

Grundstücksbeschreibung

Objekt: Degenfelder Str. 21 • D-73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00

Straßen- und Gehwegausbau

ordnungsgemäß hergestellt: Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: (wenn nein: Wann ist damit zu rechnen?)

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Öffentliche Versorgung

Innere Erschließung/
Hausanschlüsse:

Bemerkung

Grundstücksverhältnisse

Baulastenverzeichnis:
Auszug vom:

Belichtungsverhältnisse:

Lärm- und Geruchsimmissionen

vorhanden: Ja Nein keine Angabe

Bemerkung:

Denkmalschutz

vorhanden: Ja Nein keine Angabe

Bemerkung:

Altlasten

Anzeichen oder Verdacht vorhanden: Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: wenn ja, welche; Gutachten erford. ?

Bergschäden: Ja Nein keine Angabe

Baugrundbeschaffenheit:

Hochwassergefährdung: Ja Nein keine Angabe

Bemerkung:

Baubeschreibung

Objekt: Degenfelder Str. 21 • D-73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00

Gebäude: **1 Wohnhaus**

Energiepass / Ja Nein keine Angabe

Zertifizierung:

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt kein Energiepass vor.

Energetische
Ausstattung:

baualterstypisch

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegen keine Informationen zur energetischen Ausstattung vor.

Nutzung:

Wohnwirtschaftliche Nutzung:

Sind die Wohnungen in sich abgeschlossen? Ja Nein keine Angabe

Sind in allen Wohnungen Küche und Bad vorhanden? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: Es ist momentan eine Wohneinheit vorhanden. Die Zimmer befinden sich im EG re und im OG, Nebenräume sind im EG li angeordnet, eine Küche befindet sich im EG re, ein Duschbad im EG li, außerdem sind WCs im EG und OG untergebracht.

Gewerbliche Nutzung:

Entsprechen die Räumlichkeiten in Ausstattung und Aufteilung den heutigen Erfordernissen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: Es ist keine gewerbliche Nutzung vorhanden.

Nutzungsbeschreibung und architektonische Gestaltung:

Wohnhaus Geb. 21 (ohne Wirtschaftsgebäude), Grundfläche ca. 12,80 m x 9,60 m, sowie südostseitiger Tanklager-Anbau ca. 2,00 m x 4,00 m. Schuppen an der südöstlichen Grenze ca. 4,00 m x 9,00 m.

Nutzung:

Teilunterkellertes Wohngebäude mit haustechnischen Räumen im EG li sowie Küche, Wohn- und Schlafräumen im EG und OG. Das DG ist nicht ausgebaut.

Ermittlung der GF und BGF: durch Besichtigung und unter Verwendung der vorliegenden Planunterlagen und der angefertigten Fotodokumentation.

Grundflächen (GF): Wohngebäude näherungsweise 123 m², Tanklager näherungsweise 8 m², Schuppen näherungsweise 36 m²; Bruttogrundfläche (BGF): EG, Teilunterkellerung, OG, nicht ausgebautes DG: näherungsweise 3 x 123 m² + ca. 20 m² Teilunterkellerung: ca. 389 m².

Ermittlung der Wohnfläche (WFL) und Nutzfläche (NFL) näherungsweise aus Planunterlagen:

EG li: NFL Nebenräume: ca. 23,68 m²

WFL Wohnen: ca. 22,47 m²

EG re: WFL Wohnen: ca. 47,93 m²

UG re: Gewölbekeller gerundet ca. 20 m² x 0,7 = ca. 14 m²

OG: WFL Wohnen: ca. 99,93 m²

DG: nicht ausgebaute Reservefläche: gerundet ca. 75 m²

SUMMEN: NFL: ger. 24 m² (+ 14 m² Keller), WFL: ger. 170 m² (+ 75 m² Reservebaufläche)

Baubeschreibung

Objekt: Degenfelder Str. 21 • D-73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00

Gebäude: 1 Wohnhaus

Zustand:

bezogen

Momentan unbewohnt. Das Objekt weist einen leicht unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand auf mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

Befinden sich in dem Gebäude Anzeichen von:

Nässe Ja Nein keine Angabe
Hausschwamm Ja Nein keine Angabe
Hausbockbefall Ja Nein keine Angabe

Sind sonstige Mängel vorhanden, die den Wert beeinflussen?

Ja Nein keine Angabe

Bemerkung; wenn ja, welche und evtl. Kostenaufwand für die Beseitigung:

ERSICHTLICHE MÄNGEL beim ORTSTERMIN:
ERDGESCHOSS links:

WASSERSCHÄDEN durch Hochwasserereignis im April 2024:

- > Aussenwände Sockel- bzw. EG-Bereich nordöstlich und südöstlich sowie Innenwand Flurbereich, Sockelzone; Innenseite Aussenwand südöstlich: ca. 7.300 €
 - > Abbruch und Entsorgung Anbau für Tanklager sowie Tankreinigung und Inspektion GFK-Tanks (2x ca. 1500 lt): ca. 3.000 €
 - > Technische Funktionsprüfung der Heizsysteme und des Pufferspeichers ca. 700 €
- ZWISCHENSUMME: ca. 11.000 €

> Instandsetzung Fenster (Malerarbeiten) und Fensterläden OG südöstlich 1.500 €

GESAMTSUMME: ca. 12.500 € zur Minderung.

HINWEIS:

- > die tatsächlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung nicht ermittelt und können daher im konkreten Fall abweichen. Stichtagsbezogen kann lediglich der finanzielle Aufwand geschätzt und als Minderung in Abzug gebracht werden.

Instandhaltung, Modernisierung, Bauschäden:

Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten:
Risikoabschlag für Abbau und Entsorgung wegen Asbestbelastung:
ca. 6.500 € zur Minderung.

HINWEIS:

- > die tatsächlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung nicht ermittelt und können daher im konkreten Fall abweichen. Stichtagsbezogen kann lediglich der finanzielle Aufwand geschätzt und als Minderung in Abzug gebracht werden.

Gesamteindruck:

ausreichend

Teilmodernisierter Altbau, teilweiser Instandsetzungsbedarf durch Hochwasserereignis im April 2024 (siehe oben). Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Degenfelder Str. 21 • D-73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00

Gebäude: 2 Wirtschaftsgeb. östl.

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Altersabschreibung
Verkehrswert		1996	40	12	70,0%

Geschosse: UG, EG, DG

Bemerkung:

Scheune mit Lagerebene im DG und Stall im UG, als einfacher Zweckbau errichtet, Ursprungsbaupjahr unbekannt. Aus der Bauakte ergibt sich eine wahrscheinliche Errichtung des Gebäudes im Jahr 1937. Der damalige Eigentümer verfügte über die gesamte Fläche der heutigen Flurstücke 10 und 10/1. Im Rahmen der späteren Grundstücksteilung wurde auch das Wirtschaftsgebäude aufgeteilt, sodass der östliche Gebäudeteil und das Wohnhaus der Parzelle 10 zugeordnet wurden.

EG bis DG: zimmermannsmäßige Holzskelettkonstruktion, außenseitig holzverschalt bzw. südwestseitig verputzt. Satteldach mit Ziegeleindeckung, Firstverlauf in Nordwest-Südost-Richtung. Gemauertes Sockelgeschoß mit ehemaliger Stallung für 21 Stück Vieh, 4 Schweine und 3 Pferde. Der Stall ist leerstehend, die ehemaligen Strukturen sind jedoch noch ablesbar. Im Bereich der westseitigen Futterkammern existiert noch eine Treppenverbindung in die darüberliegende Scheune.

Decke über Stallung als Holzbalkendecke, Decke über Futterkammern als Betondecke, aufsteigende Ebenen in der Scheune DG als Lagerböden (Holzkonstruktion).

Südost- und südwestseitig ist je eine Holzstalltüre im UG eingebaut sowie einfach verglaste Stallfenster. Der Zugang in das EG der Scheune ist nur über die interne Treppe möglich, die Zufahrt/Tenne ist nur über den westlichen Gebäudeteil gegeben, der sich auf der Parzelle 10/1 befindet. Intern existiert keine Trennwand, sodass die östliche Scheunenhälfte momentan durchgängig befahrbar ist. Eine vollständig separate Nutzung/Befahrbarkeit der östlichen Scheunenhälfte ist aufgrund der bestehenden Geländesituation zum Bewertungsstichtag nicht möglich.

Eine Zubehör-Liste wurde von Seiten der Eigentümer nicht vorgelegt.

Der Stallbereich des Gebäudes wurde durch das Hochwasser-Ereignis im April 2024 in Mitleidenschaft gezogen. Zum Bewertungsstichtag waren die Wände wieder trocken. Die Höhe des Wasserstands war augenscheinlich ablesbar (ca. 1,80 m über Stallboden, siehe Fotodokumentation).

Restnutzungsdauer nach Besichtigung geschätzt 12 Jahre bei zugrunde gelegter Gesamtnutzungsdauer ca. 40 Jahre, fiktives Bj. 1996.

Gesamteindruck Zustand: ausreichend

Landwirtschaftlicher Zweckbau, momentan nur im EG genutzt (Maschinenhalle). Leicht unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Östliches Wirtschaftsgebäude, Grundfläche ca. 17,46 m x 12,00 m (östlicher Gebäudeteil bis Tenne).

Ermittlung der GF und BGF: durch Besichtigung und unter Verwendung der vorliegenden Planunterlagen und der angefertigten Fotodokumentation.

Grundfläche (GF): näherungsweise 204 m²;
 Bruttogrundfläche (BGF): UG, EG, DG: näherungsweise 2 x 210 m² + ca. 192 m² = ca. 612 m²;

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise aus Planunterlagen:

UG: NFL ehem. Stallbereich:	ca. 156,34 m ²
NFL ehem. Futterkammern:	ca. 27,85 m ²
EG: NFL Lager/Maschinenhalle:	ca. 188,10 m ²
1.DG: NFL Lager:	ca. 175,03 m ²
2.DG: ohne Ansatz	

Summe NFL: näherungsweise, gerundet: 547 m².

Abzüge wegen mangelhafter Bausubstanz im Stallbereich:

Putz- und Malerarbeiten innen und außen wegen Wasserschaden:
 -> außen ca. 6.000 € zur Minderung
 -> innen ca. 15.000 € zur Minderung
 GESAMTSUMME: ca. 21.000 € zur Minderung.

HINWEIS:
 > die tatsächlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung nicht ermittelt und können daher im konkreten Fall abweichen. Stichtagsbezogen kann lediglich der finanzielle Aufwand geschätzt und als Minderung in Abzug gebracht werden.

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Degenfelder Str. 21 • D-73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00

Gebäude: 3 Wirtschaftsgeb. westl.

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Altersabschreibung
Verkehrswert		1996	40	12	70,0%

Geschosse: EG, DG

Bemerkung:

Scheune mit Maschinenbereich im EG und Lagerebene im DG, als einfacher Zweckbau errichtet, Ursprungsbaujahr unbekannt. Aus der Bauakte ergibt sich eine wahrscheinliche Errichtung des Gebäudes im Jahr 1937. Der damalige Eigentümer verfügte über die gesamte Fläche der heutigen Flurstücke 10 und 10/1. Im Rahmen der späteren Grundstücksteilung wurde auch das Wirtschaftsgebäude aufgeteilt, sodass der westliche Gebäudeteil der Parzelle 10/1 zugeordnet wurde.

EG bis DG: zimmermannsmäßige Holzskelettkonstruktion, außenseitig holzverschalt bzw. südwestseitig verputzt. Satteldach mit Ziegeleindeckung, Firstverlauf in Nordwest-Südost-Richtung.

Das Gebäude weist verschiedene Anbauten auf: nordwest- und nordostseitig: eingeschossige Remisen mit Pultdächern (Ziegeleindeckung), südwestseitig auskragendes Vordach über die gesamte Breite der Traufseite.

Westlich der Tenne existiert noch eine Treppenverbindung in den darüberliegenden Dachboden.

Tennenboden als massive Bodenplatte, Decke über EG als Holzbalkendecke, aufsteigende Ebenen in der Scheune DG als Lagerböden (Holzkonstruktion). Tennenhöhe: lt. Plan 4,35 m i.Li.

Südwestseitig befinden sich die Gebäudezufahrten und somit die Toreinbauten:

Nordwestliche Remise mit Holz-Schiebetor, westlicher Maschinenbereich mit kleinerem Holzflügeltor, kombiniert mit Holztüren, Tenne mit großem Holzflügeltor. Die Zufahrtsmöglichkeit ist nur über den westlichen Gebäudeteil gegeben, der sich auf der Parzelle 10/1 befindet. Intern existiert keine Trennwand, sodass die östliche Scheunenhälfte von der Tenne aus momentan durchgängig befahrbar ist. Eine vollständig separate Nutzung/Befahrbarkeit der östlichen Scheunenhälfte ist aufgrund der bestehenden Geländesituation zum Bewertungsstichtag nicht möglich.

Eine Zubehör-Liste wurde von Seiten der Eigentümer nicht vorgelegt.

Der westliche Gebäudeteil (EG, DG) wurde durch das Hochwasser-Ereignis im April 2024 augenscheinlich nicht in Mitleidenschaft gezogen, nähere Informationen dazu waren nicht erhältlich.

Restnutzungsdauer nach Besichtigung geschätzt 12 Jahre bei zugrunde gelegter Gesamtnutzungsdauer ca. 40 Jahre, fiktives Bj. 1996.

Gesamteindruck Zustand: ausreichend

Einfacher landwirtschaftlicher Zweckbau, momentan nur im EG genutzt (Maschinenhalle). Durchschnittlicher Erhaltungszustand mit leichtem Instandsetzungsbedarf. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Westliches Wirtschaftsgebäude, Grundfläche ca. 12,70 m x 12,00 m (westlicher Gebäudeteil inkl. Tenne). Anbauten: Remise nordwestseitig: ca. 6,50 m x 11,00 m; Remise nordostseitig: ca. 3,10 m x 10,72 m.

Ermittlung der GF und BGF: durch Besichtigung und unter Verwendung der vorliegenden Planunterlagen und der angefertigten Fotodokumentation.

Grundfläche (GF): näherungsweise $152 \text{ m}^2 + 72 \text{ m}^2 + 33 \text{ m}^2 = 257 \text{ m}^2$;
 Bruttogrundfläche (BGF): EG, DG: näherungsweise $1 \times 257 \text{ m}^2 + \text{ca. } 156 \text{ m}^2 = \text{ca. } 413 \text{ m}^2$;

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise aus Planunterlagen:

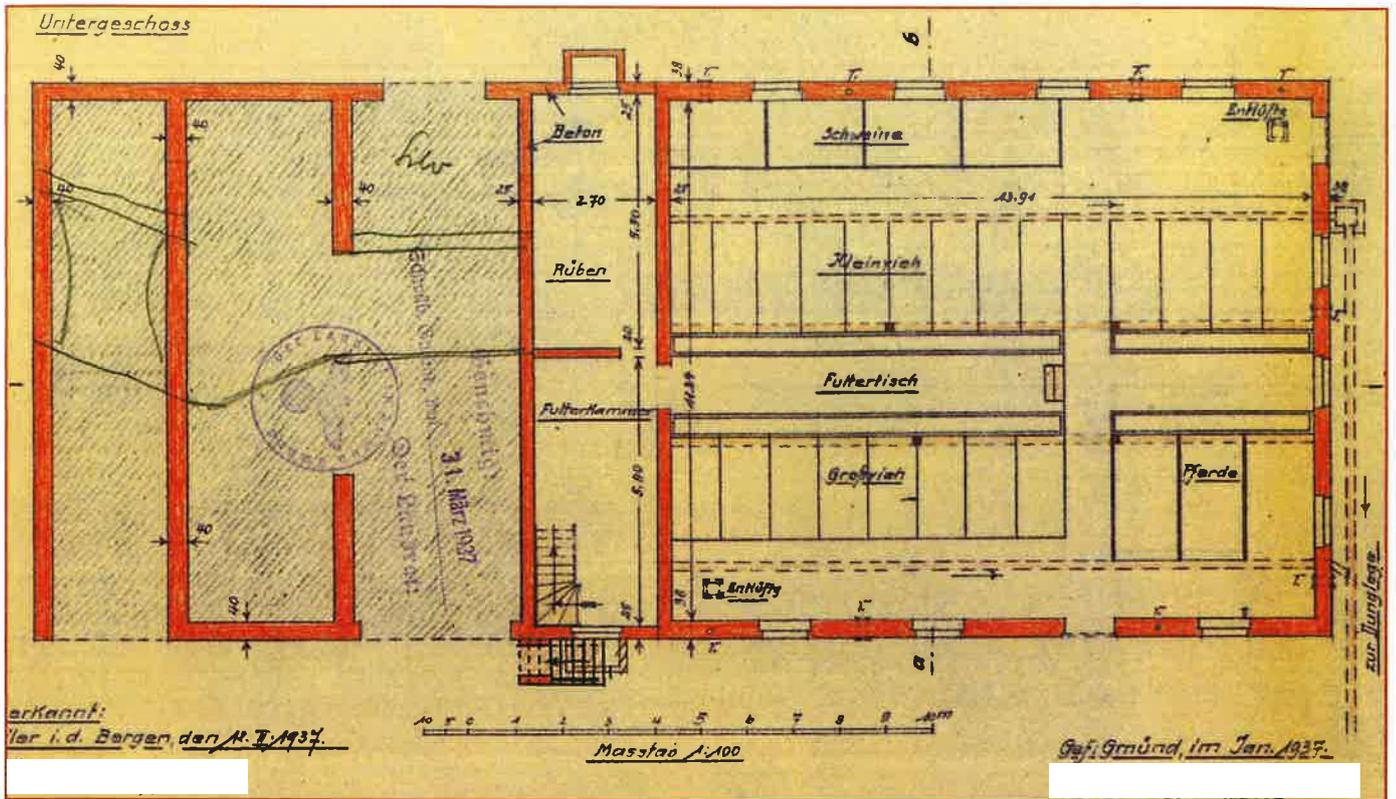
EG: NFL Maschinenbereich/Tenne: ca. 115,62 m²
 Remise nordwestl.: ca. 64,35 m²
 Remise nordöstl.: ca. 29,90 m²
 1.DG: NFL Lager: ca. 67,0 m²
 2.DG: ohne Ansatz

Summe NFL: näherungsweise, gerundet: 277 m².

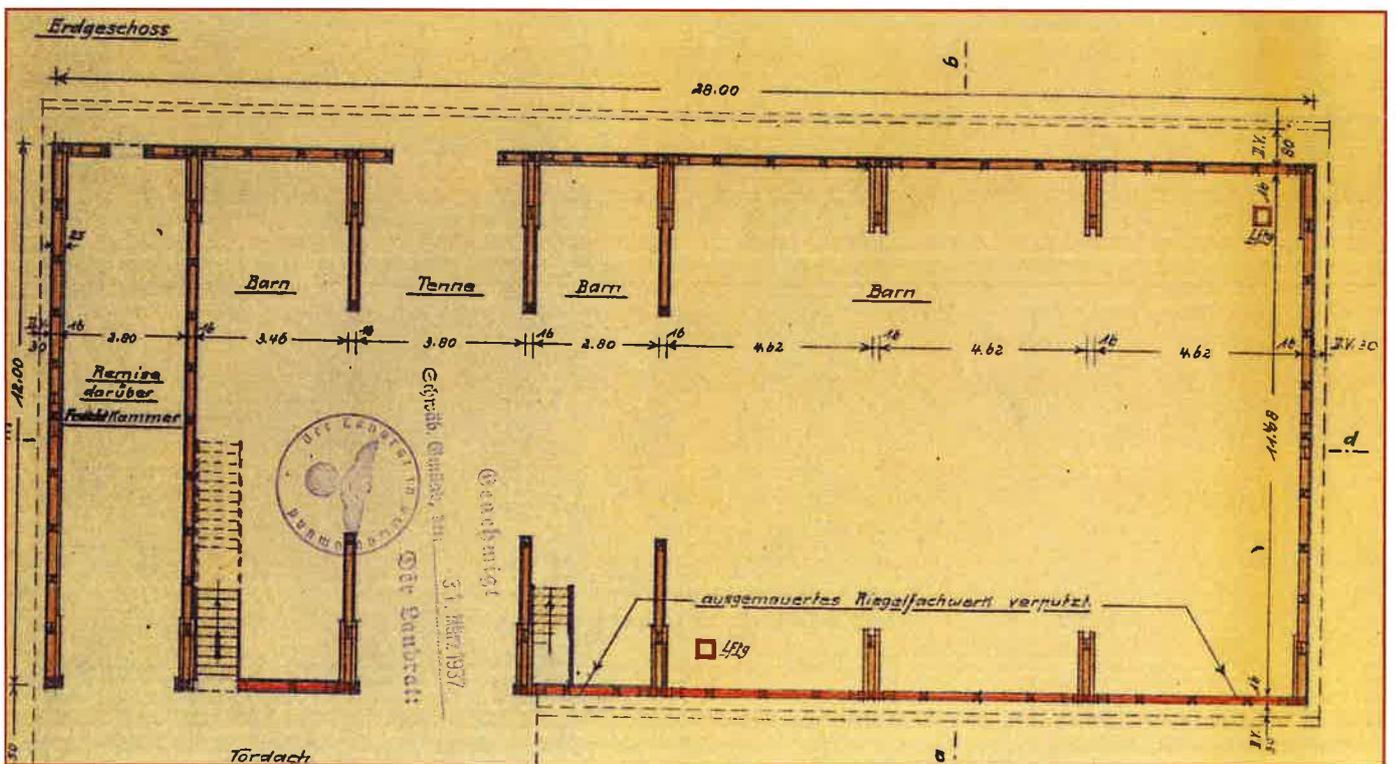
Planauszüge (unmaßstäblich)

Objekt: Degenfelder Str. 21 • 73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00



UG: Stall Wirtschaftsgebäude

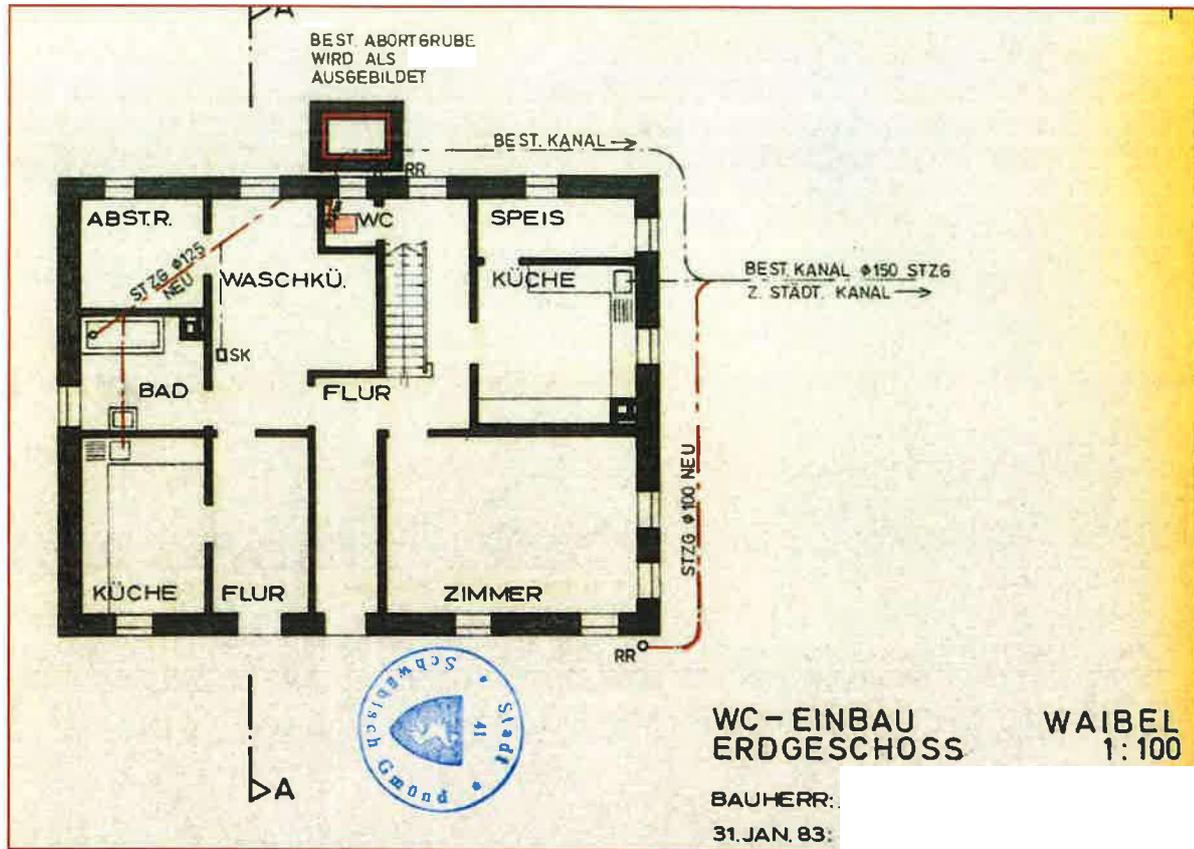


EG: Tenne/Scheune Wirtschaftsgebäude

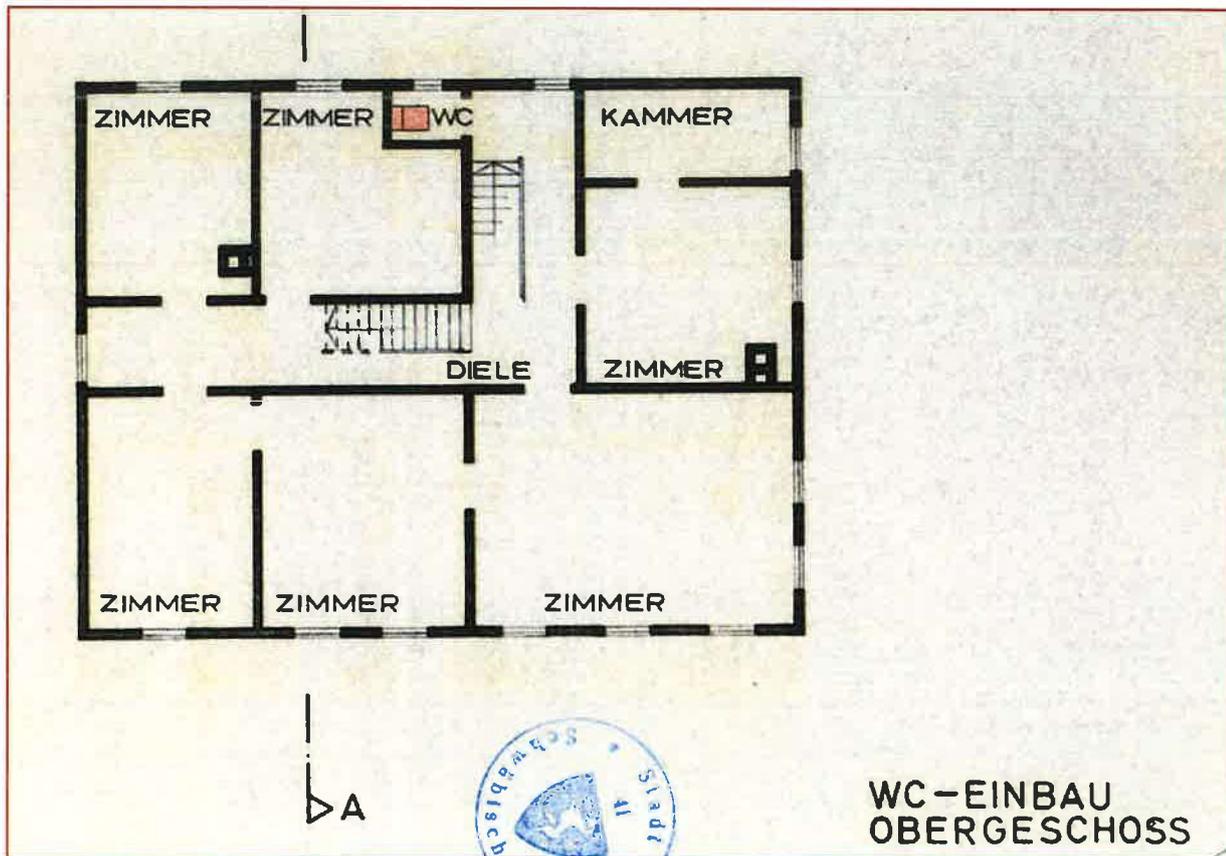
Planauszüge (unmaßstäblich)

Objekt: Degenfelder Str. 21 • 73529 Schwäbisch Gmünd

00001K-2025-00



Wohnhaus EG



Wohnhaus OG