



3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Hinweise	Es werden nachstehend nur die erkennbar wertbeeinflussenden Merkmale nach Ortsbesichtigung und Aktenlage beschrieben. Es wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Eine Innenbesichtigung des Gebäudes Reutlinger Straße 15 konnte nicht erfolgen (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).
a.) Grundstück Flurstück 787/7 - Gebäude Reutlinger Straße 15	
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus als Reihenmittelhaus (voll unterkellert). UG, EG, OG und DG (auskunftsgemäß ausgebaut) unter Satteldach.
Anordnung, Zugang	In zweiseitiger Grenzbebauung auf dem Grundstück Flurstück 787/7 erstellt. Zugang von der Reutlinger Straße über Grundstück Flurstück 785 (Wegerecht zugunsten von Grst. Flst. 787/7) zum Hauseingang bzw. über Grundstück Flurstück 787 (Wegerecht zugunsten von Grst. Flst. 787/7) zum rückseitigen Garten.
Hauseingänge	Hauseingangstür (Metall-Glastür inkl. Zierelementen) im EG an der etwa Nordwestseite des Gebäudes; 1 Differenzstufe. Teilgeschlossener Vorbau (Metall-Glas-Konstruktion) unter Flachdach; links von der Eingangstür Briefkasten inkl. Zeitungsrolle, Klingel, Lichtschalter und



Nutzung (nach Planunterlagen)	Außenleuchte. Nebeneingangstür im UG an der etwa Südostseite des Gebäudes; Zugang vom rückseitigen Garten. UG: Treppe, Abstell-/Kellerräume, 1 Geräteraum mit Zugang über Kelleraußentreppe zum rückseitigen Garten. EG: Hauseingang, Flur, Treppe; Küche mit Essplatz, (Wohn-)Zimmer, Terrasse. Nach Auskunft des bei der Ortsbesichtigung anwesenden Miteigentümers wurde im EG zusätzlich ein Gäste-WC eingebaut. OG: Treppe, 2 Zimmer, Bad/WC. DG: Treppe, 1 (ausgebaute) Kammer.
Baujahr	Neuerstellung vermutlich Ende der 1950er Jahre. Hinweis: Nach Auskunft der Stadtverwaltung Leonberg wurde bei der Errichtung der Gewog-Siedlung, zu der das Bewertungsobjekt als „Typ 57“ gehört, eine sogenannte Typengenehmigung erteilt. Der Sachverständigen konnte nur ein Baugesuch mit vorläufiger Bauerlaubnis vom 10.12.1957 vorgelegt werden.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung nach äußerem Augenschein überwiegend baujahrbezogen.
Tragwerk	Vermutlich massiv. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Decken	Vermutlich massiv. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Treppe	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Barrierefreiheit	Die Räumlichkeiten im Gebäude sind nach Aktenlage ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach (Holzkonstruktion mit Ziegelddeckung); gartenseitig Dachflächenfenster.
Fassade	Verputzt und gestrichen (kein Wärmedämmverbundsystem); vereinzelt Witterungsspuren, Farb-/Putzabplatzungen.
Terrasse im EG	Nach etwa Südosten zum rückseitigen Garten orientiert; nach Aktenlage zugänglich vom (Wohn-)Zimmer im EG. Verschattungsmöglichkeit mittels Sonnenschutzmarkise. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Lüftung	Nach Aktenlage Kachelofen-Ölheizung; Einbau inkl. Heizölbehälter (Inhalt 2.000 l) im UG etwa Mitte der 1970er Jahre. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Warmwasserversorgung	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sanitäre Installationen	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Versorgungsleitungen	Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Sonstiges	Satellitenantenne (auf der nach etwa Südosten orientierten Dachfläche). Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Energetische Eigenschaften u.a.m.

Allgemein	Energieausweise enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude und zu den verwendeten Heizstoffen und geben die Energiekennwerte eines Gebäudes an. Gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG, vormals EnEV) sind Eigentümer bzw. Vermieter verpflichtet, im Falle des Verkaufs bzw. der Vermietung Kauf- bzw. Mietinteressenten einen Energieausweis zugänglich zu machen.
Energieausweis	Der Sachverständigen lag kein Energieausweis für das Bewertungsobjekt vor. Entsprechende Daten bzw. Feststellungen zur Energieeffizienz des Gebäudes sowie eventuelle Empfehlungen zu möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind der Sachverständigen somit nicht bekannt.



Ausbau

Innenwände

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Fenster

Nach äußerem Augenschein (ältere) Holzfenster, gestrichen (Anstrich teilweise mit Witterungsspuren/abplatzend). Im DG Dachflächenfenster, im UG nach Aktenlage 1 hochliegendes Kellerfenster im Lichtschacht. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Sonnenschutz

EG und OG mit (Kunststoff-)Rollläden; teilweise zusätzlich innenliegender Sonnenschutz. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Innentüren

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Bodenbeläge

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Wand- und Deckenbeläge

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Möblierung u.ä.m.

Keine Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.

Besonderer Hinweis:

Eventuell vorhandene Möblierungen (z.B. Einbauküchen mit Geräten u.a.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser gutachterlichen Wertermittlung nicht berücksichtigt. (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).

Bauliche Flächen

Grundlagen

Die baulichen Flächen (z.B. Brutto-Grundflächen) wurden sachverständigenseits ausschließlich planimetrisch anhand der erhobenen Planunterlagen i.V.m. dem äußeren Augenschein bei der Ortsbesichtigung nach DIN 277 (2005) ermittelt. Ein örtliches Flächenaufmaß ist sachverständigenseits nicht erfolgt.

Brutto-Grundfläche BGF a+b nach DIN 277 (Stand 2005)

Gebäude (gesamt)	
Untergeschoss (UG)	37 m ²
Erdgeschoss (EG)	37 m ²
Obergeschoss (OG)	37 m ²
Dachgeschoss (DG)	37 m ²
Summe BGF Wohnhaus	148 m ²

Außenanlagen

Allgemein

Nicht überbaute Grundstücksfläche überwiegend gärtnerisch angelegt als Rasen-/Grünflächen, vereinzelt bepflanzt. Oberflächen in Teilbereichen zum Gehen befestigt (Zuwegung am Hauseingang mit Klinkerbelag (einzelne Platten lose/gebrochen); Terrasse und Weg im rückseitigen Garten mit Plattenbelag). Gartentor (Metall) von Grundstück Flurstück 787 zum rückseitigen Garten. Einfriedungen u.a.m

Hinweis:

Nach Auskunft bei der Ortsbesichtigung ist der Weg vom (rückseitigen) Gartentor zur Terrasse jeweils etwa hälftig auf dem Bewertungsgrundstück und dem benachbarten Grundstück Flurstück 787/8 angelegt.

Sonstiges

Einfache (Metall-)Gartenhütte im rückseitigen Gartenbereich. Keine weiteren Angaben, da keine Besichtigung möglich.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Angenommen vorhanden.

Zustand

Außenanlagen und Gartenbereich augenscheinlich vernachlässigt. Nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung besteht in Teilbereichen ein Instandhaltungsstau sowie Instandsetzungsbedarf (z.B. Zuwegung am Hauseingang).



Gesamtbeurteilung Grundstück Flurstück 787/7

Typ und Lage	Auf Grundstück Flurstück 787/7 vermutlich Ende der 1950er Jahre errichtetes Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus) in guter bis mittlerer Wohnlage von Leonberg, Stadtteil Ramtel.
Bauweise, Ausstattung u.a.m.	Von außen bauliche Struktur bestimmt durch das Baujahr. Nach Aktenlage natürliche Belichtung und Belüftung der Räumlichkeiten; eine Querlüftung ist gegeben. Keine weiteren Angaben, da keine Innenbesichtigung möglich.
Baulicher Zustand	Nach äußerem Augenschein baujahrbezogen normaler, teilweise mäßiger baulicher Zustand. In Teilbereichen Instandhaltungsstau sowie Instandsetzungsbedarf (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung); vermutlich allgemeiner Modernisierungsbedarf inkl. energetischer Verbesserungen.
Besonderer Hinweis	Bei der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung durch die Sachverständige erfolgen.

b.) Grundstück Flurstück 787 – Beschreibung private Verkehrsfläche/Wohnweg

Allgemein	Zugang von der Reutlinger Straße. Schmales, langgezogenes Grundstück, als private Verkehrsfläche/Wohnweg zur Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke genutzt; (bituminös) befestigt.
Baulicher Zustand	Normaler baulicher Allgemeinzustand.

c.) Grundstück Flurstück 785 – Beschreibung private Verkehrsfläche/Wohnweg

Allgemein	Zugang von der Reutlinger Straße. Schmales, langgezogenes Grundstück, als private Verkehrsfläche/Wohnweg zur Erschließung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke genutzt; (bituminös) befestigt.
Baulicher Zustand	Normaler baulicher Allgemeinzustand.

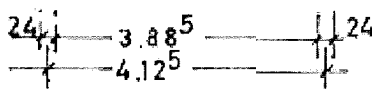
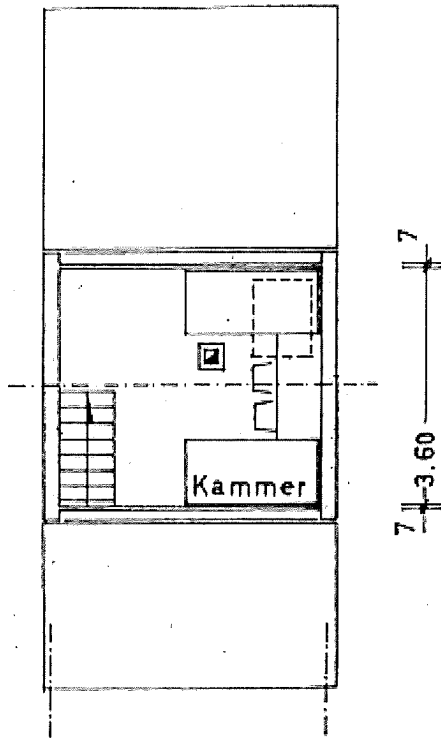
d.) Grundstück Flurstück 784 – Beschreibung Mülltonnenabstellfläche

Allgemein	Zugang von der Reutlinger Straße bzw. von Grundstück Flurstück 785 (private Verkehrsfläche/Wohnweg). Etwa rechteckiges Grundstück, als Mülltonnenabstellfläche gemeinschaftlich genutzt. Ohne Einfriedungen o.ä.; (bituminös) befestigt.
Baulicher Zustand	Normaler baulicher Allgemeinzustand.

REIHENHAUS TYP₅₇ SIEDLUNG GERLINGERWEG ROTENRAIN LEONBERG

dachgeschoss

Vorläufige Bauerlaubnis
erteilt am 10. Dez. 1957
Bürgermeisteramt Leonberg



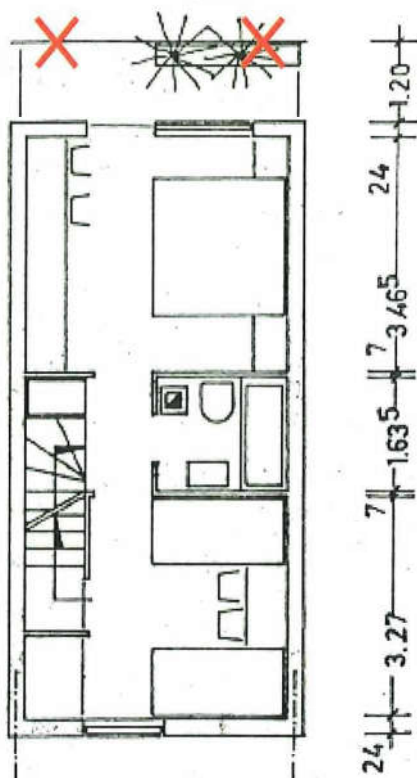
25.7.1957

25.7.1957

REIHENHAUS TYP SIEDLUNG GERLINGERWEG ROTENRAIN LEONBERG

obergeschoss

Balkon nicht ausgeführt



Vorläufige Bauertaubnis

erfolgt am 10. Dez. 1957

Bürgermeisteramt Leonberg



BAUHERR

25.7.1957

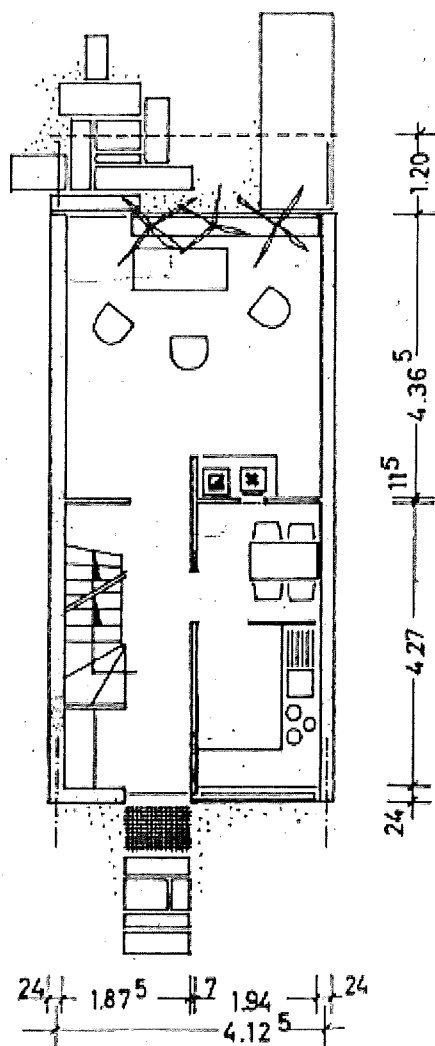
dipl. Ing. architek

25.7.1957

Skizzenhafte Roteintragungen seitens der Sachverständigen nach Augenschein bei der Ortsbesichtigung

REIHENHAUS TYP₅₇ SIEDLUNG GERLINGERWEG ROTENRAIN LEONBERG

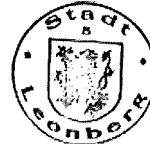
erdgeschoss



Vorläufige Bauernlaubnis

erfolgt am 10. Dez. 1957

Bürgermeisteramt Leonberg



BAUHERR

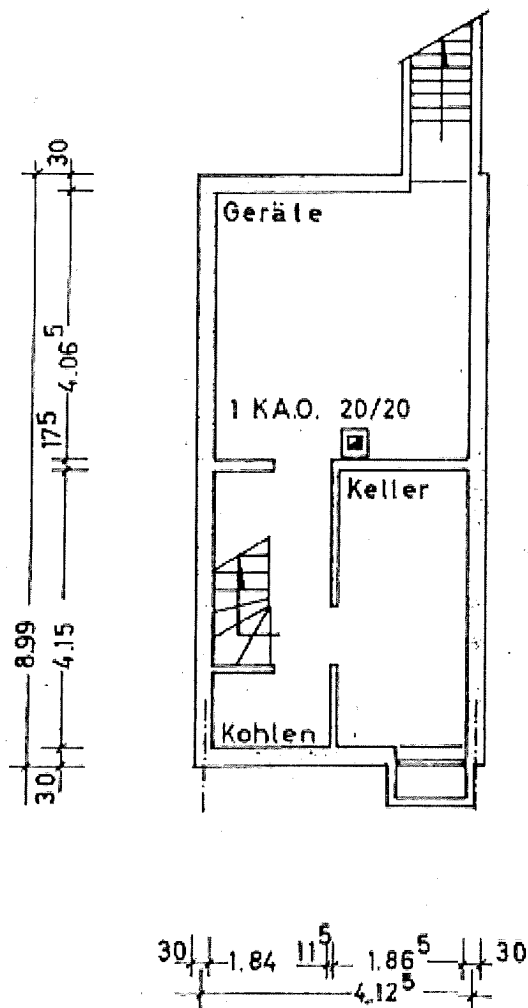
25.7.1957

dipl. Ing. architek

25.7.1957

REIHENHAUS TYP₅₇ SIEDLUNG GERLINGERWEG ROTENRAIN LEONBERG

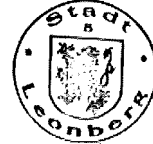
untergeschoss



Vorläufige Bauverlaubnis

erteilt am 1. u. 10. 1957

Bürgermeisteramt Leonberg



BAUHERR |

25.7.1957

dipl. Ing. architek
25.7.1957