

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage

Makrolage:	Bundesland: Land Baden – Württemberg. Landkreis: Tübingen. Stadt: Neustetten a. N. (ca 3.920 Einwohner). Ortsteil: Remmingsheim (ca.2.419 Einwohner).
Mikrolage:	Die ländlich strukturierte Gemeinde Neustetten liegt im westlichen Zipfel des Landkreises Tübingen und grenzt an die Nachbargemeinden Rottenburg a. N. und Bondorf an. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Remmingsheim in ruhiger Ortsrandsrandlage. (Lageklasse 2+) Abstufung der Lagebeschreibung: (sehr gut - gut -mittelmäßig –schlecht -sehr -schlecht -unzumutbar).
Verkehrslage:	Neustetten liegt verkehrsgünstig in der Nähe zur B14 (Stuttgart - Horb) und zur A 81 Anschlussstelle Rottenburg (Stuttgart - Singen). Eine Verbindung besteht über die Landesstraße 371 Ergenzingen - Seebronn und die Kreisstraßen 6920 bis 6923. Die nächsten Bahnhöfe sind Rottenburg am Neckar an der Strecke Tübingen - Horb und Ergenzingen und Bondorf an der Strecke Stuttgart - Horb. Der Öffentliche Nahverkehr wird durch den Verkehrsverbund Neckar – Alb - Donau (NALDO) gewährleistet. Buslinien verkehren in alle Stadt- und Ortsteile.
Entfernungen:	Rottenburg a. N.ca: 6 km. Tübingen ca: 18 km. Nagold ca: 17 km Stuttgart ca: 50 km
ÖPNV:	Bushaltestelle ca. 5 Minuten.

5.2 Umgebungsbebauung, Verkehrsimmissionen und Infrastruktur

Umgebungsbebauung:	Überwiegend Wohnbebauung. Aufgelockerte Bebauung mit Gartenflächen.
Verkehrsimmissionen:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren <u>keine Immissionen</u> durch den Verkehr hörbar.
Infrastruktur:	Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil vorhanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Alle weiterführenden Schulen sind in Rottenburg a. N.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Bewertungsgrundstück Flst. 1886	1.487 m²
----------------------------------------	----------------------------

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Hanglage, abfallend nach Norden und Osten.

Gestalt und Form:

Eckgrundstück.
Trapezförmig Grundstück.



Grundstückslänge an Ostgrenze ca. 46,00 m.
Max. Grundstückslänge ca. 50,00 m.

Grundstückbreite max ca: 31,00 m.
Grundstücksbreite min ca: 26,50 m.

6.3 Hochwasserrisiko

Kein Eintrag in der Hochwassergefahrenkarte.

6.4 Bodenbeschaffenheit

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

6.5 Altlastenkataster

Altlastenkataster Landratsamt Tübingen:

Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.6 Erschließung

Erschließung:

Straße hergestellt:

Ja. Vollständig hergestellt In Bezug auf Hauffstraße

Nein: Nicht vollständig hergestellt in Bezug auf Mörikestraße. Ggf. sind Erschließungsbeiträge noch zu veranschlagen beim vollständigen Ausbau der Straße siehe Erschließungsauskunft.

Öffentlicher **Wasser**anschluss: Ja.

Öffentlicher **Abwasser**anschluss: Ja.

Öffentliche **Strom**versorgung: Ja.

Öffentliche **Gas**versorgung: Nein.

Öffentliche **Fernwärme**versorgung: Nein.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1968 (Baugenehmigung 1967 + 1 Jahr).
1980 Nachtragsbaugesuch Dachausbau.

Modernisierungen: Keine in den letzten 15 Jahren.

Baukörper:



Wohnhaus

Das Bewertungsobjekt ist freistehendes Ein- / Zweifamilienwohnhaus mit integrierter Garage im UG.



Das Gebäude ist ein Fertighaus (in Holzständerbauweise von der Firma Schneckenburger).

Im äußeren Erscheinungsbild zur Mörikestraße und Hauffstraße ist das Gebäude eingeschossig und steht mit einem Satteldach ohne Dachaufbauten traufständig zur Straße.



Auf der Nordseite ist das Gebäude zweigeschossig und hat eine Garage, die in Haus integriert ist.



Der Hauseingang liegt an der Ostseite.

Nutzungskonzept:

Wohnhaus:

UG: Nutzfläche + Garage.

EG / DG: Wohnfläche.

Wohnhaus mit 5 1/2 Zimmern + 1 Garagenstellplatz

Untergeschoss EG:NF1:**Nutzfläche (NF):**

1 beheizbarer Raum (vgl als Geräteraum bezeichnet in den Planunterlagen) zu Wohnzwecken (Schlafzimmer) ausgebaut. Allerdings erfüllt dieser Raum nicht die Anforderungen der Landesbauordnung LBO an Aufenthaltsräume, da die Belichtung zu gering ist. Daher wird diese Fläche nicht als Wohnfläche berücksichtigt. Ferner ist kein 2. Fluchtweg gegeben, da das vorhandene Fenster hierzu zu klein ist.

NF 2:

Flur, Garage, Bastelraum, Keller, Waschküche / Technikraum mit Heizung und Dusche.

Erdgeschoss EG:**Wohnfläche: WE NR. 1**

Hauseingang mit Treppe zum DG, Diele, Gast, Schlafen, Wohnen mit Ausgang zur Gartenterrasse, Gartenterrasse, Essen, Küche, Bad und WC, Treppe zum UG (nur von Wohnung Nr. 1 aus zugänglich).

Obergeschoss:**Wohnfläche: WE NR. 2**

Flur, Schlafen, Küche, Wohnen und Bad (mit WC).

Beurteilung der Grundrisskonzeption / Belichtungsverhältnisse / Bauzustand	
<u>Insgesamt</u>	Für Familien gut nutzbares Wohnhaus mit großem Garten. Zugang zum UG nur durch die Wohnung Nr. 1 im EG möglich.
UG:	Funktional.
EG:	Funktional.
DG:	Funktional.
Bauzustand:	Im Wesentlichen baujahrtypisch mit deutlichem Instandhaltungsrückstau.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Das Bewertungsobjekt ein Fertighaus in Holzständerbauweise.

Das Fertighaus wurde von der Firma Schneckenburger errichtet im Jahr 1968.

Eine Untersuchung auf Schadstoffe oder gesundheitsgefährdende Baustoffe erfolgte nicht Der Wertermittlung wird daher ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und damit keine Eigenschaften vorhanden sind, welche eine nachträgliche Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit der Bewohner oder Nutzer gefährden.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wohnhaus	Fertighaus.	
Konstruktionsart:	Massivbau im UG und Holzfertigelemente.	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	

Umfassungswände:	<u>UG:</u> Beton. <u>EG / DG:</u> Holzfertigelemente Außenwände 14 cm stark.	Putz blättert ab im Technikraum im Sockelbereich in Folge von Feuchtigkeit. <u>DG</u> Feuchtigkeitschaden und Schimmel im Drenpelbereich im Wohnzimmer DG.
Innenwände:	Mauerwerk und Holzfertigelemente.	Feuchtigkeitschaden an der Trennwand zum WC beim Treppenabgang zum UG.
Geschossdecken:	<u>Über UG</u> Fertigbalkendecke. <u>Über EG und DG:</u> Holzbalkendecke.	Verminderter Schallschutz zwischen EG und DG.
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch ohne Wärmedämmung.	Z:T. Risse im Putz sind vorhanden. z.T. auf der West- und Südseite. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Trägerplatte der Holzfertigteilaußenwände ebenfalls Risse aufweist an den Stellen an denen Putzrisse vorhanden sind. Die Fassade ist auf der Nord- und Ostseite stark mit Efeu überwuchert.
Fenster:	Holzdoppelfenster baujahrtypisch.	Alle Fenster und Türen sind abgängig, nicht mehr winddicht und lassen sich z.T. sehr schwer öffnen.
	Dachflächenfenster im DG.	Z:T. Feuchtigkeitspuren unterhalb der Dachflächenfenster. Dachflächenfenster sollten ausgetauscht werden.
Haustür:	Holztür mit Sichtfenstern. baujahrtypisch.	Haustür nicht wind- und schlagregendicht.
Vordach mit Windschutz:	Stahlkonstruktion mit Strukturglas.	Glasscheibe der Windschutzwand ist gesprungen.
Rollläden:	Rollläden.	Rollläden sind schwergängig und insgesamt abgängig. Einzelne Rollläden sind defekt und lassen sich nicht mehr nach oben ziehen.
Hauptdach:	Dachstuhl zimmermannsmäßige Konstruktion.	Keine Aussage zum Zustand des Holzwerks mög-

		lich. Am Ortstermin war kein Zugang zum Spitz möglich.
Dacheindeckung:	Dachpfannen.	Dach muss saniert werden Dach ist undicht. Dacheindeckung ist mit Efeu überwuchert an der Nord- und Ostseite.
Dachdämmung:	Dämmung im DG.	Keine Aussage zur Dämmung bzw. Dämmungsaufbau der Dachflächen im DG möglich. Oberste Decke bzw. Dachfläche im Spitz ist nach Aussage der Eigentümerin nicht gedämmt.
Rinnen und Bleche:	Verzinkte Rinnen und Fallrohre gestrichen.	
Kamin:	Gemauerter Kamin mit Blechverkleidung.	Kamin ist versintert; sichtbar im Wohnzimmer DG.
Innentreppen:	<u>EG / OG:</u> Hartholztreppen mit Holzgeländer. <u>Treppe zum Spitz</u> Auszugsleiter. <u>Treppe zum UG:</u> Einfache Holztreppe.	Holztreppe muss abgeschliffen werden.
Garage:	1 Garagenstellplatz. Garage ins Haus integriert Holzschwenktor mit elektrischem Torantrieb.	

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard Bewertungsobjekt

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>UG:</u> Einfache Holztüren mit Holz- zarge; T 30 Tür zur Garage. <u>EG / OG:</u> Türen aus dem Baujahr. Röhrenspantüren mit Holz- zargen und z.T. mit Sicht- fenstern.	Z.T mit deutlichen Ge- brauchspuren. Abschluss- türen zum Treppenhaus schallschutztechnisch un- genügend.
Decken:	<u>UG:</u> Betondecken gestrichen oder verputzt.	Malerarbeiten zwingend er- forderlich.

	<u>EG / OG:</u> Decken verputzt oder mit Raufaser tapeziert. Flur EG mit Tapete in Holzdeckenanmutung Nut und Feder.	Malerarbeiten zwingend erforderlich.
Innenwände:	<u>UG:</u> Wände verputzt. <u>EG / OG:</u> Wände verputzt oder tapeziert.	
Böden:	<u>UG:</u> Teppichboden, Spaltklinkerbelag oder Betonpflaster im Kellerraum. <u>EG:</u> <u>Überwiegend Teppichboden. Mosaikparkett im Wohnraum.</u> <u>DG:</u> Teppichboden und PVC.	Alle Teppichbödenbeläge sind abgängig. Alle Teppichbödenbeläge sind abgängig. Mosaikparkett muss abgeschliffen werden. Alle Bodenbeläge sind abgängig.
Zubehör		
Einbauküche EG:	Einbauküche älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.
Markise Wohnen im EG:	Älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.
Blechgartenhaus mit Holzlege:	Älter als 10 Jahre.	Kein Zubehörwert.

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	<p>Ölzentralheizung mit Ölaufentank 7.500L. Außentank errichtet 1976.</p> <p><u>Wärmetauscher:</u> Weishaupt WTU – 20 G, Hersteller Nr. 614622194; Nennleistung 20 KW; BJ 2004.</p> <p><u>Brenner:</u> Weishaupt, WL 5 / 1- B Hersteller Nr. 541423804; Ohne Gebläse. Brennstoff Heizöl.</p>	Keine getrennte Verbrauchserfassung für EG und DG vorhanden.

	Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.	
Sanitär:	<p>Zentrale Warmwasserversorgung.</p> <p>Baujahrtypisch; zum Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.</p> <p><u>UG (Waschküche / Technikr.):</u> Waschmaschinenanschluss. 1 Handwaschbecken. 1 Dusche.</p> <p><u>EG:</u> Küche: 1 Wasseranschluss.</p> <p>WC: Natürlich be- und entlüftet. 1 Stand- WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. 1 Heizkörper.</p> <p>Bad: Natürlich be- und entlüftet 1 Badewanne . 1 Doppelhandwaschbecken. 1 Heizkörper. Wände ca. 1,50 m hoch gefliest. Boden mit Teppichboden.</p> <p><u>DG:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 Stand WC mit Spülkasten. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne. Boden gefliest. Wände gefliest.</p>	<p>Keine getrennte Verbrauchserfassung für EG und DG vorhanden.</p> <p>Die Dusche ist abgängig.</p> <p>WC muss erneuert werden. Spülung WC und Handwaschbecken sind defekt.</p> <p>Das Bad muss zwingend erneuert werden.</p> <p>Das Bad muss zwingend erneuert werden.</p>
Elektroinstallation:	Im Wesentlichen baujahrtypisch. Dem Nutzungszweck ausreichende Ausstattung.	Keine getrennte Verbrauchserfassung für EG und DG vorhanden. Kein Fi – Schutz.

7.5 Außenanlagen

Außenanlagen		
Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Einfriedung:	Z.T. Hecken und Sträucher.	Überwiegend keine Einfriedung vorhanden.

Zuwegung zum Hauseingang:	Betonpflaster.	Pflasterfläche hat sich gesenkt, Stolperfallen sind vorhanden. Zuwegung muss erneuert werden.
Gartenterrasse:	Betonpflaster.	Pflasterfläche hat sich gesenkt.
Garagenzufahrt:	Betonpflaster.	
Bepflanzung:	Bäume, Büsche, Sträucher und Rasenflächen.	

Erhaltungszustand insgesamt:	Zahlreiche Baumängel, Bauschäden und erheblicher Instandhaltungsrückstau sind vorhanden.	Schlechter Erhaltungszustand und daher wirtschaftlich grenzwertig zum Abbruch Für den Erhalt der Bausubstanz ist eine umfassende Sanierung / Modernisierung erforderlich.
-------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7.6 Energetische Beurteilung Kein Energieausweis vorhanden.

Wärmeschutz Außenfassade: Im Wesentlichen baujahrtypisch.
Außenwände 14 cm stark.

Wärmeschutz Dach: Im Wesentlichen baujahrtypisch.

Heizung: Ölheizung BJ. 2004.

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau der Heizungsanlage eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Wohnhaus energetisch nicht vollständig modernisiert wurde, liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor in wie weit künftig die Energieklasse sich auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale
Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsrückstau:

Das Bewertungsobjekt ist in einem sehr schlechten Erhaltungszustand, der wirtschaftlich grenzwertig zum Abbruch ist.

Die bestehenden Außenmauern des Fertighauses sind nur 14 cm stark.

Alle Fenster und Türen sind abgängig.

Das Dach ist zu sanieren.

Die komplette Haustechnik ist zu sanieren.

Die Außenanlagen sind zu sanieren.

Die marktkonformen Aufwendungen für die nicht disponible Instandsetzung werden hier in Ansatz gebracht für eine umfassende Sanierung / Modernisierung. Im Gegenzug werden hierfür die marktkonformen Aufwendungen in Abzug gebracht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG).

Für die unter Punkt 7.2 bis 7.5 dargestellten Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau wird gutachterlich folgender pauschaler Wertansatz getroffen:

Marktkonforme Aufwendungen:

- 360.000,- €*

*Die hier genannten Wertansätze entsprechen nicht der Kostenermittlung nach DIN 276. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden, Baumängel und des Instandhaltungsrückstaus angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Sonstige, besondere den Gesamtwert

beeinflussende, objektspezifische Grundstücksmerkmale:

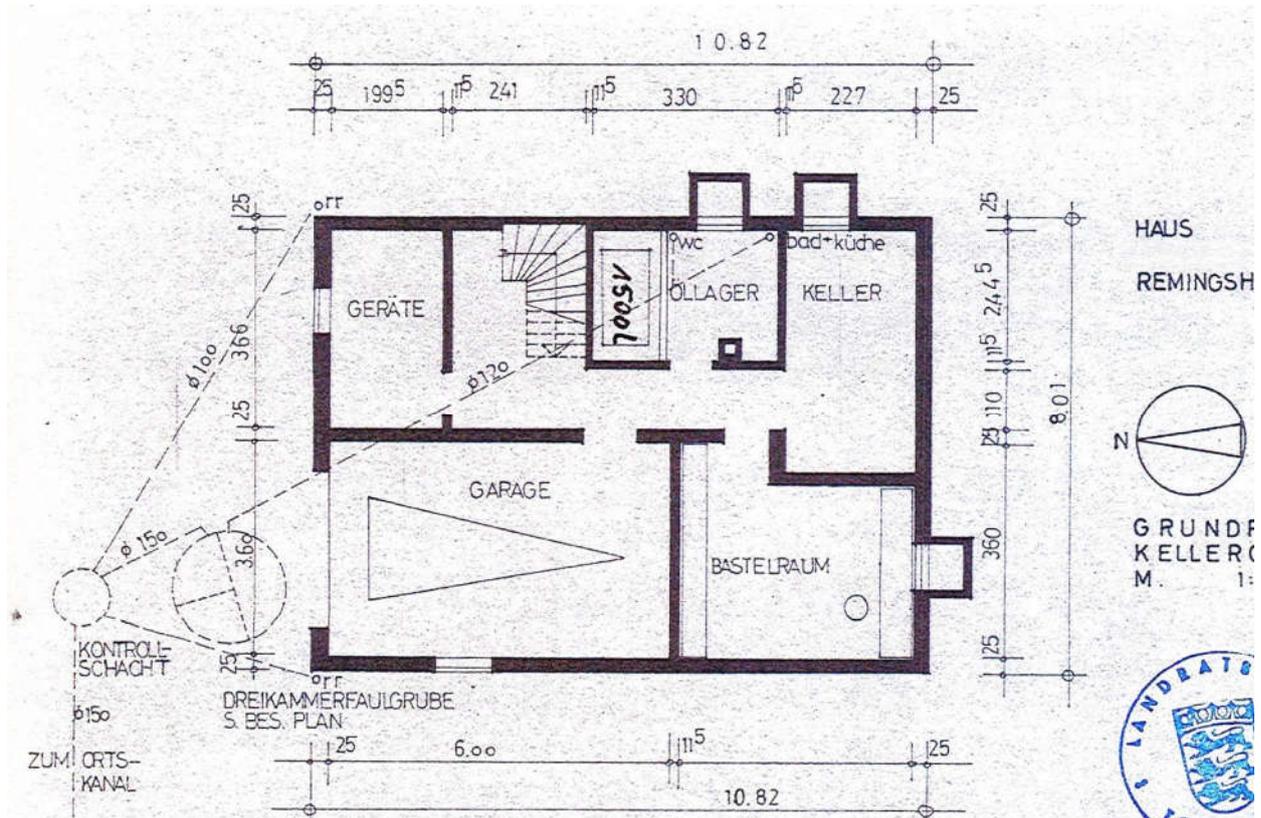
Erschließungskosten ggf. noch ausstehend für den Ausbau der Mörikestraße.

Das Bewertungsobjekt ist ggf. noch erschließungsbeitragspflichtig in Bezug auf den endgültigen Ausbau der Mörikestraße incl. Beleuchtung. Dieser Aspekt wird mit einem pauschalen Risikoabschlag in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt

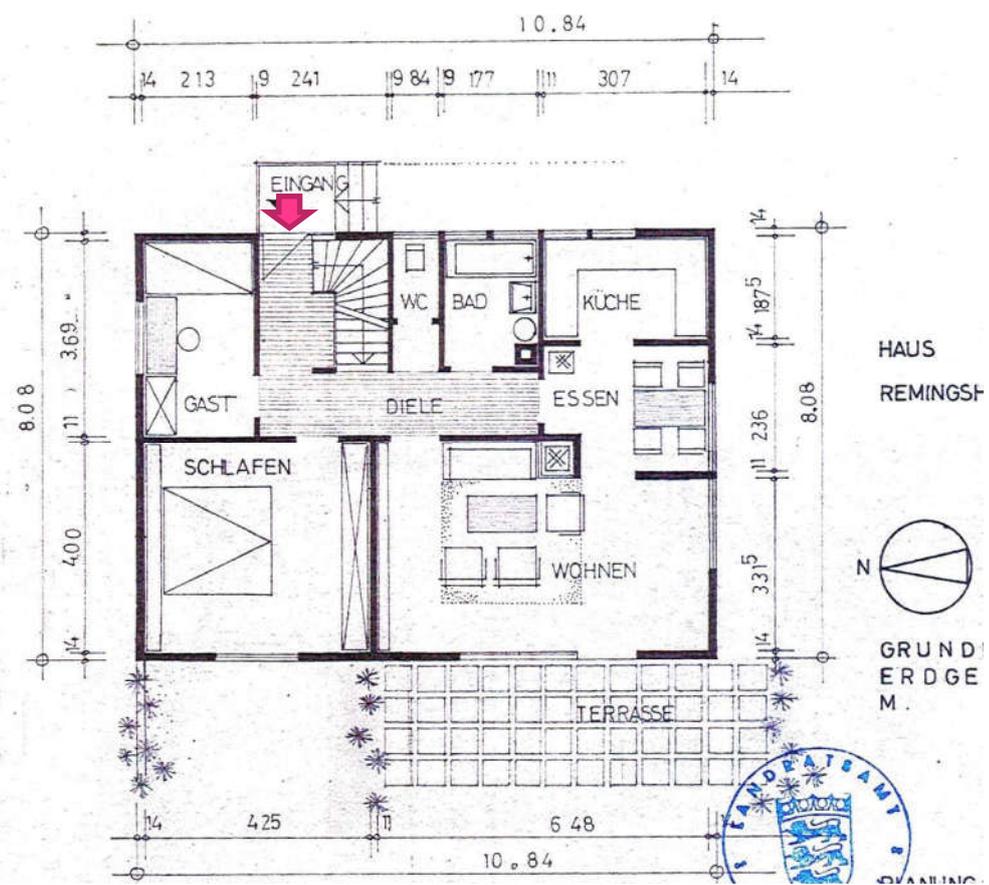
Pauschaler Risikoabschlag:

- 10.000,- €*

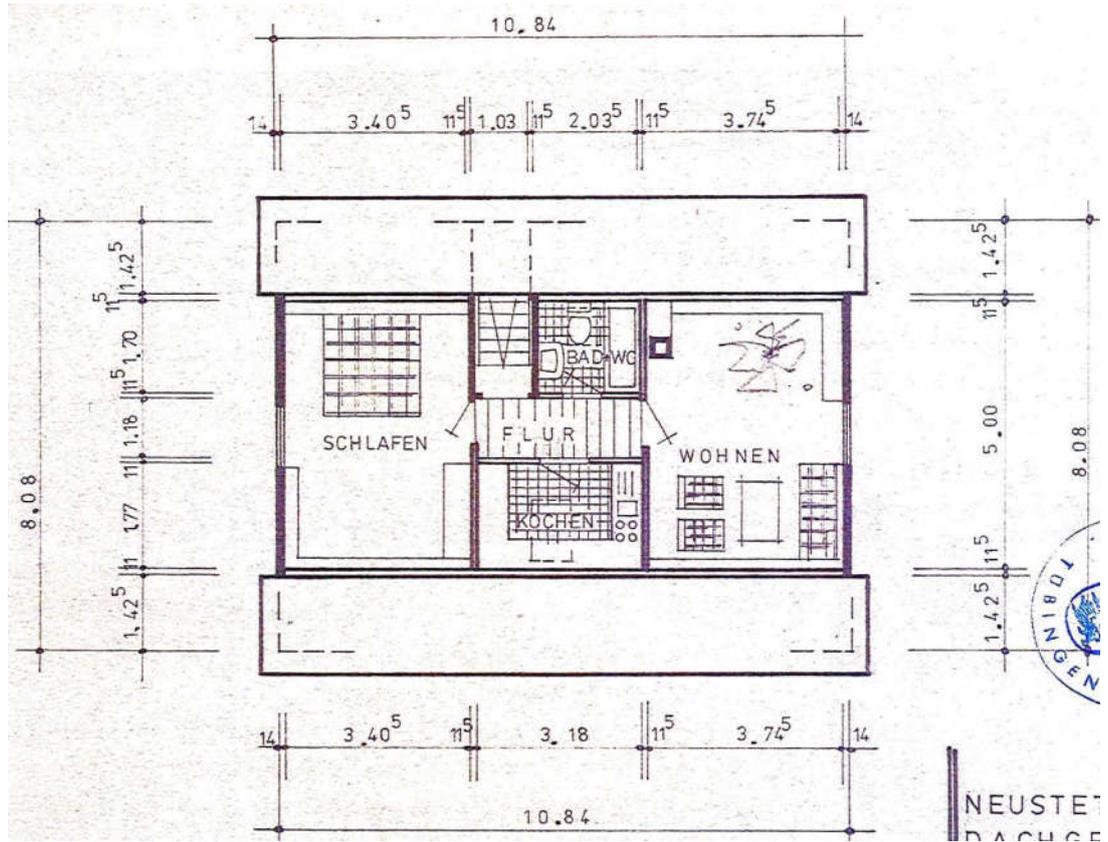
*Die hier genannte Risikoabschlag entspricht nicht den in der Zukunft ggf. noch anfallenden Erschließungskosten. Die Berücksichtigung erfolgt durch einen marktkonformen Abschlag. Damit sind nicht die realen Kosten des Erschließungsbetrags angesetzt, sondern nur ein Betrag, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.



Untergeschoss mit Garage
 Abweichend hiervon wurde zwischenzeitlich der Geräteraum ausgebaut
 und das Gebäude hat einen Außenöltank.



Grundriss EG



Grundriss DG