

### 3. Gebäudebeschreibung

(soweit augenscheinlich ersichtlich, nach vorliegenden Informationen und Angaben der Verfahrensbeteiligten)

#### 3.1 Wohngebäude mit Nebengebäude

Art des Gebäudes: Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss und Nebengebäude (Garage / Nebenflächen) sowie zwei PKW-Stellplätze  
- überwiegend zu Wohnzwecken genutzt  
- unterkellert  
- nicht angebaut

Baujahr: ca. 1957 (Gebäudeanbau ca. 1972),  
geschätzt anhand der vorgelegten Planunterlagen

Gesamtwohnflächen  
(anrechenbar): ca. 189,00 m<sup>2</sup>,  
(gemäß Berechnung vom 12.11.2019 und angepasst)

Bruttogrundflächen: ca. 365,00 m<sup>2</sup>, grob, überschlägig  
(gemäß Grundrisspläne, ohne Nebengebäude)

Modernisierungen: Teilweise modernisiert  
- Einbau einer Dachdämmung  
- Erneuerung der Heizanlage  
- teilweise Erneuerung der Fenster

Hinweis: Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden durch die Verfahrensbeteiligten mitgeteilt bzw. konnten augenscheinlich festgestellt werden. Für die Angaben kann keine Gewähr übernommen werden. Soweit wertrelevante Modernisierungen vorliegen, werden diese in dieser Wertermittlung, z.B. bei der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, pauschaliert berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze können der nachstehenden Berechnung entnommen werden. Die Restnutzungsdauer wird hier mit **25 Jahren** geschätzt und aufgrund der durchgeführten Modernisierungen pauschaliert angepasst.

### 3.3 Dach

Dachkonstruktion: Holzdach  
Dachform: Sattel-/ Giebeldach  
Dacheindeckung: Dachziegel

### 3.4 Zustand

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig bzw. baujährtypisch  
Belichtung und Besonnung: Ausreichend bis gut  
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG): Am Tag der Objektbesichtigung konnten augenscheinlich folgende Merkmale festgestellt werden:  
- mittlerer Unterhaltungsrückstand (z.B. Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge) im OG  
- baujährtypische Feuchtigkeitsschäden im UG  
- Sanitärraum DG reparaturbedürftig  
- Flächen DG teilweise renovierungsbedürftig

Anmerkung: *In diesem Gutachten werden die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorläufig durch pauschalierte Ansätze berücksichtigt. Die Angaben sind lediglich als Berechnungsgrundlage verwendbar. Zur exakten Kostenermittlung wird die Einholung von Kostenvoranschlägen bzw. die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen. Ggf. wird die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.*

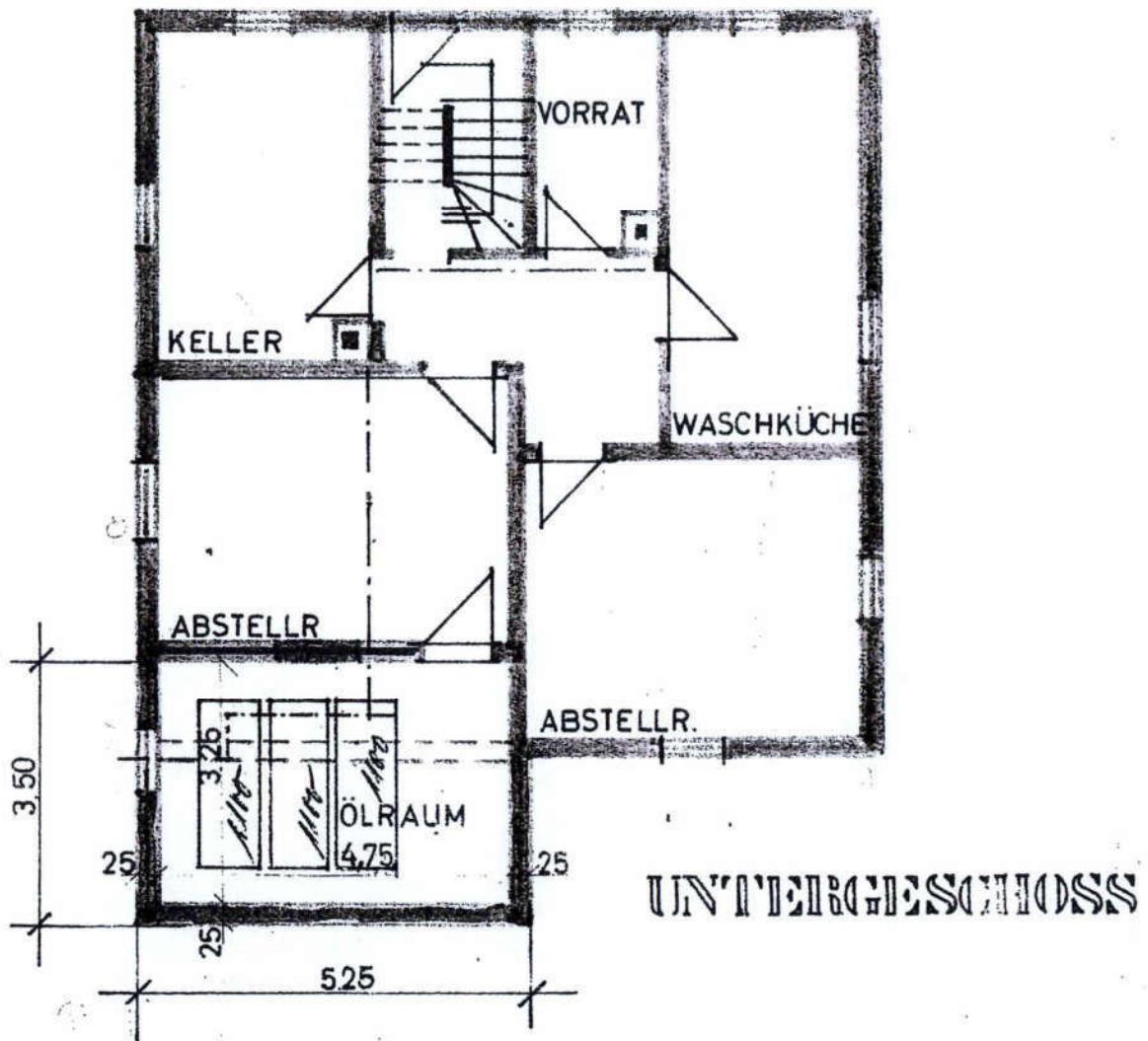
Wirtschaftliche Wertminderung: Keine

Anmerkung: *Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ggf. wird die Hinzuziehung eines Sondergutachters empfohlen.*

Allgemeinbeurteilung: Soweit augenscheinlich ersichtlich und besichtigt ist das Bewertungsobjekt in einem noch normalen baulichen Zustand. Gebrauchsspuren sind teilweise deutlich erkennbar. Es besteht augenscheinlich ein Unterhaltungs-/ Reparaturrückstand.

Außenanlagen: - Versorgungsanlagen  
- Entwässerungsanlagen  
- Kanalanschluss  
- Gartenanlagen / Pflanzungen  
- Einfriedung  
- Hofbefestigung

Allgemeine Anmerkung: *Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden.*



NEUBAU  
SCHLESIER STR.

Geprüft

Asperg, den 1. okt. 1956

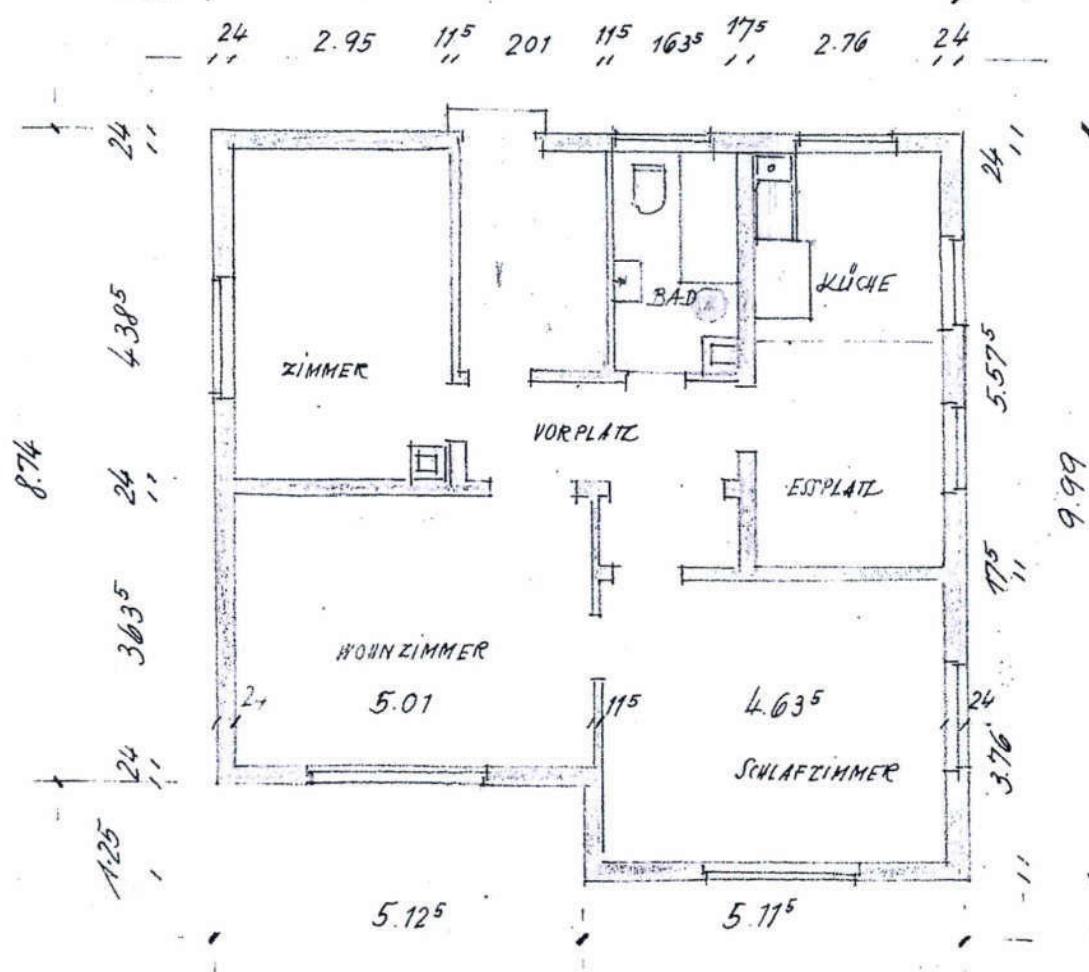
### Stadtbaumeister:

6 am

## GRUNDRISZ ERDGESCHOSS

M : 1" 100

10.24



ANERKENNT: ASPERG 15. AUG. 1956  
DER BAUHERR;

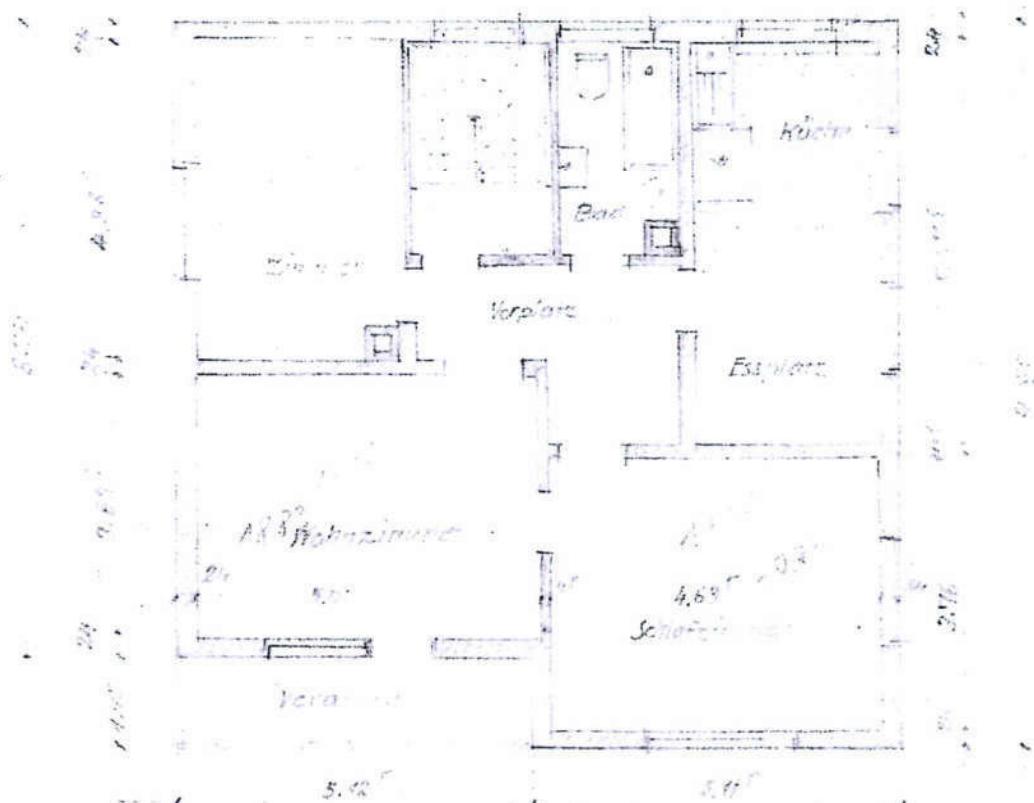
GEF. ASPERO. AUG. 56  
ARCH.

Übergeschoss - Grundriss

8. 11. 1928.

10.00

2,24 2,50 0,92 2,01 1,15 1,87 2,76 2,00



Architekt

Ludwig Müller 8. 11. 1928



NEUBAU  
SCHLESIER-STR.

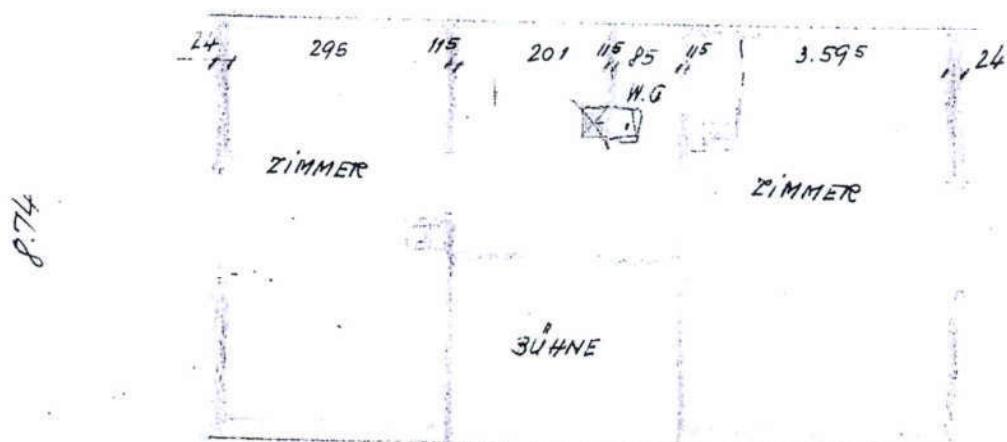
Geprüft

Asperg, den 1. Okt. 1956

Stadtbaumeister:  
P. C. M. M.

GRUNDRISS DACHGESCHOSS  
M: 1:100

10.24



8.74

1.25

ANERKENNT! ASPERG 15. AUG. 1956  
DER BAUHERR!

GEF! ASPERG. O. AUG. 56  
ARCH.!