

## BAUBESCHREIBUNG

### Grunddaten Wohngebäude

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Gebäudeart:             | Einfamilienhaus als „unechtes“ Zweifamilienhaus genutzt (2 gegeneinander nicht abgeschlossene Wohnungen im EG und DG)   |
| Baujahr:                | 1962  |
| Unterkellerung:         | vollständig unterkellert.   |
| Außenansicht:           | verputzt und gestrichen   |
| Modernisierung:         | Das Gebäude ist mit Kunststoff-Isolierglasfenstern unbekanntem Baujahres ausgestattet.<br>Weitere Modernisierungen konnten bei Augenschein in den zum Ortstermin zugänglichen Räumen nicht festgestellt werden.   |
| Energieausweis:         | Entsprechend des in Nachfolge der Energieeinsparverordnung (EnEV) gültigen Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen.<br>Ein gültiger Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.<br>Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der Nachrüstung bei Anlagen und Gebäuden relevante Verpflichtungen für den Käufer ergeben können. |
| Energieeffizienzklasse: | nicht bekannt   |
| Energieeffizienz:       | Baualter- und zustandsentsprechend ist der energetische Zustand des Objektes als einfach einzustufen.<br>Die Bewertung bezieht sich auf den baujahresgemäßen Zustand unter Berücksichtigung der entsprechenden energetischen Einschränkungen / Mängel.  |

### Grunddaten Garagen

|                 |   |
|-----------------|---|
| Gebäudeart:     | 2 Beton Fertiggaragen   |
| Baujahr:        | 1979  |
| Außenansicht:   | verputzt und gestrichen   |
| Dach:           | Beton-Flachdach mit Folienabdichtung; augenscheinlich teilweise undicht |
| Tor:            | Metall-Kipptore (teilweise schadhaft)                                   |
| Modernisierung: | keine   |

## Gebäude- und Nutzungsübersicht

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen wird jeweils auf die Brutto-Grundfläche abgestellt.

### Gebäudeübersicht

| Gebäude  | Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ] | Baujahr | Gesamt-Nutzungsdauer (Jahre) | angenommene Restnutzungsdauer (Jahre) |
|----------|--|---------|------------------------------|---------------------------------------|
| Wohnhaus | 168,75                                     | 1962    | 80                           | 20                                    |
| Garagen  | 35,00                                      | 1979    | 50                           | 6                                     |

<sup>\*)</sup> Hinweis: Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Standdauer des Gebäudes sondern um die pauschalierte wirtschaftliche Nutzungsdauer nach dem Modell des Sachwertfaktors. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus den Modellvorgaben des Gutachterausschusses Mittleres Remstal in Schorndorf zur Ableitung des Sachwertfaktors.

### Nutzungsübersicht Wohnhaus

|          | Geschoss                 | Nutzungsart | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------------|-------------|------------------------------|
| Wohnhaus | EG                       | Wohnung     | ca. 43,48                    |
|          | DG                       | Wohnung     | ca. 36,87                    |
|          | <b>Gesamt-Wohnfläche</b> |             | <b>ca. 80,35</b>             |

## Ausführung und Ausstattung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

**Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Ortstermins nur im DG und in einem Kellerraum zugänglich.**

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unter der Voraussetzung grundlegender fachtechnischer Überprüfung und Modernisierung des Gesamtgebäudes unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie offensichtlich und hinsichtlich der Räume im EG und teilweise UG auf Grundlage der Außenbesichtigung erkennbar oder auf Grundlage der Ausstattung des DG zu unterstellen waren.

### Wohnhaus

#### Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                    |   |
|--------------------|---|
| Konstruktionsart:  | massiv  |
| Fundamente:        | Stampfbeton   |
| Umfassungswände:   | Betonsteine   |
| Geschossdecken:    | Beton-Fertigbalkendecken; Holzbalkendecke über DG                                     |
| Innenwände:        | Mauerwerk   |
| Fenster und Türen: | Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; einfache Holztüren und Zargen aus dem Baujahr |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Treppe:                        | gewendelte Holztreppe mit PVC-Belag   |
| Dach:                          |   |
| Dachkonstruktion:              | zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl   |
| Dachform:                      | Satteldach  |
| Dacheindeckung:                | Ziegeldeckung, innen mit Verschalung aber nach Angabe ohne Dämmung  |
| Haustechnik:                   |   |
| Heizung; Warmwasserversorgung: | Beheizung über zentralen Festbrennstoff-Ofen mit Warmluftschächten, dezentrale Warmwasser-Versorgung über Elektroboiler |
| Elektroinstallation:           | entsprechend dem Baujahr, Gebäudeanschluss im Dachraum über Freileitung   |

### Ausstattung / Zustand

Die Räume im DG weisen einen sehr einfachen, renovierungsbedürftigen Ausbaustandard auf.

Der Hauptraum (ursprünglich nach Plan als Schlafzimmer vorgesehen) wird derzeit als kombinierter Wohn-/Essraum und mit Einzelkochplatten als Küchenersatz sowie einer Waschmaschine genutzt. Das weitere Zimmer wird als Schlafzimmer genutzt.

Das (nach Kenntnis) einzige Bad ist mit einer eingebauten Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten ausgestattet. Über der Badewanne ist ein elektr. Warmwasserboiler installiert.

Der Boden und die Wandflächen bis zur Dachschräge sind gefliest.

In den Zimmern ist ein PVC-Boden verlegt, die Wand- und Deckenflächen sind tapeziert (im Wohn-/Essraum Stabbretter).

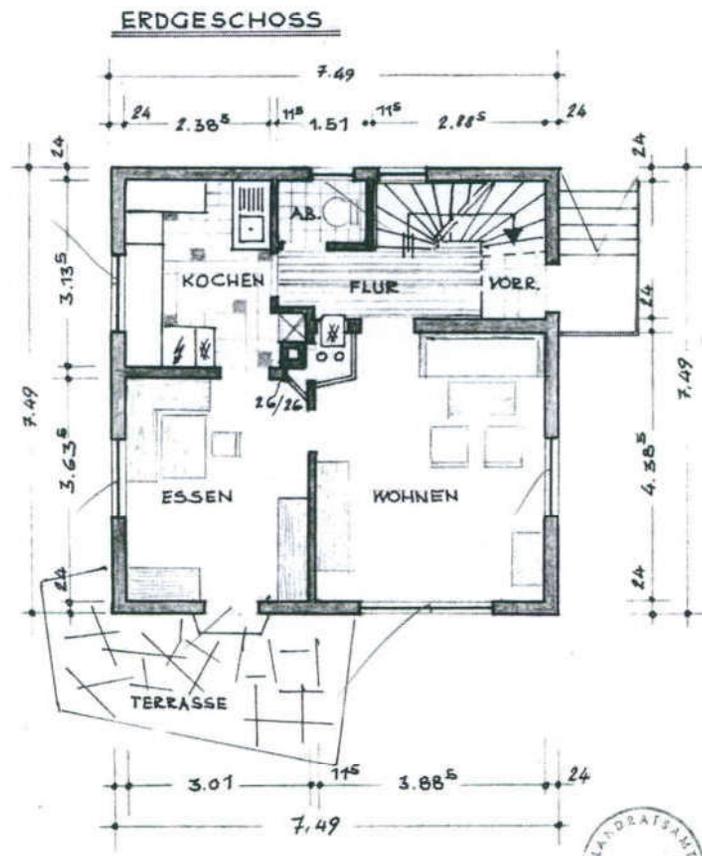
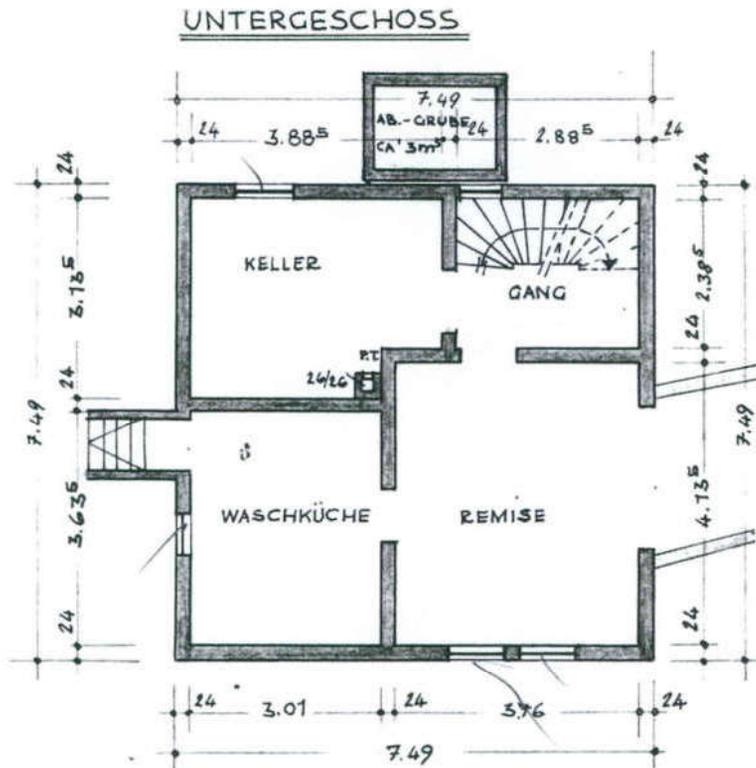
Der als „Bühne“ im Grundrissplan bezeichnete Raum wird als Abstellraum genutzt.

Über dem ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Bühnenraum, der über eine Boden-Einschubtreppe im Flur zugänglich ist. Die Dachflächen sind verschalt, jedoch nach Angabe ohne Dämmung.

Die beiden von außen zugänglichen Kellerräume waren im Ortstermin nicht zugänglich. Der im Plan als „Keller“ bezeichnete Raum enthält den Frisch- und Abwasseranschluss sowie einen Bodenablauf, der im Falle einer Überflutung (s. Hochwasser-Gefahrenkarte S. 6) problematisch ist. Aktuell konnte keine Feuchtigkeitsbelastung über die bauarttypische Kondensfeuchtigkeit in Kellerräumen hinaus festgestellt werden.

Der Zustand der Räume im EG ist nicht bekannt. Hier wird ein vergleichbarer Zustand wie im Dachgeschoss unterstellt,

Grundrisse Untergeschoss und Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss

