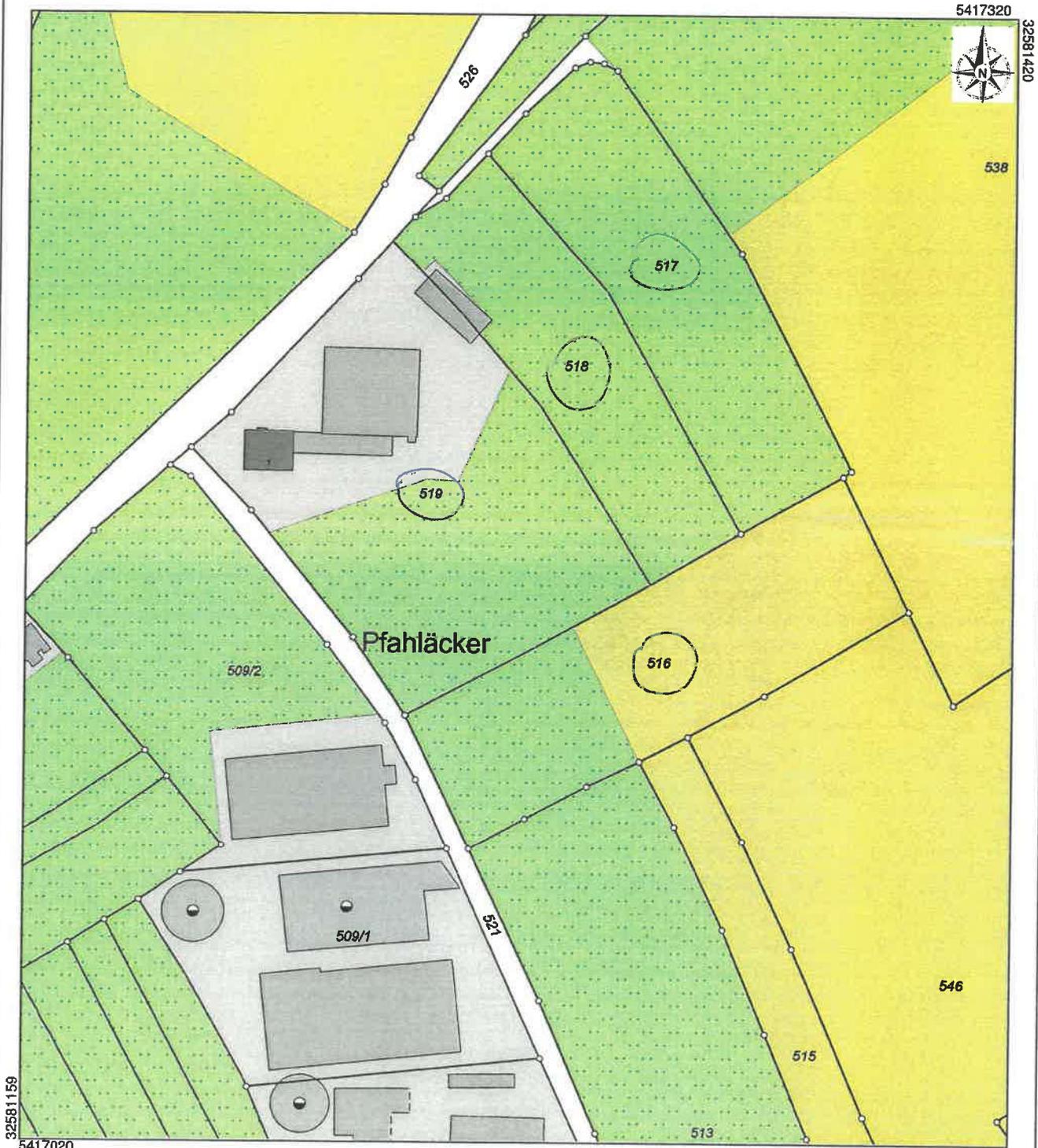
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1500

Stand vom: 03.08.2021

Flurstück: 516, 517, 518, 519  
Flur:   
Gemarkung: Hüttlingen

Gemeinde: Hüttlingen  
Kreis: Ostalbkreis  
Regierungsbezirk: Stuttgart



Maßstab 1:1500  10 20 30 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.