



Hochwasserschutz, Erdbebenrisiko u.ä.m.

Hochwasserschutz*
(nur Hinweis)



Erdbebenrisiko

Das Wertermittlungsgrundstück liegt in der Erdbebenzone 2, somit in einem Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 7,0 bis <7,5 zu erwarten sind.

Es wird in dieser Wertermittlung ungeprüft davon ausgegangen, dass entsprechende Bauvorschriften durch die zum Qualitätsstichtag bestehende Bebauung uneingeschränkt eingehalten sind.

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bodenbeschaffenheit,

Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen, ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Eventuell vorhandene Altlasten

im Boden (z. B. Industrie- und anderer Müll, Kampfmittel, Fremddablagungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Altlastenverzeichnis

Nach erhaltener Auskunft vom 04.06.2025 des Landratsamtes Böblingen (Bauen und Umwelt) wird das Wertermittlungsgrundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Auskunftsgemäß liegen auch keine Hinweise auf mögliche umweltrelevante Untergrundverunreinigungen vor.

Für diese Wertermittlung

wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, keine Kontaminationen, Altlasten u.ä.m. vorliegen und entsprechende Bauvorschriften durch die zum Stichtag dieser Wertermittlung bestehende Bebauung uneingeschränkt eingehalten sind.

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 Salbeiweg 4

Gebäudetyp

Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte); UG, EG, 1.DG und 2.DG (ausgebaut) unter Satteldach inkl. Dachaufbau.

Anordnung, Zugang

Wohngebäude auf Grundstück Flurstück 5722 mit dreiseitigem Grenzabstand erstellt; einseitig an Gebäude Salbeiweg 2 angebaut.



	Von der Straße „Salbeiweg“ befestigter Zugangsweg (straßenseitig als Pkw-Stellplatz genutzt) inkl. 3 Differenzstufen zum Vorplatz am Hauseingang.
Hauseingang	Vom Vorplatz Zugang zum etwa nordwestlich angeordneten Hauseingangspodest (5 Differenzstufen); jeweils seitlich Geländer (Edelstahl). Eingangstür inkl. Glasfeld (auskunftsgemäß ca. 2025 erneuert) unter (Glas-)Vordach (Glas oberseitig mit Witterungsspuren); rechts vom Hauseingang an der Fassade Briefkasten inkl. Zeitungsrolle, Klingelelement inkl. Sprechstelle und Außenleuchte.
Nutzung	Untergeschoss (UG): Flur mit Treppe; (Hobby-)Raum, Hausanschlussraum (als gefangener Raum vom Hobbyraum), Dusche/WC, Technikraum. Erdgeschoss (EG): Hauseingang; Diele/Flur mit Treppe; (Wohn-)Zimmer, Küche, WC und Abstellraum sowie Terrasse. 1. Dachgeschoss (1.DG): Flur mit Treppe; 3 Zimmer und Bad/WC. 2. Dachgeschoss (2.DG): Treppe; Dachraum (ausgebaut).
Baujahr	Neuerstellung Wohnhaus ca. 2007 (Eingangsstempel der Gemeindeverwaltung auf den Baugesuchsunterlagen aus dem 4. Quartal 2005 bzw. 1. Quartal 2006); Erstbezug auskunftsgemäß 2009. Spätere (Teil-)Modernisierungen, nach erhaltener Auskunft bei der Ortsbesichtigung z.B. Austausch der Zimmertüren, Montage zusätzlicher Treppengeländer, Markise an der Terrasse und Split-Klimagerät im (Wohn-)Zimmer (der genaue Zeitpunkt ist der Sachverständigen nicht bekannt) sowie etwa Mitte bis Ende der 2010er Jahre Errichtung der Überdachung am Zugangsweg und Installation der Photovoltaikanlage und 2025 Austausch der Hauseingangstür.
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen.
Tragwerk	Massiv. Außenwände auskunftsgemäß in Porenbeton (Stärke 36,5 cm) und Fundament als Klimabodenplatte ausgeführt.
Decken	Massiv.
Innentreppe	Offene Treppe als Metallkonstruktion (lackiert) mit Trittstufen (Holz); Geländer bzw. Handlauf.
Barrierefreiheit	Der Hauseingang und die Räumlichkeiten im Wohnhaus sind ausschließlich über Treppen erschlossen und somit nicht barrierefrei erreichbar.
Dach	Satteldach inkl. (straßenseitiger) Giebelgaube; Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung; nach Planunterlagen Firstpfette als Stahlträger (wärmedämmend; auskunftsgemäß als Zwischensparren- und Aufsparrendämmung).
Fassade	Überwiegend verputzt und gestrichen (kein Wärmedämmverbundsystem), Sockel optisch abgesetzt; Gaube verkleidet (Schieferoptik).
Terrasse im EG	Nach etwa Südosten zur Straße orientiert; zugänglich vom (Wohn-)Zimmer im EG (2 Differenzstufen) bzw. vom Zugangsweg über Treppenstufen; Terrassenfläche mit Steinplatten befestigt (Oberfläche in Teilbereichen uneben; Belagsfugen vereinzelt mit Pflanzenbewuchs). Verschattungsmöglichkeit Terrasse mittels Markise (elektromotor. betrieben).

Technische Gebäudeausrüstung

Heizung/Kühlung, Lüftung	Reversible Luft-Wasser-Wärmepumpe (Hersteller Fa. Dimplex; im rückseitigen Grundstücksbereich zwischen Vorplatz am Hauseingang und benachbartem Grundstück Flurstück 5723 aufgestellt); Pufferspeicher (im UG Technikraum angeordnet). Fußbodenheizung (auskunftsgemäß mit programmierbarer Einzelraumregelung) zur Beheizung der Räumlichkeiten bzw. Kühlung.
--------------------------	--



Warmwasserversorgung
Sanitäre Installationen

Überwiegend natürliche Belüftung der Räume; Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung im UG. (Wohn-)Zimmer im EG mit Split-Klimagerät (Außeneinheiten an der nach etwa Südwesten orientierten Fassade).

Zentral über Heizungsanlage.

UG:

Dusche/WC mit Dusche inkl. Spritzschutz, wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken; Handtuch-Heizkörper (elektrisch betrieben). Waschmaschinenanschluss.

EG:

WC mit wandhängendem Toilettenbecken inkl. Unterputz-Spülkasten und (Hand-)Waschbecken. Küche mit Wasser-/Abwasseranschluss.

1.DG:

Bad/WC mit eingebauter (Eck-)Badewanne und (Eck-)Duschwanne inkl. Spritzschutz, wandhängendem WC inkl. Unterputz-Spülkasten und Waschbecken; Handtuch-Heizkörper (elektrisch betrieben).

2.DG:

Wasser-/Abwasseranschluss vorbereitet, für z.B. Einbau Bad/WC.

Versorgungsleitungen
Sonstiges

Überwiegend unter Putz, vereinzelt auf Putz.

Satellitenantennen (auf der nach etwa Nordwesten orientierten Dachfläche), Stromanschluss/Lademöglichkeit für Elektroauto (am Zugangsweg), auskunftsgemäß Heimnetzwerk über Stromleitungen (dLAN) 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.

Hinweis:

Nach Erklärung zum Bauantrag Anforderungen der EnEV 2004 erfüllt; auskunftsgemäß Erstellung als „KfW-Effizienzhaus 40“.

CO₂-Umlage

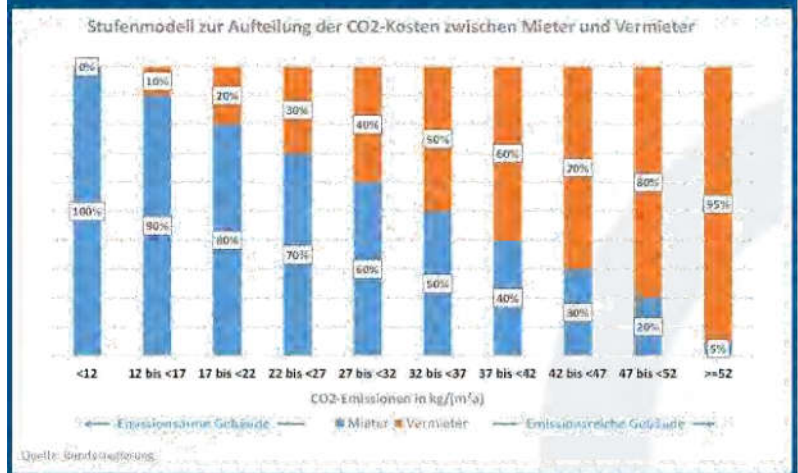
Das zum 01.01.2023 in Kraft getretene Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) betrifft Vermieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmeerzeugung für Heizung (und Warmwasser) nutzen. Hierdurch werden Vermieter an den bisher von den 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 isoliertverglast), Herstelljahr nach Fenstereindruck z.B. 2007; im UG Fenster hochliegend, vereinzelt im Lichtschacht; im EG zur Terrasse Hebe-/Schiebetür; im 1.DG Gaubenfenster als bodentiefe Verglasung mit französischem Balkon (Absturzsicherung/Geländer Edelstahl), teilweise Dachflächenfenster (Holz; Rahmen mit Feuchtigkeitsspuren).

Sonnenschutz

Kunststoffrollläden (elektro-motor. betrieben; auskunftsgemäß zentral steuerbar); Dachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz. Einzelne Fenster mit innenliegendem Sonnenschutz.

Innentüren

Überwiegend Holzwerkstofftüren in Holzzargen (jeweils echtholz furniert); im EG zum (Wohn-)Zimmer Ganzglastür, zur Küche (Glas-)Schiebetür.

Bodenbeläge

Überwiegend Steinbelag (Granit); vereinzelt Textilbelag (2.DG) bzw. kein Bodenbelag (z.B. im UG Hausanschlussraum und Teilfläche vom Technikraum).

Wand- und Deckenbeläge

Verputzt (auskunftsgemäß überwiegend Kunstharzputz) und gestrichen, teilweise Wände gefliest (z.B. Sanitärräume rundum und raumhoch). Vereinzelt Wände unverputzt/roh (z.B. im UG Hausanschluss- und Technikraum).

Möblierung u.ä.m.

Im EG Einbauküche (Unter- und teilweise Oberschränke, Edelstahlspüle, typische Einbaugeräte u.a.m.)

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

Überdachung

Als Holzkonstruktion unter Flachdach (nicht besichtigt) errichtete Überdachung, am Zugangsweg nahe zur Straße „Salbeiweg“ angeordnet; Dachrand metallverkleidet. Neuerstellung auskunftsgemäß etwa Mitte bis Ende der 2010er Jahre. Flachdach mit aufgeständerten Photovoltaikmodulen.

Photovoltaik

2 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtanlagegröße von angabegemäß rd. 10 kWp; Installation auskunftsgemäß etwa Mitte bis Ende der 2010er Jahre. Batteriespeicher im UG Technikraum angeordnet; Module dachparallel zur Sattel- bzw. Gaubendachfläche des Wohnhauses montiert sowie auf der Überdachung am Zugangsweg und der etwa nordwestlich orientierten Dachfläche in Verlängerung der etwa südöstlich orientierten Dachfläche aufgeständert.

Bauliche Flächen

Grundlagen

Siehe Nr. 1.4 dieser Wertermittlung.

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

Wohnhaus

Untergeschoss (UG)	77 m ²
Erdgeschoss (EG)	78 m ²
1. Dachgeschoss (1.DG)	78 m ²
2. Dachgeschoss (2.DG)	57 m ²
BGF Wohnhaus	290 m ²

Außenanlagen

Allgemein

Oberflächen überwiegend befestigt (Pflastersteine), teilweise gärtnerisch angelegt, im Bereich der Terrasse Heckenbepflanzung. Gelände in Teilbereichen terrassiert (Stützmauern/Naturstein).

Sonstiges

1 (einfache) Holzhütte; 1 Metallhütte; Sichtschutzwände zum benachbarten Grundstück Flurstück 5723 u.a.m. Ver- und Entsorgungsleitungen.

Gesamtbeurteilung

Typ und Lage

Etwa Ende der 2000er Jahre errichtetes Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) in ortsrandnaher, sehr guter Wohnlage der Gemeinde Ehningen.

Bauweise, Ausstattung u.a.

Bauliche Struktur bestimmt durch das Baujahr; energieeffiziente Bauweise mit angemessener zeitgemäßer Ausstattung. Grundrissbezogene gute Belichtung und Belüftung; eine Querlüftung ist gegeben.

Baulicher Zustand

Normaler, gepflegter baulicher Allgemeinzustand.

Garagen, Pkw-Stellplätze u.a.m.

Ein Pkw-Stellplatz im Freien ist auf Grundstück Flurstück 5722 vorhanden.