

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 34/3 bebaut mit einem Wohnhaus mit Doppelgarage im Untergeschoss.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 1997 als Zweifamilienhaus mit dem Baugesuch „<i>Neubau eines Wohnhauses mit Garage im UG (anstelle des abgebrannten Wohnhauses)</i>“ geplant und baubehördlich genehmigt.</p> <p>Das vermutlich etwa im Jahr 1998 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss nebst teilausgebautem Spitzboden. Das unterste Geschoss ist aufgrund der Geländeneigung straßenseitig als <u>Untergeschoss</u> mit integrierter Doppelgarage hergestellt. Die straßenabgewandte rückwärtige Gebäudeseite ist als <u>Kellergeschoss</u> ausgebildet.</p>																														
Objektanschrift	Herrenberger Straße 43 72119 Ammerbuch																														
Grundbuch	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Ammerbuch Grundbuch von: Entringen Blatt Nr.: 7603 Flurstück 34/3: Herrenberger Straße 43, Gebäude- und Freifläche zu 205 m ²																														
Baujahr	Ca. 1998 (lt. Unterlagen Bauakte)																														
Nutzung	Die beiden Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss des Wohnhauses waren zum Zeitpunkt der Besichtigung bewohnt und miteinander im Zusammenhang genutzt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.																														
Bruttogrundflächen	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohnhaus mit Garage im UG</th> <th><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th><i>Wohnfläche (Wfl.)</i></th> <th><i>Nutzfläche (Nfl.)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnflächen</td> <td>Untergeschoss *</td> <td>ca. 114 m²</td> <td>-</td> <td>ca. 89 m²</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Nutzflächen</td> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 114 m²</td> <td>ca. 84 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 114 m²</td> <td>ca. 74 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Spitzboden **</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>ca. 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 342 m²</td> <td>ca. 158 m²</td> <td>ca. 129 m²</td> </tr> </tbody> </table>					Wohnhaus mit Garage im UG	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	Wohnflächen	Untergeschoss *	ca. 114 m ²	-	ca. 89 m ²	Nutzflächen	Erdgeschoss	ca. 114 m ²	ca. 84 m ²	-	Dachgeschoss	ca. 114 m ²	ca. 74 m ²	-	Spitzboden **	-	-	ca. 40 m ²	Gesamt:	ca. 342 m²	ca. 158 m²	ca. 129 m²
	Wohnhaus mit Garage im UG	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>																											
Wohnflächen	Untergeschoss *	ca. 114 m ²	-	ca. 89 m ²																											
Nutzflächen	Erdgeschoss	ca. 114 m ²	ca. 84 m ²	-																											
	Dachgeschoss	ca. 114 m ²	ca. 74 m ²	-																											
	Spitzboden **	-	-	ca. 40 m ²																											
	Gesamt:	ca. 342 m²	ca. 158 m²	ca. 129 m²																											
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5																														

Grundstücksgröße	205 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>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. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>In der Wohnung im Erdgeschoss war eine neuwertige Einbauküche mit handelsüblichen Elektrogeräten vorhanden (z. B. Kochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank).</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert ca. 9.000 €.</p> <p>Im Vorratsraum des Untergeschosses befand sich eine ältere Kücheneile. Ein nennenswerter Zeit-/Restwert dürfte nicht mehr vorhanden sein.</p>
Besonderheiten	<p>Teilweise Abweichungen zu Baugenehmigungsunterlagen</p> <p>Die zum Bewertungsstichtag (BWST) angetroffenen tatsächlichen Gegebenheiten des Grundstücks Flst 34/3, weichen von den baurechtlich genehmigten, der seitens der Bauverwaltung übermittelten Unterlagen aus der Bauakte, in Teilbereichen ab.</p> <p>Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen sind insbesondere der Wohnhausanbau und der Außenkamin an der SO-Fassade nicht Gegenstand vorliegender Baugenehmigung. Aufgrund der Vermutung der gegebenen Schwarzbaueigenschaft, werden die betreffenden baulichen Anlagen im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Derartige nicht genehmigte bauliche Anlagen sind ferner für den jeweiligen Eigentümer mit gewissen Risiken behaftet (z. B. behördliche Verfügungen wie insbesondere Rückbauverpflichtungen).</p> <p>Zur wertmäßigen Berücksichtigung des latent vorhandenen Risikos (z. B. Kostenrisiko) hält der Sachverständige einen Risikoabschlag vom vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert für angemessen. Der Abschlag erfolgt im Gutachten unter Ziffer 8.4 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV).</p>

4.2 Ortsangaben/Lage

- Stadt/Region:** Die Gemeinde Ammerbuch im Landkreis Tübingen mit ihren rd. 11.647 Einwohnern [Stand August 2023 lt. Internetseite der Gemeinde Ammerbuch] liegt im Dreieck zwischen Tübingen, Rottenburg am Neckar und Herrenberg am Rand des Naturparks Schönbuch. Im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform haben sich die bis dahin eigenständigen Ortschaften Altingen, Pfäffingen, Poltringen, Reusten (liegen an der Ammer) sowie Breitenholz und Entringen (liegen am Schönbuch) 1971 zur Einheitsgemeinde Ammerbuch zusammengeschlossen.
- Stadtteil/
Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gemeindeteil Entringen an der Herrenberger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße und Bundesstraße B 296.
- Struktur:** Ländliche Wohngebietslage
- Prägung:** EFH, ZFH, kleinere MFH ländlicher Prägung
- Besonderheit:** Unmittelbare Lage an Bundesstraße B 296; Bahnhof Entringen in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt lageentsprechend durchschnittliche bis gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße (Bundesstraße), ist mit entsprechend üblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Immissionen (in Form von Kfz-Verkehr) war im Zeitbereich der Ortsbesichtigung deutlich wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Der mittel- bis langfristige Bedarf kann in den nächst größeren Städten (wie z. B. Herrenberg, Tübingen, Rottenburg) gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Tübingen, Rottenburg oder Herrenberg. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren, ländlich geprägten Wohnlage mit Beeinträchtigungen auszugehen.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus:

Gebäudetyp:	Zweifamilienwohnhaus in - soweit bekannt - massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Unter- /Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (Spitzboden teilausgebaut).
Fundament:	Lt. Baubeschreibung (BB) der Baugenehmigung, Betonstreifenfundamente
Außenwände:	Lt. BB, HLz-Mauerwerk
Innenwände:	Lt. BB, Ziegel-Mauerwerk
Böden/Decken:	Lt. Genehmigungsplanung vmtl. Massivdecken Decken ü. UG und EG
Dach:	Lt. BB, Satteldach in Holzkonstruktion; Dachdeckung: Betondachsteine; Schleppdachgaube Dachfläche NO
Dachentwässerung:	Soweit ersichtlich vorhanden
Eingangsbereich an NO-Fassade:	Vierstufiges Treppeneingangspodest; tlw. überdachter Bereich durch Satteldach-Traufe Hauptdach; Holzhaustüre mit Glasausschnitt; Klingel- und Sprechanlage, Briefkasten an Hauswand vorhanden
Treppen/-haus:	Zweiläufige Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodesten; Trittstufen mit Vinylboden-Belag; Metallstab-Geländer im Treppenauge
Kelleraußentreppe:	-
Sonstiges:	-
Heizung:	Ölzentralheizung mit WW-Aufbereitung; Öltanks gesamt ca. 4.500 L; Holzofen mit Außenkamin (in vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nicht enthalten)
Zustandsmerkmale:	Dem Alter entsprechender, teilmodernisierter baulicher Zustand

Ausstattung:

Den Bau- bzw. Modernisierungsjahren sowie den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Lt. Auskunft Eigentümer, Bodenbeläge im Jahr 2024 erneuert
Decken:	-
Wände:	-
Fenster:	-

Balkon/Terrasse/ Freisitz:	Unbefestigte Grundstücksfläche über Außentreppe an NW-Fassade des WH vom (Kinder-) Zimmer aus zugänglich Überdachter Freisitz im Bereich der südlichen Grundstücksfläche als WH-Anbau in Holzkonstruktion mit Treppenabgang in den Garten (in vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nicht enthalten) Nicht überdachter Freisitz mit befestigtem Bodenbelag, im Anschluss Gartenhaus im südöstlichen Grundstücksteil mit Zugang (Treppenabgang, Gartentor) zur Herrenberger Straße
Innentüren:	Baujahreszeitliche holzverleimte Zimmertüren, teilweise durch weiß lackierte Innentüren erneuert
Heizflächen:	Flachheizkörper, teils Röhrenheizkörper; Holzofen mit Außenkamin
Elektro:	Lt. Auskunft Eigentümer, im Jahr 2024 modernisiert; separate Stromzähleranschlüsse für die jeweiligen Wohnungen im EG und im DG sowie für das Treppenhaus getrennt vorhanden
Sanitär:	EG: <u>Tageslicht-Bad</u> ; baujahreszeitliche Wandfliesen raumhoch; erneuertes Waschtisch, erneuertes Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; baujahreszeitliche Badewanne und Dusche mit Duschkabine; <u>Innenliegendes, zwangsentlüftetes WC</u> ; Wandfliesen im Spritzwasserbereich Waschtisch; erneuertes Waschtisch, erneuertes Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten DG: <u>Tageslicht-Bad (DFF)</u> ; Wandfliesen an den senkrechten Wandflächen raumhoch / kniestockhoch; erneuertes Waschtisch, erneuertes Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten; baujahreszeitliche Badewanne und Dusche mit Duschkabine; <u>Tageslicht-WC (DFF)</u> ; Wandfliesen im Spritzwasserbereich Waschtisch; erneuertes Waschtisch, erneuertes Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard:	Insgesamt der Baujahreszeit nebst vereinzelt erfolgter Modernisierungsmaßnahmen entsprechender, meist mittlerer Standard
Zustand:	Insgesamt den jeweiligen Bau- und Modernisierungsjahreszeiten entsprechender gepflegter Zustand

Integrierte Doppelgarage im WH-Untergeschoss

Konstruktionsart:	Im UG des Wohnhauses integriert, massive Bauweise
Boden/Wände/Decke:	Massive, stat. wirksame Stütze im Garagen-Innenraum; Rohfußboden
Fundament:	Lt. Baubeschreibung (BB) der Baugenehmigung, Betonstreifenfundamente
Dach:	Keine separate Bedachung, Garage im Wohnhaus integriert

Tor/Tür/Fenster:	Verschließbares holzbeplanktes Metallrahmen-Schwingtor mit elektrischer Steuerung; Fenster vorhanden
Ausstattung:	Strom / Licht vorhanden; insgesamt zweckmäßiger Standard
Zustandsmerkmale:	Überwiegend baujahresgemäßer, weitgehend gepflegter Zustand
Zufahrt:	Befestigte Garagenzufahrt auf Bewertungsgrundstück; von der Straße zum Gebäude hin verlaufendes Gefälle

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück waren außer dem Wohnhaus mit der integrierten Doppelgarage nebst Anbau des überdachten Freisitzes in Holzkonstruktion, im südöstlichen Grundstücksbereich ein Gartenhaus (Holzkonstruktion mit flachgeneigtem Pultdach) ersichtlich. Der Wohnhaus-Anbau und das Gartenhaus sind nicht Bestandteil der dem Sachverständigen seitens der Baubehörde vorgelegten Baugenehmigungsunterlagen.

5.4 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 Bewertungsgrundstücks zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten einen - neben üblichen und den jeweiligen Entstehungszeiten entsprechenden, alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen, weitgehend gepflegten Gesamteindruck.

6 Beurteilung der Gegebenheiten

6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage im Untergeschoss:

- Baujahr ca. 1998
- Lt. Baugenehmigungsunterlagen massives Zweifamilienhaus (ZFH)
- Geschossigkeit: UG / KG, EG, DG, teilweise ausgebauter Spitzboden

Wesentliche durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen etwa im Jahr 2024, lt. Auskunft Eigentümer im Zeitraum des Ortstermins:

- Oberbodenbeläge erneuert
- Bäder und WCs im EG und im OG teilmodernisiert, s. a. Punkt 5.2 und 6.3

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gerecht werdend
- Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen) nicht genau bekannt, vermutlich überwiegend dem technischen Stand der ursprünglichen Baujahreszeit entsprechend
- Der genaue Zustand der Gebäudehülle (Dämmung Untergeschoss, Dachdämmung, Außenwände) ist dem SV nicht umfassend bekannt, die zeitgemäßen energetischen Anforderungen dürften vmtl. nicht mehr vollumfänglich erfüllt werden
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG lag dem Sachverständigen nicht vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus mit integrierter Garage:

- Der Entstehungszeit entsprechender, überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand mit vereinzelten Modernisierungsmaßnahmen

6.2 Besonnung / Belichtung

Annahme von durchschnittlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen des Wohngebäudes aufgrund der freistehenden Gebäudesituation in unmittelbarer Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße, der teilweise geringen Abstandsflächen sowie der gegebenen Himmelsrichtung.

Wohnhaus , Entringen
Wohnflächenberechnung
nach II. Berechnungsverordnung

Erdgeschoß	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN		
Bad	$2.385 \times 2.51 - (0.36 \times 0.36)$	=	5.86 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.18 m ²
	(a) Wohnfläche	=	5.68 m ²
Diele	$2.625 \times 2.76 - (1.625 \times 0.895)$	=	5.79 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.17 m ²
	(a) Wohnfläche	=	5.62 m ²
Essen und Wohnen	7.98×4.135	=	33.00 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.99 m ²
	(a) Wohnfläche	=	32.01 m ²
Flur	2.385×1.135	=	2.71 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.08 m ²
	(a) Wohnfläche	=	2.63 m ²
Küche	2.51×2.885	=	7.24 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.22 m ²
	(a) Wohnfläche	=	7.02 m ²
Kind	$6.35 \times 2.51 - ((1.761 \times 0.958 / 2) + (4.215 \times 0.25))$	=	14.04 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.42 m ²
	(a) Wohnfläche	=	13.62 m ²
Schlafen	4.01×3.76	=	15.08 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.45 m ²
	(a) Wohnfläche	=	14.63 m ²
TRH	2.19×1.11	=	2.43 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.07 m ²
	(a) Nutzfläche 3	=	2.36 m ²
WC	2.135×1.135	=	2.42 m ²
	3% Abzug für Putz		-0.07 m ²
	(a) Wohnfläche	=	2.35 m ²

Datum: 24 Apr 1997

Wohnhaus , Entringen

Seite: 3

ZUSAMMENSTELLUNG Erdgeschoß

12) Wohnfläche = 83.56 m2
15) Nutzfläche 3 = 2.36 m2

Wohnhaus , Entringen
Wohnflächenberechnung

Dachgeschoß	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN	

Abstellraum	$2.13 \cdot 1.56 - (0.475 \cdot 0.258 / 2) + (1.655 \cdot 0.70 - (1.286 \cdot 0.70 / 2)) \cdot 0.5$ 3% Abzug für Putz (a) Nutzfläche	= 3.62 m2 = -0.11 m2 = 3.51 m2
Bad	$2.385 \cdot 1.81 - (0.36 \cdot 0.36) + (2.385 \cdot 0.70) \cdot 0.5$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 5.02 m2 = -0.15 m2 = 4.87 m2
Diele	$2.625 \cdot 2.76 - (1.50 \cdot 0.895)$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 5.90 m2 = -0.18 m2 = 5.72 m2
Essen-Wohnen	$7.98 \cdot 4.26 - ((4.343 \cdot 0.635) + (0.882 \cdot 0.635)) + (0.882 \cdot 0.635) \cdot 0.5 + (4.343 \cdot 0.635) \cdot 0.5$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 32.34 m2 = -0.97 m2 = 31.37 m2
Flur	$2.385 \cdot 1.135$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 2.71 m2 = -0.08 m2 = 2.63 m2
Küche	$(2.51 \cdot 0.635) \cdot 0.5 + 2.51 \cdot 2.25$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 6.44 m2 = -0.19 m2 = 6.25 m2
Kind	$(2.855 \cdot 0.70) \cdot 0.5 + 2.855 \cdot 3.06 - (1.50 \cdot 0.72)$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 8.66 m2 = -0.26 m2 = 8.40 m2
Schlafen	$4.01 \cdot 3.06 + (4.01 \cdot 0.70) \cdot 0.5$ 3% Abzug für Putz (a) Wohnfläche	= 13.67 m2 = -0.41 m2 = 13.26 m2
TRH	$2.19 \cdot 1.235 - (1.19 \cdot 0.26)$ 3% Abzug für Putz (a) Nutzfläche 3	= 2.40 m2 = -0.07 m2 = 2.33 m2

Datum: 24 Apr 1997

Wohnhaus , Entringen

Seite: 5

WC	1.01*1.56+(1.01*0.70)*0.5	=	1.93 m2
	3% Abzug für Putz		-0.06 m2
	(a) Wohnfläche	=	1.87 m2

ZUSAMMENSTELLUNG Dachgeschoß

12) Wohnfläche	=	74.37 m2
15) Nutzfläche 3	=	5.84 m2

Z u s a m m e n s t e l l u n g W o h n f l ä c h e

Erdgeschoß	83,56 m ²
Dachgeschoß	74,37 m ²
Summe Wohnfläche	<u>157,93 m²</u> =====

Wohnhaus , Entringen

Nutzflächen und Zubehörräumenach II. Ber. VO § 42 Abs. 4 Ziffer 1

Untergeschoß	WOHN- UND NUTZFLÄCHEN		
Garage	3.65*8.40 (a) Nutzfläche3	= =	30.66 m2 30.66 m2
Heizen	2.925*1.63-(0.34*0.36) (a) Nutzfläche3	= =	4.65 m2 4.65 m2
Keller I	2.19*2.36-(1.795*0.977/2) (a) Nutzfläche2	= =	4.29 m2 4.29 m2
Keller II	4.035*3.86-(1.50*1.50) (a) Nutzfläche2	= =	13.33 m2 13.33 m2
Keller III	7.06*4.34-(3.165*2.35) (a) Nutzfläche1	= =	23.20 m2 23.20 m2
Oel	2.925*2.13 (a) Nutzfläche3	= =	6.23 m2 6.23 m2
TRH	2.19*1.25 (a) Nutzfläche3	= =	2.74 m2 2.74 m2
Vorrat	2.375*3.065-(1.33*0.125) (a) Nutzfläche1	= =	7.11 m2 7.11 m2
Vorraum	1.40*1.40 (a) Nutzfläche3	= =	1.96 m2 1.96 m2

ZUSAMMENSTELLUNG Untergeschoß

16) Nutzfläche1	=	30.31 m2
17) Nutzfläche2	=	17.62 m2
18) Nutzfläche3	=	46.24 m2

Zusammenstellung Nutzfläche

16) Nutzfläche 1; Erdgeschoß	30,31	m ²
17) Nutzfläche 2; Dachgeschoß	46,62	m ²
18) Nutzfläche 3; Gemeinsam		
	46,24 + 2,36 + 2,33	= 50,93 m ²
		<u>127,86 m²</u>

