

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |                              |                              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Bewertungsobjekt                                                | Wohnbaugrundstück (Flst. 140) bebaut mit einem<br><b>Zweifamilienwohnhaus nebst Garage.</b><br><br>Das bewertungsgegenständliche Wohngebäude mit Satteldach wurde - soweit bekannt - in massiver Bauweise erstellt. Es besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nebst nicht ausgebautem Spitzboden. Es beinhaltet zwei in sich abgeschlossene Wohnungen, je eine im Erdgeschoss und eine im Dachgeschoss. |                                    |                              |                              |
| Objektanschrift                                                 | Hauptstraße 39   73667 Kaisersbach (Rems-Murr-Kreis)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |                              |                              |
| Grundbuch                                                       | Amtsgericht:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Waiblingen                         |                              |                              |
|                                                                 | Gemeinde:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kaisersbach                        |                              |                              |
|                                                                 | Grundbuch von                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kaisersbach                        |                              |                              |
|                                                                 | Blatt Nr.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 253                                |                              |                              |
|                                                                 | Flurstück 140                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hauptstraße 39                     |                              |                              |
|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Gebäude- und Freifläche zu         | 768 m²                       |                              |
| Baujahr<br>(lt. Verfahrensbeteiligte und<br>Unterlagen Bauakte) | Ursprünglich vermutlich ca. 1959; Wintergartenanbau ca. 1989                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                    |                              |                              |
| Nutzung                                                         | Das Zweifamilienwohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung lediglich im Dachgeschoss bewohnt, ferner bestand ein Mietverhältnis an der Wohnung im DG. Die Wohnung im Erdgeschoss war noch möbliert, stand jedoch laut Auskunft der Verfahrensbeteiligten leer.                                                                                                                                                                             |                                    |                              |                              |
| Bruttogrundflächen                                              | <b>Wohnhaus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Bruttogrundfläche<br/>(BGF)</i> | <i>Wohnfläche<br/>(Wfl.)</i> | <i>Nutzfläche<br/>(Nfl.)</i> |
| Wohnflächen                                                     | Kellergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ca. 97 m²                          | -                            | ca. 69 m²                    |
| Nutzflächen                                                     | Erdgeschoss*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ca. 114 m²                         | ca. 85 m²                    | -                            |
|                                                                 | Dachgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ca. 97 m²                          | ca. 66 m²                    | -                            |
|                                                                 | <b>Gesamt:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ca. 308 m²</b>                  | <b>ca. 151 m²</b>            | <b>ca. 69 m²</b>             |
|                                                                 | *einschl. Flächen des Wintergartenanbaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                    |                              |                              |
|                                                                 | <b>Garage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Bruttogrundfläche<br/>(BGF)</i> | <i>Nutzfläche<br/>(Nfl.)</i> |                              |
|                                                                 | Erdgeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ca. 22 m²                          | ca. 17 m²                    |                              |
|                                                                 | <b>Gesamt:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>ca. 22 m²</b>                   | <b>ca. 17 m²</b>             |                              |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundstücksgröße          | 768 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch siehe oben)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Zubehör<br>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 zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine weitgehend noch der Baujahreszeit entstammende Einbauküche vorhanden. Es handelt sich um eine eingebaute U-förmige Küche mit handelsüblichen Einbaugeräten (z. B. Kochfeld und Backofen - bereits ausgetauscht, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine).</p> <p>In der Wohnung im Dachgeschoss war eine ältere Einbauküche mit handelsüblichen Elektrogeräten (z. B. Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank), vorhanden.</p> <p>Ein nennenswerter Zeit-/Restwert dürfte jeweils nicht mehr vorhanden sein.</p> |
| Besonderheiten            | An dem Zweifamilienwohnhaus und an der Garage sowie an den Außenanlagen bestand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt vermehrt Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf sowie Modernisierungserfordernis. Nähere Angaben siehe Ziffer 6.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Baubeschreibung allgemein und innen****Wohnhaus:**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp:                       | Zweifamilien-Wohnhaus in Massivbauweise bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fundament:                        | Vmtl. Streifenfundament                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Außenwände:                       | Lt. Baubeschreibung (BB) KG: Beton; EG: Hohlblocksteine Hb 25; Fassade zu-<br>meist verputzt und gestrichen; tlw. mit Fassadenverkleidung vmtl. Faserzement<br>(z. B. Westfassade)                                                                                                                                                                |
| Innenwände:                       | Lt. Baubeschreibung (BB): Zwischenwände Hohlblocksteine Hb 25; Ausstei-<br>fungswände mit Schwemmstein; DG: Zwischenwände ausgeriegelt                                                                                                                                                                                                            |
| Böden/Decken:                     | Lt. Baubeschreibung (BB): Decke ü. KG: Fertigbalkendecke; Decke ü. EG: Zwei-<br>schalendecke                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dach:                             | Lt. Planunterlagen Satteldach als Holz-Pfettendach; Dachhaut Dachpfannen,<br>Schleppgauben                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dachentwässerung:                 | Vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wintergarten:                     | An SO-Fassade; etwa im Jahre 1989 nachträglich errichtet; Holzkonstruktion;<br>Kunststofffenster; Dachhaut Doppelstegplatten; senkrechte Außenverschattung<br>über Kunststoff-Rollläden; geneigte Dachfläche: innenliegende Verschattung<br>über Plissee-Dachschrägen-Verschattung; Stromanschluss vorhanden; über<br>Nachtspeicheröfen beheizbar |
| Eingangsbereich an<br>NW-Fassade: | Zwei Eingangsstufen, Überdachung über auskragende Überdachung des Gara-<br>genanbaus, Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitt, Klingeltaster,<br>Sprechanlage, Außenlichtschalter und Briefkasten in Außenwand neben Haustü-<br>re                                                                                                           |
| Treppen/-haus:                    | Viertelgewendelte Betontreppe EG-KG; viertelgewendelte geschlossene Holz-<br>wagentreppe EG-DG; Zugang Spitzboden über Einschubleiter DG                                                                                                                                                                                                          |
| Kelleraußentreppe:                | Nicht vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sonstiges:                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Heizung/WW:                       | Lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten und soweit ersichtlich Nachtspeicheröfen;<br>WW-Bereitung über Warmwasserspeicher: im KG für Whg. EG und im Spibo für<br>Whg. im DG, Fassungsmenge lt. Auskunft vor Ort je 200 Liter                                                                                                                       |
| Zustandsmerkmale:                 | Dem Alter entsprechender, in großen Teilen ursprünglicher, teilweise instandhal-<br>tungs- und instandsetzungsbedürftiger sowie vermehrt modernisierungswürdiger<br>Zustand                                                                                                                                                                       |

**Ausstattung der Wohnungen:**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen  
im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

|         |                                                                                             |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Böden:  | Wohnung EG: tlw. Parkett-Bodenbelag<br>Wohnung DG: tlw. Parkett-Bodenbelag<br>Spitzboden: - |
| Decken: | Wohnung EG: -<br>Wohnung DG: -                                                              |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wände:                | Wohnung EG: tlw. Wandvertäfelung aus Holz<br>Wohnung DG: -                                                                                                                                                                                                         |
| Fenster:              | Lt. Auskunft Verfahrensbeteiligte etwa Anfang der 1990er Jahre Erneuerung der Fenster - zweifachverglaste Kunststofffenster, Außenverschattung zumeist vorhanden, Fensterbänke vorhanden                                                                           |
| Balkon/<br>Terrasse:  | Wohnung EG: Zugang zu befestigter Außenfläche über Wintergarten<br>Wohnung DG: -                                                                                                                                                                                   |
| Innentüren:           | Wohnung EG: -<br>Wohnung DG: -                                                                                                                                                                                                                                     |
| Heizung/Warmwasser:   | Wohnung EG: Nachtspeicheröfen; WW-Bereitung über Warmwasserspeicher im KG; seit längerer Zeit nicht mehr in Betrieb befindlicher Kachelofen<br>Wohnung DG: Nachtspeicheröfen; WW-Bereitung über Warmwasserspeicher im Spitzboden                                   |
| Elektro:              | Wohnung EG: -<br>Wohnung DG: -<br><br>Haussprechanlage erneuert; tlw. Erneuerungen im Sicherungsautomaten; kein FI-Schutzschalter vorhanden, insgesamt weitgehend baujahresgemäß                                                                                   |
| Sanitär:              | Wohnung EG: Tageslicht-Bad: Badewanne; Waschbecken; separates Tageslicht-WC mit Hänge-WC und Spülkasten (Vorwandinstallation)<br><br>Wohnung DG: Tageslicht-Bad: Badewanne; Waschbecken; separates Tageslicht-WC mit Hänge-WC und Spülkasten (Vorwandinstallation) |
| Ausstattungsstandard: | Wohnung EG: baujahreszeitliche, mittlere Ausstattung<br>Wohnung DG: weitgehend baujahreszeitliche, mittlere Ausstattung                                                                                                                                            |
| Zustand:              | Wohnung EG: baujahreszeitlicher, gesamt sanierungswürdiger Zustand<br>Wohnung DG: instandhaltungs- und instandsetzungs- sowie modernisierungswürdiger Zustand                                                                                                      |
| <b>Garage</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Konstruktionsart:     | Massive Bauweise, als Grenzbaukörper und an das Wohnhaus angebaute Einzelgarage, verputzt und gestrichen                                                                                                                                                           |
| Boden:                | Rohfußboden                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Dach:                 | Flachgeneigtes Pultdach, Dachhaut: Welleternitplatten                                                                                                                                                                                                              |
| Tor/Tür/Fenster:      | Abschließbares Metallschwingtor mit elektrischem Antrieb; Türen vorhanden                                                                                                                                                                                          |
| Ausstattung:          | Soweit ersichtlich zweckmäßige Ausstattung                                                                                                                                                                                                                         |
| Zustandsmerkmale:     | Soweit ersichtlich überwiegend baujahresgemäßer, instandhaltungs- und teils instandsetzungswürdiger Zustand                                                                                                                                                        |

### 5.3 Nebengebäude

Außer dem Garagengebäude waren keine weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück ersichtlich.

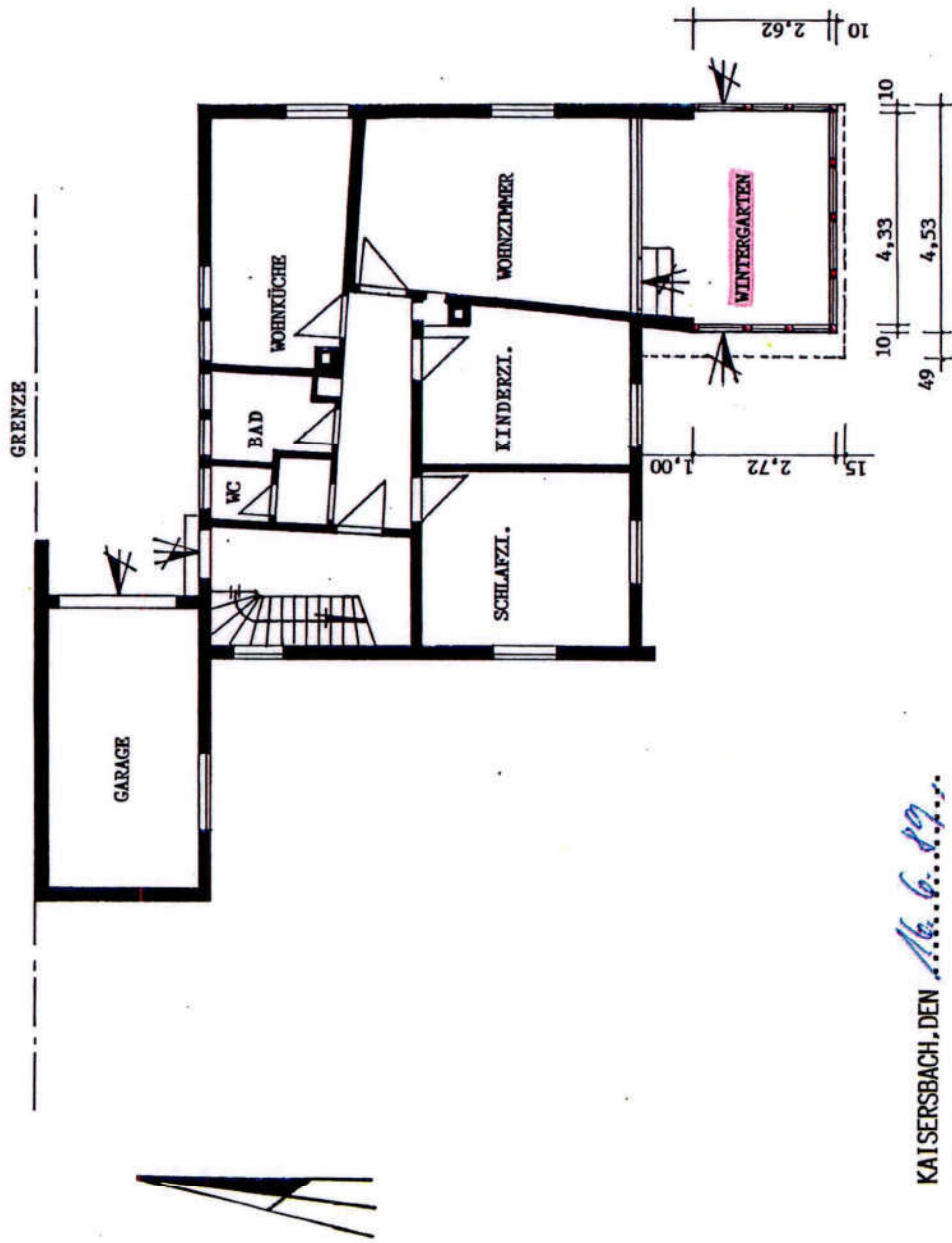
### **Außenanlagen**

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. Als Abweichung vom Üblichen sei insbesondere die im Grundstückszugangsbereich entlang der Grenze NW befindliche, befestigte und im Gefälle zur Straße hin verlegte Zufahrt zur Garage zu benennen. Mit dem Höhenunterschied vom Grundstück zum Straßenniveau hin geht ferner die Einfriedung in Form einer massiven Stützmauer mit darauf errichtetem Holz-Jägerzaun einher.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten - über übliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen hinaus - einen insgesamt überwiegend gepflegten und tlw. instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck.

GRUNDRISS  
M = 1:100

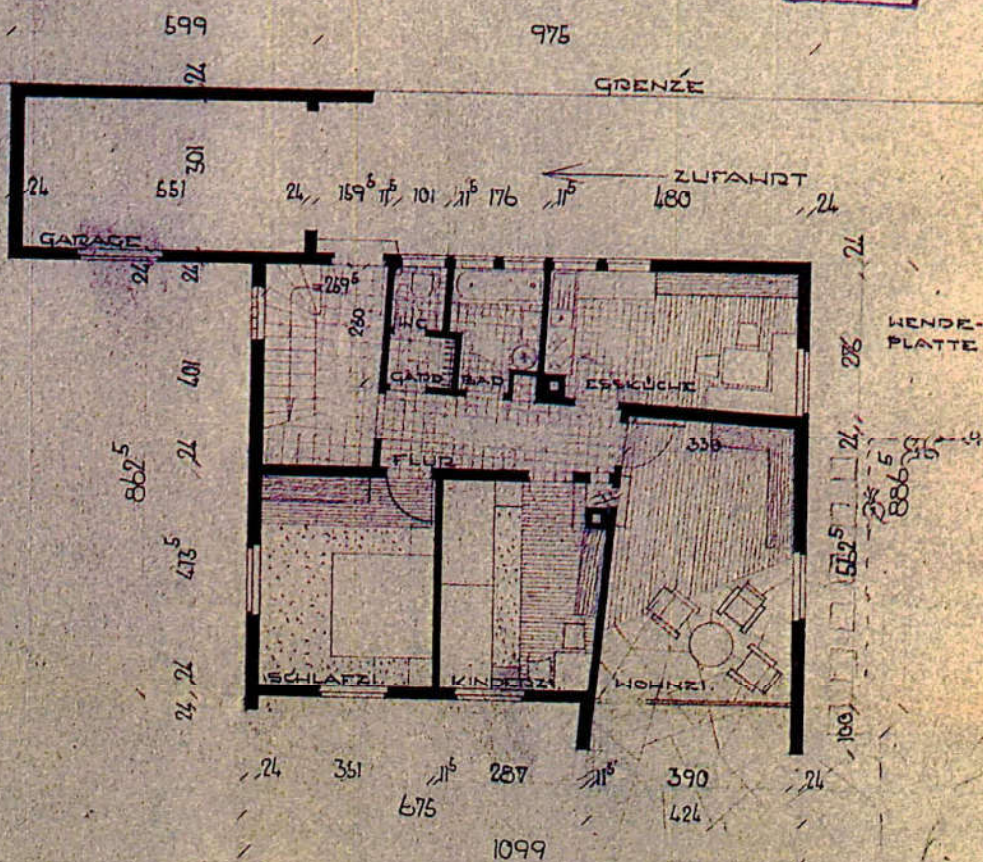
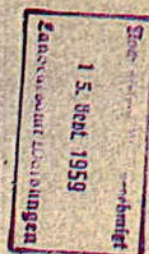


GEF. DEN 15. Juni 1989

KAISERSBACH, DEN 16. 6. 89.  
DER BAUHERR

HAUS KAISERSBACH

ERDGESCHOSS 1:100



GEFERTIGT: GAILDORF, 24.6.59.

DER ARCHITEKT:

ANERKANNT:

DER BAUHERR:

HAUS

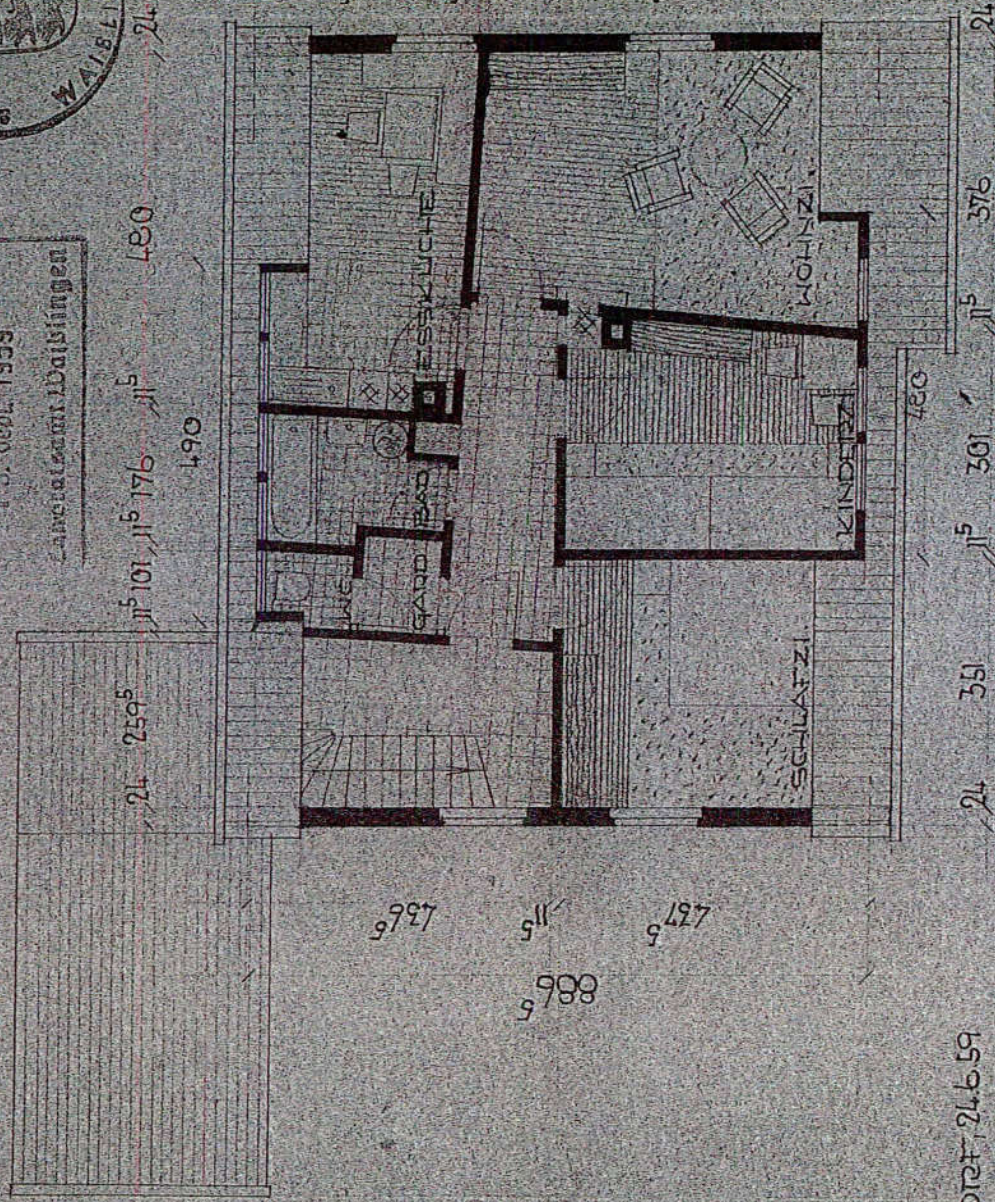
KAISERSBACH

DACHGESCHOSS 1:100

Nach diesem Plan genehmigt

15. Sept. 1959

Genehmigt mit Unterschriften



GEFERTIGT: GAILDORF 24.6.59

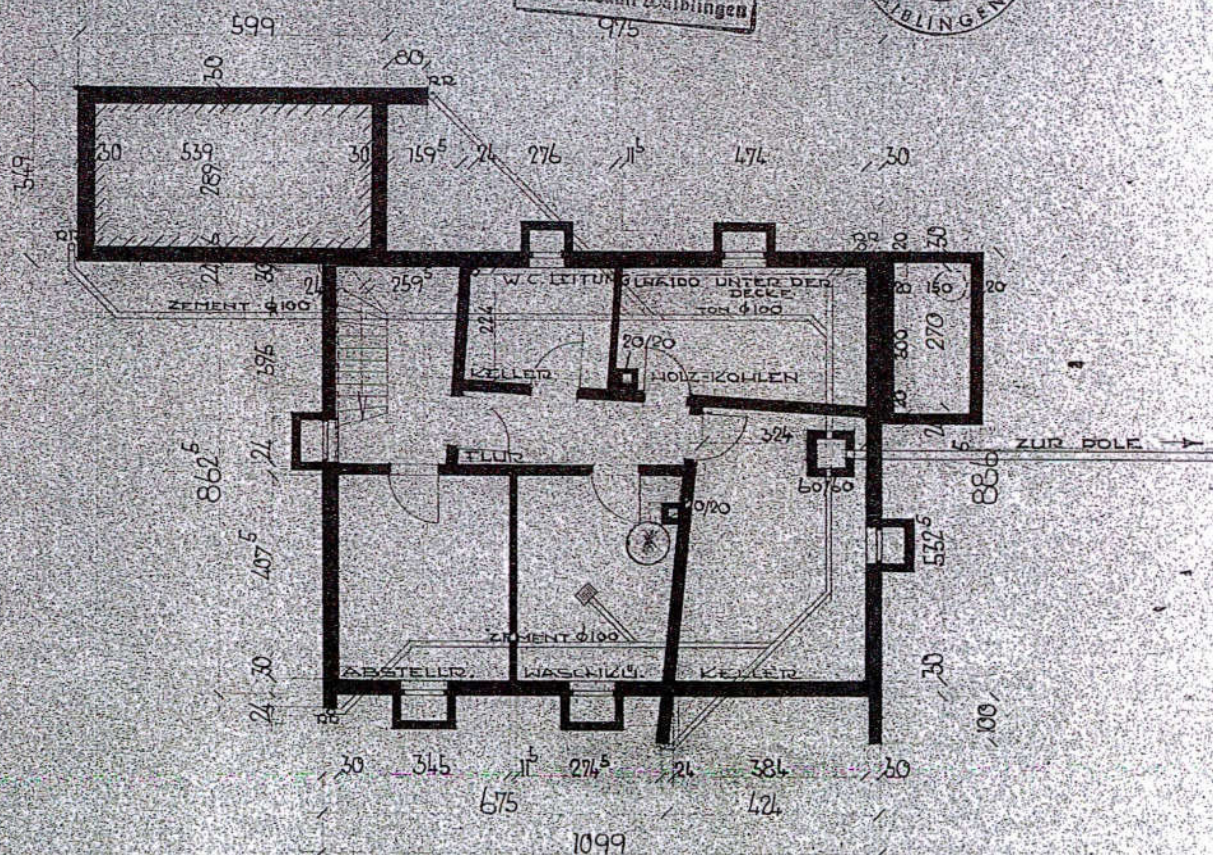
DER ARCHITEKT:

ANERKÄNNT:

BAUHER:

UNTERGESCHOSS 1:100

Wird diesem Plan genehmigt  
am  
15. Sept. 1959  
Landratsamt Waiblingen  
0576



DER ARCHITEKT

DER BAUHEB