



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.

Wohngebäude Franz-Schubert-Straße 17

Gebäudetyp Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte). UG, EG, OG und DG (ausgebaut) unter Satteldach inkl. Nebengiebel.

Anordnung, Zugang Wohngebäude auf Grundstück Flurstück 1944/5 mit dreiseitigem Grenzabstand erstellt; einseitig an Gebäude Franz-Schubert-Straße 15 angebaut.
Von der Franz-Schubert-Straße befestigter Zugangsweg/Zufahrt auf Grundstück Flurstück 1944 (private Verkehrsfläche) zum Vorplatz am Hauseingang.

Hauseingang Vom Vorplatz Zugang zum etwa nordwestlich angeordneten Hauseingangspodest (3 Differenzstufen); seitlich links (Metall-)Ziergeländer. Gegliederte Eingangstür inkl. Glasfeld (erneuert) unter (Glas-)Überdachung; links vom Hauseingang an der Fassade Fingerabdruck-Scanner für Haustür, Klingelelement und Außenleuchte. Aufgeständerte Briefkastenanlage mit 3 Briefkästen.

Nutzung Untergeschoss (UG):
Treppenhaus; Flur, Heizungsraum/Waschküche (mit Zugang über Außentreppe zum Garten), Öltanklager, Wäschetrockenraum, Abstell-/Kellerräume.

Erdgeschoss (EG):
Hauseingang; Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit 3 1/2-Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC sowie Freisitz und Terrasse.

Obergeschoss (OG):
Treppenhaus; 1 abgeschlossene Wohnung mit 3 1/2-Zimmern, Flur, Küche, Bad, WC sowie Veranda und Balkon.

Dachgeschoss (DG):
Treppenhaus; ausgebaute Bühne (2 Kammern, offener Flur, Kochnische und Bad/WC.); Abstell-/Drempelräume.

Baujahr Neuerstellung Wohnhaus etwa Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre (Ursprungsbaugesuch mit Genehmigungsvermerken vom 13.10.1956/11.03.1960); etwa Ende der 1960er Jahre Hausanbau inkl. Erstellung eines Balkons (Baugesuche mit Genehmigungsvermerk vom 28.02.1967 bzw. 08.08.1967); Mitte der ca. 1990er Jahre Veränderung des Schornsteinquerschnitts (Genehmigungsvermerk vom 11.10.1994).

Spätere (Teil-)Modernisierungen am Wohnhaus; etwa Anfang der 2000er Jahre z.B. Einbau Dachflächenfenster, etwa Mitte der 2010er Jahre nach Auskunft der bei der Ortsbesichtigung anwesenden Mit-eigentümerin Fassade inkl. Wärmedämmverbundsystem, überwiegend Fenster, teilweise haustechnische Installationen/Anlagen und Innenausbau.

Bauliche Struktur Überwiegend baujahr- bzw. anbaujahrbezogen.
Tragwerk Massiv.



Decken	Massiv.
Innentreppe	Massiv- bzw. Holztreppe; Tritt- und Stellstufen verkleidet. Geländer bzw. Handlauf.
Barrierefreiheit	Der Hauseingang und die Räumlichkeiten im Wohnhaus sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach inkl. Nebengiebel; Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (wärmegeklämmt).
Fassade	Verputzt und gestrichen (Wärmedämmverbundsystem); Sockel optisch abgesetzt.
Freisitz im EG	Nach etwa Südosten orientiert, vollständig überdeckt durch Veranda im OG; zugänglich von 1 Zimmer der Wohnung im EG. Massive Bodenplatte (Beton) mit Klinkerbelag; Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion inkl. Verkleidung (Holzlatten; einzelne Latten lose/fehlend).
Terrasse im EG	Nach etwa Südwesten orientiert, vollständig überdeckt durch darüberliegenden Balkon; zugänglich vom (Wohn-)Zimmer der Wohnung im EG. Terrassenfläche mit Waschbetonplatten befestigt; Randeinfassung mittels Pflanzbehältern. Zugang zum Garten (3 Differenzstufen/Waschbeton).
(Überdachter) Balkon im OG	Nach etwa Südwesten orientiert, vollständig überdeckt durch verglaste Dachkonstruktion; zugänglich vom (Wohn-)Zimmer der Wohnung im OG. Brüstungsgeländer als Metallkonstruktion mit Plattenverkleidung; zudem zweiseitig eingehaust mittels (öffnbaren) Fenstertüren. Vom Balkon Zugang in den Garten über gewendelte Stahltreppe (verzinkt) inkl. Gitterroststufen, an der rückseitig orientierten Stirnseite des Balkons angeordnet.

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung, Lüftung u.a.m.	Im UG ölbefeuerte, hauszentrale Warmwasserheizung (Hersteller Buderus, Brennwertkessel Typ Logano Plus GB 145-15; Fertigstellungsdatum: Mai 2015); 2 Heizöl-Batterietanks (auskunftsgemäß Fassungsvermögen 6.000 l). Statische Heizflächen; Konvektoren-Heizkörper mit Thermostatventil. Natürliche Belüftung der Räume. (Wohn-)Zimmer im EG und OG mit Split-Klimagerät (Außeneinheiten an der nach etwa Südwesten orientierten Fassade).
Warmwasserversorgung	Überwiegend zentral (über Heizungsanlage), vereinzelt dezentral.
Sanitäre Installationen	UG: Heizungsraum/Waschküche mit Waschmaschinenanschlüssen; Ausgussbecken, Bodenablauf. EG: Bad mit Badewanne und Waschbecken. WC mit Standtoilettenbecken inkl. Aufputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken. Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss. Im Garten Wasserzapfstelle. OG: Bad mit bodengleicher gefliester Dusche inkl. Duschvorrichtung und Spritzschutz sowie Waschtisch. WC mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken. Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss. DG: Bad/WC mit Badewanne inkl. Duschvorrichtung, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken. Kochnische mit Wasser-/Abwasseranschluss.
Versorgungsleitungen	Überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz bzw. in Sockelkanälen.
Sonstiges	Sprechanlage inkl. Video, Satellitenantenne (an der nach etwa Südosten orientierten Fassade) u.a.m.

Energieausweis für das Wohngebäude, CO₂-Umlage u.a.m.

Allgemein

Energieausweise enthalten allgemeine Angaben zum Gebäude sowie 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

Kein Energieausweis vorgelegt. Entsprechende Daten bzw. Feststellungen zur Energieeffizienz des Wohngebäudes sowie eventuelle Empfehlungen zu möglichen Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz liegen der Sachverständigen somit nicht vor.

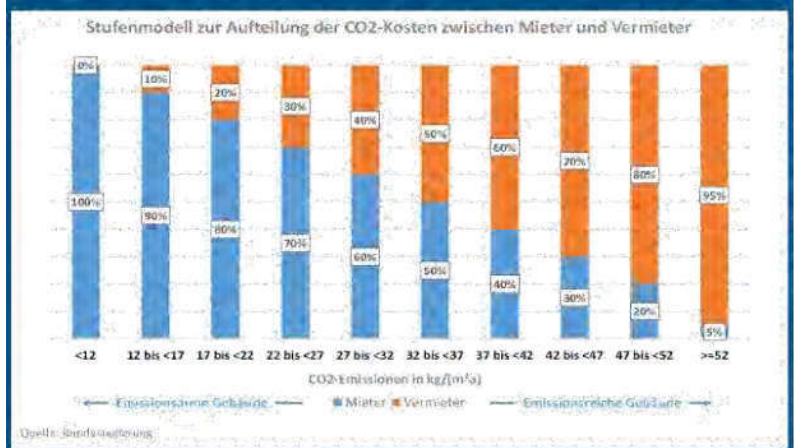
CO₂-Umlage

Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den Mietern komplett zu getragenen Kosten für die CO₂-Bepreisung beteiligt.

Mieter sollen zu einem energieeffizienten Verhalten, Vermieter zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen angeregt werden.

In überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden soll die Aufteilung zwischen Mieter und Vermieter in einem zehnstufigen Modell anhand des tatsächlichen, durch Verbrauch entstandenen CO₂-Ausstoßes erfolgen. Dabei steigt der vermierterseitige Anteil, je schlechter die Energieeffizienz des Wohngebäudes ist: In der emissionsärmsten Klasse der Gebäude mit weniger als 12 kg/(m²a) CO₂-Ausstoß trägt die Mietpartei allein die Kosten; bei emissionsreichen Häusern mit mehr als 52 kg/(m²a) CO₂-Ausstoß übernimmt die Vermieter künftig 95 % der CO₂-Abgabe. In den Stufen zwischen diesen Extremen staffeln sich die Anteile in 10 %-Sprüngen.

10-Stufenmodell CO₂-Verteilung



Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die entsprechenden Eigenschaften des Bewertungsobjektes – soweit nach Augenschein, ohne die erforderlichen Daten zur Energieeffizienz, möglich – implizit im Ansatz der Bewertungsparameter.

Ausbau

Innenwände

Überwiegend massiv; vereinzelt vermutlich Holzkonstruktionen/leichte Trennwandkonstruktionen.

Fenster bzw. Fenstertüren

Kunststofffenster/-fenstertüren (dreifach isoliertverglasst); Herstelljahr nach Fenstereindruck z.B. 2017; Veranda im OG mit längsseitig geschlossener Brüstung und darüber angeordnetem vierteiligen



Sonnenschutz Kunststoffscheiben mit 2 Schiebeflügeln. Im UG hochliegende Holz- bzw. Kunststoffscheiben, teilweise im Lichtschacht. Im DG vereinzelt Dachflächenfenster; Herstellungsdatum nach Fenstereindruck z.B. 07/01. Kunststoffrollläden; Veranda im OG mit Jalousie (jeweils elektro-motor. betrieben). Einzelne Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz.

Innentüren Überwiegend Holzwerkstofftüren in Holzzargen, vereinzelt Holzfüllungs- bzw. Holzbrettertüren (UG); teilweise mit Glasfeld.

Wand- und Deckenbeläge Wände verputzt und gestrichen, teilweise gefliest (z.B. Sanitärräume rundum und raumhoch); Decken/Dachschrägen überwiegend verkleidet (Nut-Feder-Bretter (lasert/gestrichen) bzw. Deckenpaneele).

Bodenbeläge (Holz-)Mosaikparkett, Laminat, Fliesen/Klinker, Steinbelag u.a.m.

Möblierung u.ä.m. Wohnungen im EG und OG jeweils mit Einbauküche (Unter- und teilweise Oberschränke, Edelstahlspüle, typische Einbaugeräte u.a.m.). Kochnische im DG mit Standspüle und -herd.

Besonderer Hinweis:
Vorhandene Möblierungen (Einbauküchen, -geräte u.a.m.) und sonstige Einrichtungsgegenstände sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt (siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung).

Sonstige bauliche Anlagen

Pkw-Garage

In massiver Bauweise errichtete Pkw-Garage unter Satteldach (Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung), etwa an der nordöstlichen Grundstücksecke angeordnet. Neuerstellung mit dem Wohnhaus etwa Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre.

Zufahrt von der Franz-Schubert-Straße über Grundstück Flurstück Nr. 1944 (private Verkehrsfläche) und Vorplatz. Fassade verputzt und gestrichen (vereinzelt Risse); Sockel mit Klinkerplatten verkleidet. 1 Sektionaltor (elektro-motor. betrieben), Herstellungsdatum angabegemäß 2006. Nebeneingang (Holzbrettertür) vom Garten. Innen Betonboden; Wände verputzt und gestrichen; Fensteröffnung zum angebauten Schuppen; Zwischendecke.

Schuppen

In massiver Bauweise errichteter Schuppen unter flachgeneigtem Dach (Wellplatten/Faserzement), etwa südöstlich an die Pkw-Garage angebaut. Neuerstellungsjahr nicht bekannt.

Fassade verputzt und gestrichen; Sockel optisch abgesetzt. Zugangstür (profilierte Holztür) rechtwinklig zum Nebeneingang der Pkw-Garage angeordnet. Innen Betonboden; Wände verputzt und gestrichen; vereinzelt Fensteröffnungen/Glasbausteine.

Überdachungen

Auf dem Wertermittlungsgrundstück diverse Überdachungen, z.B. am Hauseingang, am Schuppen und dem Vorplatz der Pkw-Garage, errichtet. Neuerstellungsjahr nicht bekannt.

Ausführung überwiegend als Metallkonstruktion unter flach geneigtem Dach; Dachdeckung mit (Kunststoff-)Doppelsteg- bzw. (Kunststoff-)Wellplatten.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung.

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

Wohnhaus

Untergeschoss (UG)	92 m ²
Erdgeschoss (EG)	92 m ²
Obergeschoss (OG)	100 m ²
Dachgeschoss (DG)	92 m ²
BGF Wohnhaus	376 m ²
Pkw-Garage	20 m ²
Schuppen	7 m ²



Mietfläche (gerundet) nach Wohnflächenverordnung i.V.m II. Berechnungsverordnung

Wohngebäude (Ebene)	(mietfähige) Nutzung	Mietfläche
Untergeschoss (UG)	Waschküche, Abstell-/Kellerräume u.a.m.	--
Erdgeschoss (EG)	Wohnen	79 m ²
Obergeschoss (OG)	Wohnen	84 m ²
Dachgeschoss (DG)	(Ausgebaute) Bühne	31 m ²
Summe Mietfläche	Wohngebäude	194 m ²
Pkw-Garage	Pkw-Stellplatz	1 Stück
Schuppen	Abstellfläche/Lager	1 Stück

Mietflächenfaktor Mietfläche (EG bis DG) / BGF (EG bis DG): 194 m² / 284 m² = rd. 0,68

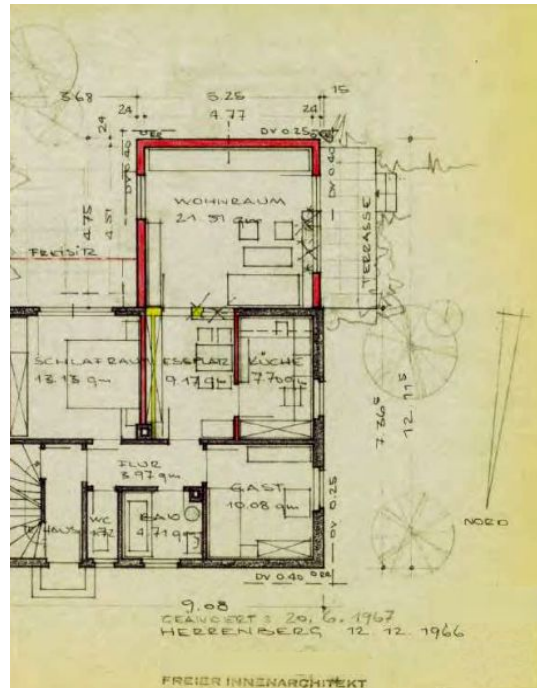
Außenanlagen

Allgemein	Überwiegend gärtnerisch angelegt als Rasen-/Grünfläche, vereinzelt bepflanzt (z.B. Bäume, Büsche, Sträucher). Oberflächen teilweise befestigt (Betonverbundpflaster, Plattenbelag); betonierte Garagenzufahrt.
Sonstiges	1 (einfache) Metallhütte; 1 Gewächshaus. (Massive) Außentreppe (Klinkerbelag, gestrichen; teilweise Farbe abplatzend) zum Nebeneingang im UG; vom Garagenvorplatz etwa 2 m hohes, zweiflügeliges Holztor (gestrichen) zum Garten, Einfriedungen u.a.m. Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage	Ursprünglich etwa Ende der 1950er/Anfang der 1960er Jahre errichtetes Zweifamilienwohnhaus mit späterem Anbau und (Teil-)Modernisierungen in guter Wohnlage der Gemeinde Gärtringen.
Bauweise, Ausstattung u.a.	Bauliche Struktur bestimmt durch das Baujahr i.V.m. dem Anbau; überwiegend modernisierte Ausstattung. Grundrissbezogen gute Belichtung und Belüftung; eine Querlüftung ist gegeben.
Baulicher Zustand	Normaler baulicher Allgemeinzustand; in geringen Teilbereichen Instandhaltungsstau sowie Instandsetzungsbedarf (siehe vorstehend Nr. 3.3 dieser Wertermittlung).
Garagen, Pkw-Stellplätze u.a.m.	Eine Pkw-Garage ist auf Grundstück Flurstück 1944/5 vorhanden; Stellfläche für weitere Kraftfahrzeuge im Zufahrtsbereich.

Anlage 2 c – Grundriss EG nach genehmigten Planunterlagen zum Anbau aus dem Jahr 1967



Anlage 2 b – Grundrisse OG und UG nach genehmigten Planunterlagen zum Anbau aus dem Jahr 1967

