5. BAUBESCHREIBUNG UND NUTZUNG

Gebäudeart:	Wohnhaus
Baujahr, Umbau, Renovierungen:	1953 Baufertigstellung Zweifamilienhaus 1967 Baugenehmigung Anbau Laut Auskunft beim Ortstermin wurden danach folgende Maßnahmen durchgeführt: - 1980er Jahre: teilweise Ausbau des Dachgeschosses, teilweise Renovierung der Wohnung OG - 1989 Verkleidung der Fassade, Renovierung des Daches - 2018 Einbau Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Entwässerung neu verlegt - 2019 EG: Grundrissänderung, Bad und Küche modernisiert, Elektrik, Bodenbeläge im Schlafzimmer und im Kinderzimmer erneuert.
Geschosse und Grundrisse:	UG Gewölbekeller, Waschküche/Heizraum, Abstellräume, Werkstatt EG 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Außen-WC, 2 Balkonen OG 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, WC, 2 Balkonen DG 1 Zimmer, 1 WC mit Waschmaschinenstandplatz, Dachboden
Nutzung:	Bewohnt durch die Eigentümer
Bauliche Ausführung:	Umfassungswände massiv Außenansicht Verkleidungen und Putz, laut Unterlagen 40 mm Dämmung unter der Fassadenverkleidung Holzbalkendecken über EG und OG im Altbau, Massivdecken im Anbau Satteldach Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung UG - EG Massiv-, darüber Holztreppen Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung Holz-Verbundfenster (überwiegend im Haus), Dachflächenfenster im DG Besondere Bauteile und Einrichtungen: Eingangstreppe mit Überdachung, Balkone mit Markisen, Kelleraußentreppe Außenanlagen: Wege, Einfriedung, Garagenzufahrt, Bepflanzung <u>Wohnung EG</u> Holztüren Bodenbeläge Parkett, Kork, PVC Küche: Parkettbodenbelag, Wandfliesenspiegel Bad/WC: Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, 2 Waschtische, Dusche bodengleich, wandhängendes WC, Kunststoff-Isolierglasfenster, 2. WC zugänglich vom Treppenhaus Zentralheizung, Kachelofen

Wohnung OG
Holztüren (mit Folie)
Bodenbeläge Parkett, Teppichboden
Küche: PVC-Bodenbelag, Wandfliesenspiegel
Bad: Bodenfliesen, Wandfliesen türhoch, Einbauwanne, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper
WC: Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch, wandhängendes WC, Handwaschbecken
Zentralheizung

DG
Zimmer: Teppichbodenbelag, Kunststoff-Isolierglasfenster, Holzverkleidung
WC: Stand-WC, Handwaschbecken, Waschmaschinenstandplatz
Dachboden nicht ausgebaut

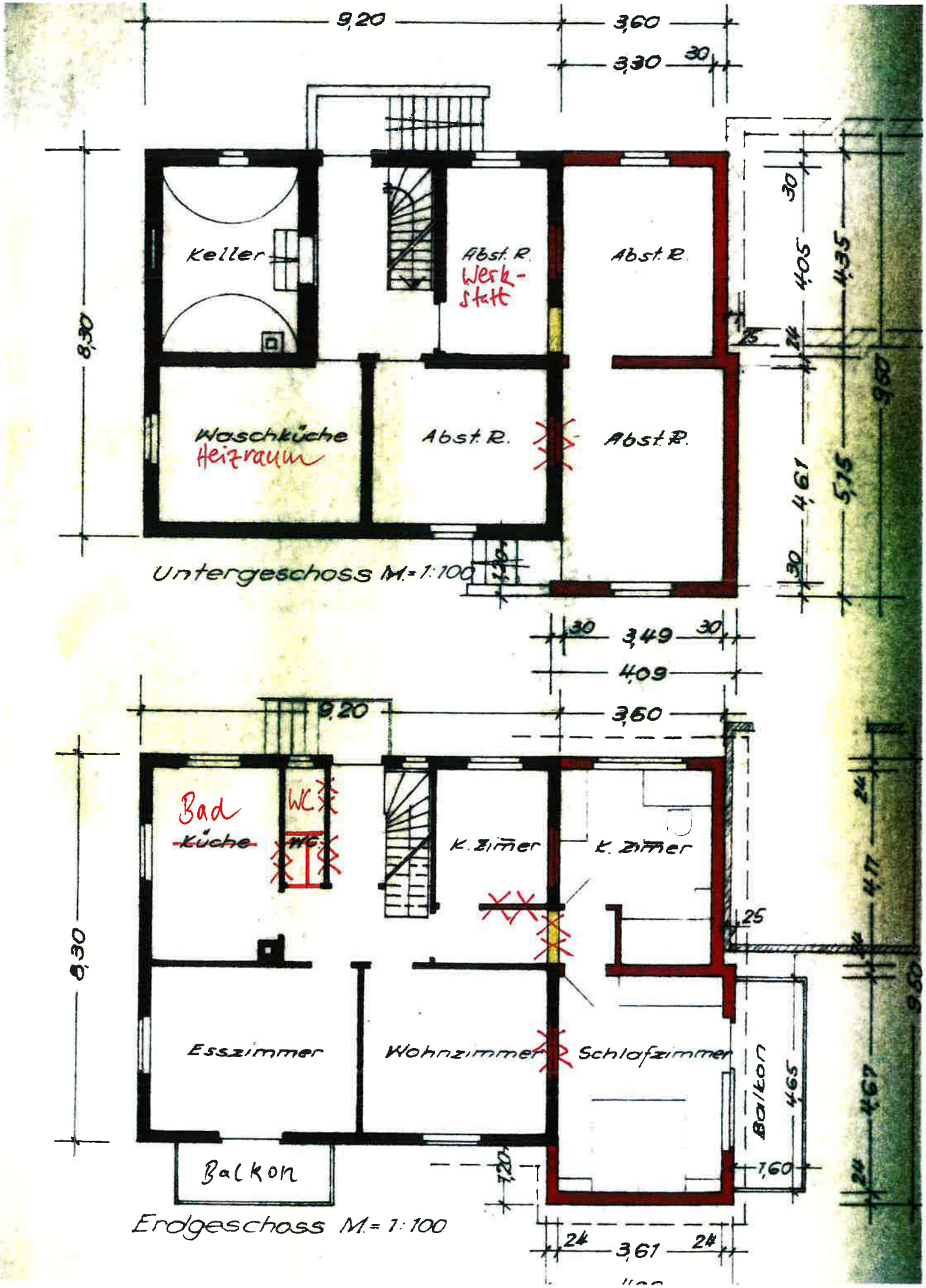
Garagen
Massivbauweise, Satteldach mit Ziegeleindeckung, 1 x Drehtor, 1 x Kipptor elektrisch, Ausgang zum Garten, Fenster; Abmessungen siehe Pläne.
Das Ursprungsbaujahr der Garagen ergibt sich nicht aus den Bauakten.
In den Plänen aus dem Jahr 1967 sind 2 Garagen dargestellt.
Die Erweiterung der östlichen Garage wurde 1984 genehmigt.

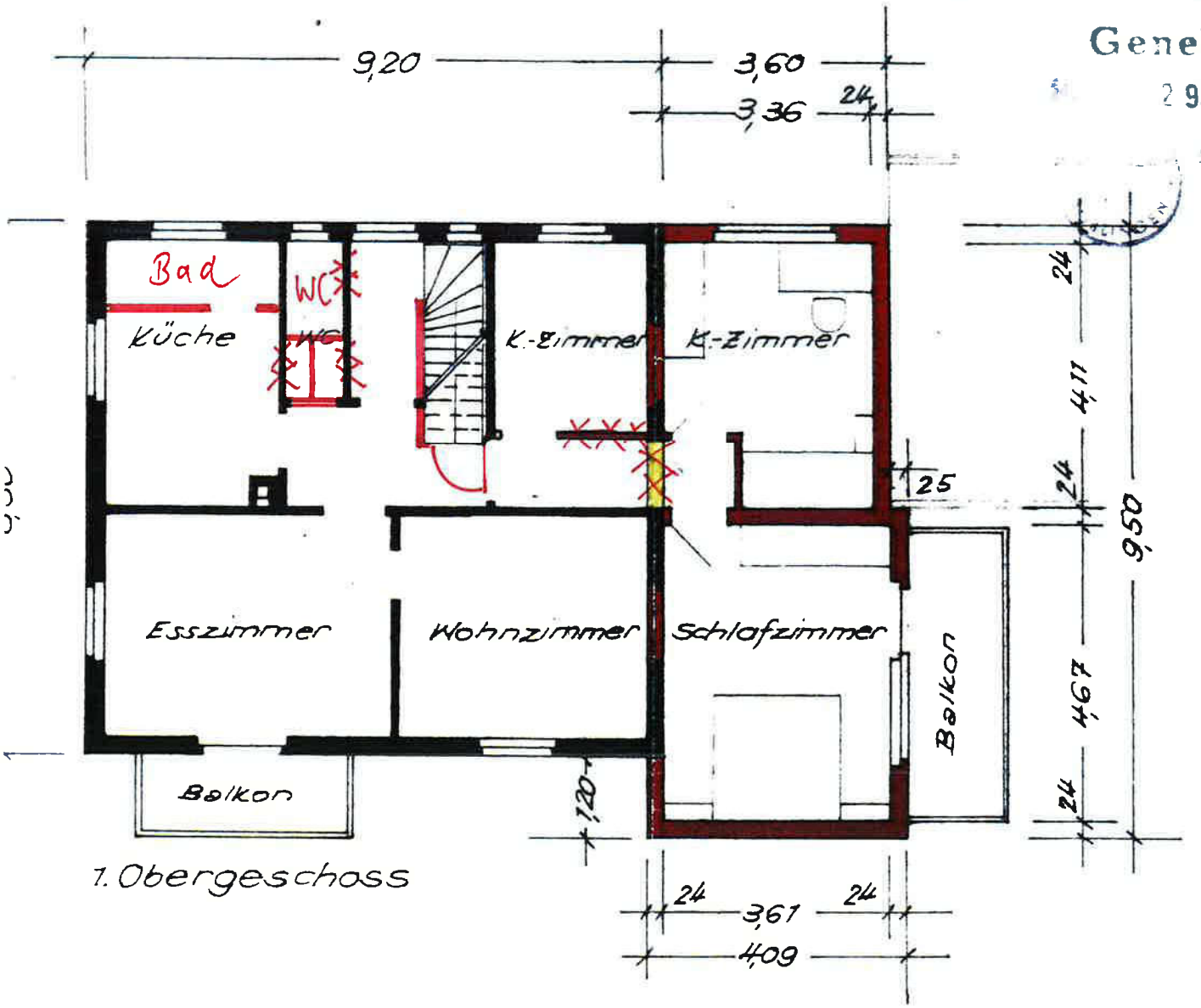
Zustand und Beurteilung:

Beurteilung der Ausstattung: Modernisierte Bereiche mittel bis gut; ansonsten ältere, teilweise einfache, teilweise mittlere Ausstattung.
Schäden am Außenputz im Sockelbereich. Im UG teilweise Wandfeuchte.
Vom Dachgeschoss liegen keine Pläne und keine Baugenehmigung für den Ausbau vor.

Von den Eigentümern wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Thomas Präg, Herrenberg vom 02.03.2023 vorgelegt mit dem Inhalt "Untersuchung einer bestehenden Holzbalkendecke im Erdgeschoss mit zusätzlicher Last aus einer Trennwand im Obergeschoss". Laut diesem Gutachten kann für den nachträglichen Einbau der Wand zwischen Küche und Bad im Obergeschoss keine ausreichende Standsicherheit nachgewiesen werden. Der Gutachter empfiehlt, diese Wand wieder zu entfernen. Das Gutachten wird dem Gericht übersandt. Die Durchführung der Maßnahme bietet sich im Zusammenhang mit der Modernisierung/Renovierung der Wohnung an.

Wohnflächenberechnung EG und OG			Faktor	m	m	m²	Wohnfläche
auf der Grundlage der Pläne			0,97=Putzabzug				
EG	Altbau	Bad/WC	1	2,75	4,10	11,28	
		Nische (Maße geschätzt)	1	0,45	1,20	0,54	
		Kamin	-1	0,40	0,40	-0,16	
		WC außen	1	0,90	1,20	1,08	
		Garderobe außen	1	0,45	1,20	0,54	
		Vorplatz	1	3,22	1,50	4,83	
		Küche	1	2,51	4,10	10,29	
		Zimmer	1	4,03	3,58	14,43	
		Zimmer	1	4,55	3,58	16,29	
		Balkon	0,5	3,20	1,20	1,92	
	Anbau	Zimmer	1	3,36	4,11	13,81	
			-1	1,35	1,20	-1,62	
		Flur	1	1,50	1,10	1,65	
		Zimmer	1	3,61	4,67	16,86	
		Balkon	0,5	1,50	4,45	3,34	
			0,97			95,08	92 m²
OG	Altbau	Küche und Bad	1	2,75	4,10	11,28	
		Wand	-1	2,75	0,15	-0,41	
		Nische (Maße geschätzt)	1	0,45	1,20	0,54	
		Kamin	-1	0,40	0,40	-0,16	
		WC	1	0,90	1,20	1,08	
		Flur	1	1,10	2,50	2,75	
		Garderobe	1	0,45	1,20	0,54	
		Vorplatz	1	3,22	1,50	4,83	
		Küche	1	2,51	4,10	10,29	
		Zimmer	1	4,03	3,58	14,43	
		Zimmer	1	4,55	3,58	16,29	
		Balkon	0,5	3,20	1,20	1,92	
	Anbau	Zimmer	1	3,36	4,11	13,81	
			-1	1,35	1,20	-1,62	
		Flur	1	1,50	1,10	1,65	
		Zimmer	1	3,61	4,67	16,86	
		Balkon	0,5	1,50	4,45	3,34	
			0,97			97,42	94 m²


9,20
3,60
3,30
30
Keller
Abst. R.
Werk-
statt
Abst. R.
Waschküche
Heizraum
Abst. R.
Abst. R.
8,30
30
4,05
4,35
25
24
9,80
4,61
5,15
30
Untergeschoss M. = 1:100
30
3,49
30
4,09
9,20
3,60
Bad
Küche
WC
WC
K. Zimmer
K. Zimmer
24
4,17
25
8,30
9,80
Esszimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Balkon
4,65
4,67
Balkon
1,20
1,60
24
3,61
24
Erdgeschoss M. = 1:100



1. Obergeschoss

Genehmi
29. NOV.
Landra