

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 401/5 bebaut mit einem Wohnhaus mit Garage im Untergeschoss.</p> <p>Soweit von außen ersichtlich und lt. den Baugenehmigungsunterlagen besteht das als Einfamilienwohnhaus in Hanglage geplante Gebäude aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, sowie einem Dachgeschoss. Das gegenständliche Gebäude wurde seinerzeit als „Wohnhaus mit Garagen“ im Jahre 1974 baubehördlich genehmigt und in vmtl. massiver Bauweise auf dem Grundstück Flst. 401/5 errichtet.</p>			
Objektanschrift	Dorfstraße 55 72108 Rottenburg am Neckar (OT Schwalldorf)			
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Rottenburg am Neckar Grundbuch von Schwalldorf Blatt Nr.: 420 Flurstück 401/5 Dorfstraße 55, Gebäude- und Freifläche zu 922 m²</p>			
Baujahr	Ca. 1975 (lt. Unterlagen Bauakte)			
Nutzung	Vermutlich war das Wohnhaus zum Zeitpunkt des Ortstermins bewohnt, ein etwaiges Mietverhältnis ist dem Sachverständigen nicht bekannt.			
Bruttogrundflächen	Wohnhaus mit Garage im UG	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen	Untergeschoss *	ca. 188,00 m ²	-	ca. 98,00 m ²
Nutzflächen	Erdgeschoss	ca. 189,00 m ²	ca. 135,00 m ²	-
	Dachgeschoss **	ca. 189,00 m ²	-	ca. 88,00 m ²
	Gesamt:	ca. 566,00 m²	ca. 135,00 m²	ca. 186,00 m²
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5			
Grundstücksgröße	922 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)			
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			

	<p>sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Zubehörstücke von besonderem Wert sind nicht bekannt.</p>
Besonderheiten	<p>Fehlende Innenbesichtigung:</p> <p>Eine Innenbesichtigung der aufstehenden Baulichkeiten war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht möglich. Eine eingehende Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen war von der Straße aus lediglich eingeschränkt möglich.</p> <p>Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren überwiegend auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des (soweit von der Straße aus möglich) äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den vorliegenden Bestandsplänen entspricht.</p> <p>Unmittelbar am Gebäude und auf dem Grundstück waren augenscheinlich eine Vielzahl von Sachen gelagert. Die von der Straße aus einsehbaren Freiflächen/Außenbereiche zeigten Hinweise einzelner Baumaßnahmen (z. B. Bauzaun, Gerüstteile, Eisendrahtkörbe mit diversem Baumaterial, Natursteinquader, Holzpaletten, mit losem Material befülltem Anhänger). Diese Sachen und Gegenstände konnten vom Sachverständigen nicht gesondert bewertet werden.</p> <p>Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8.4).</p>

Ortsangaben/Lage

- Stadt/Region:** Rottenburg am Neckar ist eine Mittelstadt im Landkreis Tübingen in Baden-Württemberg. Sie zählt 44.653 Einwohner (Stand: 2022, Demografiebericht Rottenburg a. N. Abruf 07.06.2024) und liegt ungefähr 50 km südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa 12 km südwestlich der Kreisstadt Tübingen. Nach Tübingen ist Rottenburg die zweitgrößte Stadt des Landkreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Mai 1972 ist Rottenburg am Neckar Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.
- Stadtteil/
Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Bereich von Schwalldorf, in der Dorfstraße als Ortsdurchfahrtsstraße.
- Struktur:** Ländliche Wohngebietslage
- Prägung:** Dorfhäuser ländlicher Prägung, EFH, ZFH, kleinere MFH
- Besonderheit:** Unmittelbare Lage an Ortsdurchfahrtsstraße
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Vom Sachverständigen - im Zeitraum Ortstermin - wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Rottenburg am Neckar vorhanden; öffentliche Einrichtungen wie z. B. ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden; weiterführende Schulen befinden sich in der Stadt Rottenburg am Neckar; überwiegend einfache Wohnlage.

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.

Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde etwa im Jahre 1975 als Einfamilienwohnhaus in Hanglage nebst integrierter Garage im Untergeschoss in, soweit anhand der Genehmigungsplanunterlagen ersichtlich, massiver Bauweise erstellt. Laut den Planunterlagen der Baugenehmigungsakte besteht es aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Sowohl eine Innenbesichtigung der aufstehenden Baulichkeiten als auch eine eingehende Inaugenscheinnahme der Außenbereichsflächen von der Straße aus war nicht bzw. lediglich eingeschränkt möglich.

Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus:

Gebäudetyp:	Einfamilienwohnhaus in vmtl. massiver Bauweise. Das Gebäude besteht, soweit ersichtlich und bekannt, aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Fundament:	Nicht genau bekannt
Außenwände:	Nicht genau bekannt
Innenwände:	Nicht genau bekannt
Böden/Decken:	Nicht bekannt
Dach:	Satteldach; Dachdeckung: soweit ersichtlich vmtl. Betondachziegel; Stromdachständer vorhanden
Dachentwässerung:	Soweit ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich an N-Fassade:	Zweistufiges Treppeneingangspodest mit integriertem Fußabstreifrost; Überdachung mit seitlichem Wetterschutzelement; Entwässerung über Wasserspeier;

Holzhaustüre mit Glasausschnitt und feststehendem Seitenteil; im Seitenteil integrierte Klingel- und Sprechanlage, ein integrierter Briefkasten, ein außenseitig montierter Briefkasten

Treppen/-haus: Nicht bekannt

Kelleraußentreppe: Lt. Planunterlagen nicht vorhanden

Sonstiges: Nicht bekannt

Heizung: Nicht genau bekannt; lt. Planunterlagen Ölheizung

Zustandsmerkmale: Nicht bekannt, Unterstellung eines der Baujahreszeit entsprechenden schadensfreien Zustands

Ausstattung:

Böden: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Fenster: Nicht genau bekannt, soweit vom Eingangsbereich aus erkennbar, bereits ausgetauschte, erneuerte Kunststofffenster

Balkon/Terrasse: Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich vorhanden

Innentüren: Nicht bekannt

Heizflächen: Nicht bekannt

Elektro: Nicht bekannt

Sanitär: Nicht bekannt

Ausstattungsstandard: Nicht bekannt
Annahme eines insgesamt mittleren, durchschnittlichen Standards

Zustand: Nicht bekannt
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garage im Untergeschoss

Konstruktionsart: Nicht genau bekannt, vmtl. in massiver Bauweise

Boden/Wände/Decke: Nicht genau bekannt

Fundament: Nicht genau bekannt

Dach: Keine separate Bedachung, Garage im Wohnhaus integriert

Tor/Tür/Fenster:	Nicht genau bekannt, soweit vom Eingangsbereich aus erkennbar, bereits erneuertes Garagen-Sektionaltor
Ausstattung:	Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt zweckmäßigen Standards
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Nebengebäude

Nicht genau bekannt und von der Straße nur eingeschränkt ersichtlich. Mangels Inaugenscheinnahme des Bewertungsobjektes wird die baurechtliche genehmigte Bebauung der vorliegenden Planunterlagen auf dem Grundstück als entsprechend tatsächlich vorhanden unterstellt.

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 sowie Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind – soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen:

Die Außenbereiche und Außenanlagen zeigten – soweit einsehbar und ersichtlich – Hinweise einzelner Baumaßnahmen (z. B. Bauzaun, Gerüstteile, Eisendrahtkörbe mit diversem Baumaterial, Natursteinquader, Holzpaletten). An den teilweisen noch der Ursprungsbaujahreszeit entstammenden befestigten Flächenbereichen waren übliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen vorhanden.