

Baubeschreibung

Objekt: Bühlstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Gebäude: **1** Whs., Scheune u. Werkstatt

Baulichkeiten:

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Alters- abschreibung
Verkehrswert		1977	75	30	60,0%

Geschosse: I + DG, Teilunterkellerung

Bemerkung: Wohngebäude mit zwei 4-Zimmer-Wohnungen (EG, DG) sowie einer westlich angebauten Scheune. Ursprungsbaujahr unbekannt, Wiederaufbau des durch Brand zerstörten Gebäudes in 1954, DG-Ausbau lt. Aktenlage in 1991. Bauweise Wohnhaus und Scheune: Massivbau verputzt, Satteldach DN ca. 45° mit Schleppgauben im Wohntrakt.

An die Scheune ist als Nebengebäude eine Garage/Werkstatt in Massivbauweise, verputzt, angebaut. Es ist mit isolierverglasten Einzelfenstern (3 Stck) sowie einem Holztor mit integrierter Tür versehen. Die Bedachung ist als Satteldach, DN ca. 45° und Ziegeleindeckung, ausgeführt. Der Spitzboden ist von außen über eine Luke im nördlichen Giebel zugänglich. Zur derzeitigen Gebäudenutzung können wegen fehlender Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden. Für die Wertermittlung wird im EG Garagennutzung und im Spitzboden Lagerfläche unterstellt. Zum Baujahr finden sich in den überlassenen Unterlagen keine Angaben.

Restnutzungsdauer nach Außenbesichtigung geschätzt 30 Jahre bei zugrunde gelegter Gesamtnutzungsdauer ca. 75 Jahre, fiktives Bj. 1977.

Ist die Anlage und der Grundriß der Baulichkeiten als zweckmäßig und der Lage des Grundstücks entsprechend zu bezeichnen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: ---

Stehen die Gebäude innerhalb der katastermäßigen Grenzen? Ja Nein keine Angabe

Bemerkung: ---

Ausstattung:

Konstruktion / Fassade: Massivbauweise mit gestrichener Putzfassade.

Fenster: Fenster erneuert, weiß, isolierverglast. Rollläden ersichtlich auch in den Gaubenbereichen.

Dächer: Satteldach als Steildach mit Ziegeleindeckung, bei Gauben ebenfalls Ziegeleindeckung.

Sanitär: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Innenwandbekleidung Naßräume: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Bodenbeläge: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Türen: Innentüren: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich. Haustüre: nordseitig mit Glasausschnitten, Treppenzugang mit Windfang.

Heizung: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich. Zwei Schornsteine sind vorhanden. Lt. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters befindet sich im EG ein stillgelegter Ölkachelofen. Beheizt wird aktuell durch mehrere Einzelraumfeuerungen (Feststoffbrennstellen). Im DG befinden 2 Feuerstätten ohne aktuellen Nachweis der Emissionswerte. Hier muss mit einer voraussichtlichen Stilllegung zum 31.12.2024 gerechnet werden.

Elektroinstallation: --- beim Ortstermin keine Innenbesichtigung möglich.

Sonstiges: Treppenzugang mit Windfang.

Ist ein Aufzug vorhanden? Ja Nein keine Angabe ---

Beurteilung Ausstattung: Zustand:

Baubeschreibung

Objekt: Bühlstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Gebäude: **1** Whs., Scheune u. Werkstatt

Energiepass /
Zertifizierung: Ja Nein keine Angabe

Zum Zeitpunkt der Bewertung liegt kein Energiepass vor.

Energetische
Ausstattung:

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

Baubeschreibung

Objekt: Bühlnstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Gebäude: 1 Whs., Scheune u. Werkstatt

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: Lt. Aktenlage ermöglicht die vorhandene Grundrissstruktur eine abgeschlossene Nutzung der Wohneinheit im DG. Beim Ortstermin war keine Innenbesichtigung möglich. Die Bewertung erfolgt daher anhand der Planunterlagen mit Risikoabschlag.

Gewerbliche Nutzung:

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

Bemerkung: Beim Ortstermin war keine Innenbesichtigung möglich. Hinweise für eine gewerbliche Nutzung ergaben sich nicht. Die Bewertung erfolgt daher anhand der Planunterlagen mit Risikoabschlag.

Nutzungsbeschreibung und architektonische Gestaltung:

Wohntrakt:

ca. 11,12 m x 12,74 m (bis Trennwand Scheune).

Grundrissgestaltung lt. Aktenlage:

EG: mittiger Hausflur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss. Teilunterkellerung mit Kellerabgang vom Hof.

Ostseitig Küche, Esszimmer und Schlafzimmer, mittig in Verlängerung des Flurs WC und Bad. Westseitig Kinderzimmer, Speis und Wohnzimmer. Daran schließt sich über alle Geschoßebenen westseitig der Scheunenbau an.

DG: lt. Aktenlage mit gleicher Grundrißstruktur wie das EG, der Ausbau mit nord- und südseitigen Schlepplgauben erfolgte lt. Bauantrag in 1991.

Fotodokumentation von außen siehe Anlage.

Näherungsweise Ermittlung der GF und BGF Wohntrakt:

durch Besichtigung und unter Verwendung der vorgelegten Planunterlagen sowie der angefertigten Fotodokumentation.

Grundfläche (GF): näherungsweise 142 m².

Bruttogrundfläche (BGF: EG, Teilunterkellerung und DG): näherungsweise 400 m².

Ermittlung der Wohnfläche (WFL) und Nutzfläche (NFL) lt. Aktenlage bzw. näherungsweise in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:

EG: WFL näherungsweise 116 m².

DG: WFL näherungsweise 110 m²;

Summe WFL: 226 m².

UG: NFL näherungsweise 104 m².

Scheunentrakt:

ca. 11,12 m x 5,75 m (bis Trennwand Wohnhaus).

Grundrissgestaltung lt. Aktenlage:

EG: Lagerraum mit massiver Trennwand zum Wohntrakt und Massivdecke über EG. Höhenversatz und Zugang/Zufahrt Tenne hofseitig.

DG: 2. Lagerebene über Tennenbereich.

Näherungsweise Ermittlung der GF und BGF Scheunentrakt:

durch Besichtigung und unter Verwendung der vorgelegten Planunterlagen sowie der angefertigten Fotodokumentation.

Grundfläche (GF): näherungsweise 64 m².

Bruttogrundfläche (BGF: EG bis DG): näherungsweise 128 m².

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise durch Kennziffer in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:

EG+DG: NFL näherungsweise je 60 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: EG-DG: Faktor 0,9).

Summe NFL Scheune: 120 m².

Nebengebäude Garage/Werkstatt:

Lt. Lageplan ca. 6,50 m x 5,50 m + 2,00 m x 4,50 m (Abstellraum?)

Näherungsweise Ermittlung der GF und BGF Nebengebäude:

durch Besichtigung und unter Verwendung des vorgelegten Lageplans sowie der angefertigten Fotodokumentation.

Baubeschreibung

Objekt: Bühelstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Gebäude: **1 Whs., Scheune u. Werkstatt**

Grundfläche (GF): näherungsweise 45 m².
Bruttogrundfläche (BGF: EG bis DG): näherungsweise 81 m².

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise durch Kennziffer in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:

EG: NFL näherungsweise 40 m²; (Flächenermittlung über Kennziffer: EG: Faktor 0,9).
DG: NFL näherungsweise 34 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: DG: Faktor 0,95).
Summe NFL: 74 m².

Zustand:

bezogen

Das Objekt weist von außen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand auf.

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:

Wegen fehlender Innenbesichtigung wird eine Instandhaltungspauschale als Risikoabschlag in Abzug gebracht (überschlägig nach Petersscher Formel ermittelt):
ca. 1.700 € Herst.kosten x Faktor 1,5 / 80 Jahre = 31,88 €/Jahr;
vorh. WFL: 226 m² x 31,88 = ger. 7.200 €

Instandhaltung, Modernisierung, Bauschäden:

s.o.

Gesamteindruck:

ausreichend

Teilmodernisierter Altbau mit durchschnittlicher Instandhaltung. Die Beurteilung kann nur aufgrund der Außenbesichtigung des Objekts erfolgen. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Bühlstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Gebäude: **2 Stall, Scheune u. Brennerei**

	Baujahr	fiktives Baujahr	GND Jahre	RND Jahre	Altersabschreibung
Verkehrswert		1992	50	20	60,0%

Geschosse II+ DG, ohne Unterkellerung

Bemerkung:

Von außen erkennbare Gebäudestruktur:
Ursprungsbaujahr unbekannt, lt. Aktenlage ist ein Remisenanbau aus dem Jahr 1977 dokumentiert. Im EG nordseitig errichtet als Viehstall, im mittleren Bereich Durchfahrt in Ost-Westrichtung (Tenne), südlich davon Brennerei- und Mostereiraum sowie Remise.
EG:
vollständig in Massivbauweise (Mauerwerk) verputzt, ost- bzw. westseitig im Stalltrakt zweiteilige Kippfenster (keine Isolierverglasung), südseitig Holzkipptor mit Glasausschnitt, westseitig Holztür mit Oberlicht. Im Anschluß an den Stalltrakt Tennendurchfahrt (Ost-West) mit Holzscheunentor und integrierten Türflügeln. Bereich Brennerei/Mosterei: westseitig Holztür mit Oberlicht und separatem Fenster, südseitig offener Holzschuppenanbau und ein weiteres Fenster. Im südseitigen Garten befindet sich ein weiterer offener Holzschuppen, freistehend mit Satteldach und Zwischenboden (Lagerfläche im Spitzboden).

Remisenanbau EG ostseitig:
verkürzt ausgeführt, kein geschlossenes Gebäudeteil, lediglich Überdachung mit ostseitiger Fachwerkkonstruktion zur Lastabtragung. Dacheindeckung: gewellte Faserzementplatten, z.T. schadhaft, es besteht Instandsetzungsbedarf. Es wird ein Abschlag von pauschal 3.000,- € angesetzt für Abbau, Entsorgung und Notabdeckung mit Folie. (Hinweis: die tatsächlichen Kosten werden im Rahmen der Bewertung nicht ermittelt und können daher im konkreten Fall abweichen.)

OG/DG:
Scheunentrakt: errichtet als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion (Decken und Tragwerk) mit außenseitiger Holzverschalung und erneuerter Ziegeleindeckung bis einschließlich Tennendurchfahrt. Vermutliche Nutzung: landwirtschaftliche Lagerfläche. Südgiebel: errichtet als ausgemauerte Fachwerkkonstruktion mit teilweiser Blechverkleidung im Fassadenbereich sowie zwei Einzelfenstern im DG. Im Bereich Brennerei/Mosterei ist kein OG mehr vorhanden (Höhenversatz nach Tennendurchfahrt).

Restnutzungsdauer nach Besichtigung geschätzt 20 Jahre bei Gesamtnutzungsdauer ca. 50 Jahre, daraus abgeleitet fiktives Baujahr 1992.

Stall- und Scheunentrakt:

Grundrissgestaltung lt. Aktenlage:
EG: ehemaliger Stallbereich, inzwischen Lagerraum/Garage (siehe Fotodokumentation) mit direkter Zufahrt ostseitig, ca. 14,50 m x 9,60 m (inkl. Tennendurchfahrt).
OG-DG: zwei Lagerebenen (10,50 m x 9,60 m; 14,50 m x 9,60 m) über ehemaligem Stall.

Näherungsweise Ermittlung der GF und BGF Scheunentrakt:

durch Besichtigung und unter Verwendung der vorgelegten Planunterlagen sowie der angefertigten Fotodokumentation.
Grundfläche (GF): näherungsweise 140 m².
Bruttogrundfläche (BGF: EG bis DG): näherungsweise 380 m².

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise durch Kennziffer in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:
EG: NFL näherungsweise 126 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: EG: Faktor 0,9).
OG: NFL näherungsweise 95 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: OG-DG: Faktor 0,95).
DG: NFL näherungsweise 105 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: DG: Faktor 0,75).
Summe NFL Stall und Scheune: 326 m².

GF Remisenanbau: 8,00 m x 5,24 m. Die bauliche Ausführung wurde vereinfacht, sie entspricht nicht dem Bauantrag.

Brennerei/Mosterei:

Grundrissgestaltung lt. Aktenlage:
ca. 3,60 m x 9,60 m; 6,20 m x 8,80 m; (ab Tennendurchfahrt).
EG: Remisenbau (massiv), parallel zur Tenne, südlich je 1 Brennereiraum und 1 Mostereiraum
DG: eine Lagerebene, Grundfläche wie EG.

Näherungsweise Ermittlung der GF und BGF:

durch Besichtigung und unter Verwendung der vorgelegten Planunterlagen sowie der angefertigten Fotodokumentation.
Grundfläche (GF): näherungsweise 90 m².
Bruttogrundfläche (BGF: EG bis DG): näherungsweise 180 m².

Baubeschreibung Kurzform

Objekt: Bühlstraße 19 • D-73540 Heubach

00008K-2022-00

Ermittlung der Nutzfläche (NFL) näherungsweise durch Kennziffer in Verbindung mit der Besichtigung und Fotodokumentation:

EG: NFL näherungsweise 72 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: EG: Faktor 0,8).

DG: NFL näherungsweise 68 m²; (Flächenermittlung über Kennziffern: DG: Faktor 0,75).

Summe NFL Brennerei/Mosterei: 140 m².

HINWEIS:

lt. Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ist nichts über eine weitere Feuerstätte oder anderweitige Beheizung in der Brennerei bekannt.

Gesamteindruck Zustand:

ausreichend

Teilmodernisierter Altbau mit durchschnittlicher Instandhaltung. Die Beurteilung kann nur aufgrund der Außenbesichtigung des Objekts erfolgen. Weitere Details siehe Fotodokumentation in der Anlage.

Anlage: Objektfotos

Objekt: Bühelstraße 19 • 73540 Heubach

00008K-2022-00

GEBÄUDE VON AUSSEN:



Zufahrt Hofstelle von Hirschstraße



Wohnhaus mit Scheune, Nordseite



Werkstatt/Garage, Nordostseite

Anlage: Objektfotos

Objekt: Bühlstraße 19 • 73540 Heubach

00008K-2022-00



Wohntrakt und Brennereitrakt, Nord- bzw. Westseite



Wohntrakt, Südseite



Gaube, Südseite



Brennerei, Südwestseite



Wirtschaftsgebäude, Westseite



Wirtschaftsgebäude, Nordostseite