

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Wohnhausgrundstück Flurstück Nr. 6872 bebaut mit einem überwiegend in rohbauähnlichem Zustand befindliches Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau. Das Wohnhaus wurde seinerzeit als „Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung“ baubehördlich genehmigt und in massiver Bauweise auf dem Grundstück Flst. 6872 etwa im Jahre 1962/63 errichtet. Es besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Der Garagenanbau befindet sich an der SW-Fassade des Wohngebäudes und besteht aus einem Unter- und einem Erdgeschoss. Aufgrund der Hanglage, ist die von der Straße „Im Neusatz“ befahrbare Garage (auf EG-Ebene) zusätzlich vom rückwärtigen Grundstücksbereich (auf UG-Ebene) zu erschließen.		
Objektanschrift	Im Neusatz 6, 74354 Besigheim		
Grundbuch	Amtsgericht: Heilbronn Gemeinde: Besigheim Grundbuch von: Besigheim Nr.: 7168 BV: lfd. Nr. 1 Flurstück Nr.: 6872, Im Neusatz 6 Gebäude- und Freifläche zu 630 m²		
Baujahr	Etwa 1962/63 (lt. Bauverwaltung und Ausk. Antragsteller im Ortstermin)		
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnbar. Dem Sachverständigen wurde ein innerfamiliärer Mietvertrag zwischen Antragsgegner zu 1) (Vermieter) und Antragsteller (Mieter) vorgelegt.		
Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Bruttorauminhalt (BRI)</i>
Bruttorauminhalt (BRI)	UG	rd. 96 m ²	rd. 239 m ³
	EG	rd. 96 m ²	rd. 268 m ³
	DG	rd. 96 m ²	rd. 287 m ³
	Gesamt:	rd. 288 m ²	rd. 794 m ³
	Garagenanbau	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Bruttorauminhalt (BRI)</i>
	UG	rd. 20 m ²	rd. 49 m ³
	EG	rd. 20 m ²	rd. 49 m ³
	Gesamt:	rd. 40 m ²	rd. 98 m ³

	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 6.
Grundstücksgröße	630 m ²
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Bewertung waren in den Innenräumen des Gebäudes eine Vielzahl unterschiedlicher, teils in Regalen befindlicher sowie auf den Böden übereinander gestapelter oder auch geworfener Gegenstände, teils gesammelte Baumaterialien, vorhanden. Die Außenbereiche des Grundstücks zeigten sich zum Zeitpunkt des Ortstermins ebenfalls mit einer Anhäufung diverser unterschiedlicher Gegenstände. Neben einem Baukran, einem Containerbau und einem - lt. Auskunft des Antragstellers vor Ort - zum Zwecke einer vorübergehenden Lagernutzung aus Fiberglas genutztes pavillonartiges Objekt, befanden sich auf den Grundstücksflächen teils Baumaterialien und Baugerüstteile, teils Bauschutt und Anderes. Ferner führte eine im Bereich der Grundstücksgrenze SW provisorisch errichtete Metall-Leitertreppe von der UG-Ebene im Außenbereich auf die EG-Ebene eines provisorisch anmutenden Anbaus zwischen Wohngebäude und Grundstücksgrenze. Die Anhäufung an Sachen konnten vom Sachverständigen nicht gesondert bewertet werden. Die Höhe eines möglichen Zeit- oder Restwerts an diesen Sachen kann durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden.
Besonderheiten	Das Gebäude zeigte zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags einen - zumeist der ursprünglichen Baujahreszeit entstammenden - rohbauähnlichen Zustand. Nach Auskunft des Antragstellers gab es im Jahr 2019 einen Hausbrand aufgrund eines technischen Defekts in der Sauna im Untergeschoss. Soweit ersichtlich besteht ein in technischer wie wirtschaftlicher Hinsicht erheblich sanierungswürdiger baulicher Grundzustand. Dem Sachverständigen wurde ein Mietvertrag zwischen Antragsgegner zu 1) (Vermieter) und Antragsteller (Mieter) aus dem Jahre 2012 vorgelegt. Das Bestehen eines Mietvertrags auf der Grundlage persönlicher innerfamiliärer Verhältnisse wird im Rahmen der weiteren Bewertung nicht gewürdigt.

Berechnung der Wohnfläche
nach DIN 283:

Wohnraum Erdgeschoss:

Zimmer	5,68 x 3,80 =	21,58 qm
Schl.Zi.	4,60 x 3,80 =	17,48 qm
Esszimmer	2,50 x 4,18 =	10,45 qm
Küche	2,54 x 2,73 =	6,93 qm
Bad	1,70 x 2,73 =	4,64 qm
WC1	1,40 x 1,00 =	1,40 qm
Flure	1,35 x 5,50	
	+ 1,40 x 0,75 =	8,47 qm
Tr.Flur	2,10 x 1,50 =	3,15 qm

74.10 qm

./. 3% f. Putz	2.22 qm
2 Kamine	0.50 qm

2.72 qm

Reine Wohnfläche Erdgeschoss:

71.38 qm

Wohnraum Dachstock:

Zimmer	3,75 x 2,50 =	9.37 qm
Schl.Räume	3,20 x 4,27 =	13.66 qm
Schl.Raum	3,20 x 4,65 =	14.88 qm
Küche	2,60 x 2,30 =	5.98 qm
Bad	1,82 x 2,30 =	4.18 qm
WC1	1,10 x 1,70 =	1.87 qm
Flure	5,50 x 1,20	
	+ 1,10 x 1,10 =	7.81 qm
Balkon 1/4	x 1,50 x 3,80 =	1,42 qm

59.17 qm

./. 3% f. Putz	1.77 qm
2 Kamine	0,50 qm

2.21 qm

Reine Wohnfläche Dachstock:

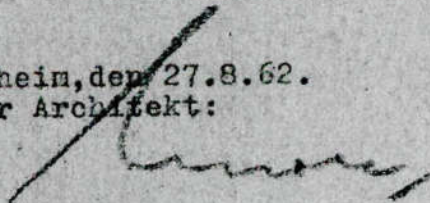
56.96 qm

Nutzfläche:

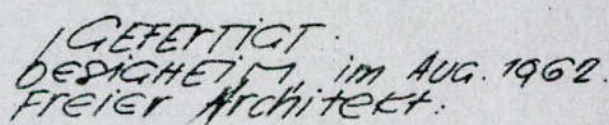
Garagen:	U.G. 1 x 5,76 x 3,00 =	17,28 qm
	E.G. 1 x 5,70 x 3,00 =	17,10 qm

34.38 qm

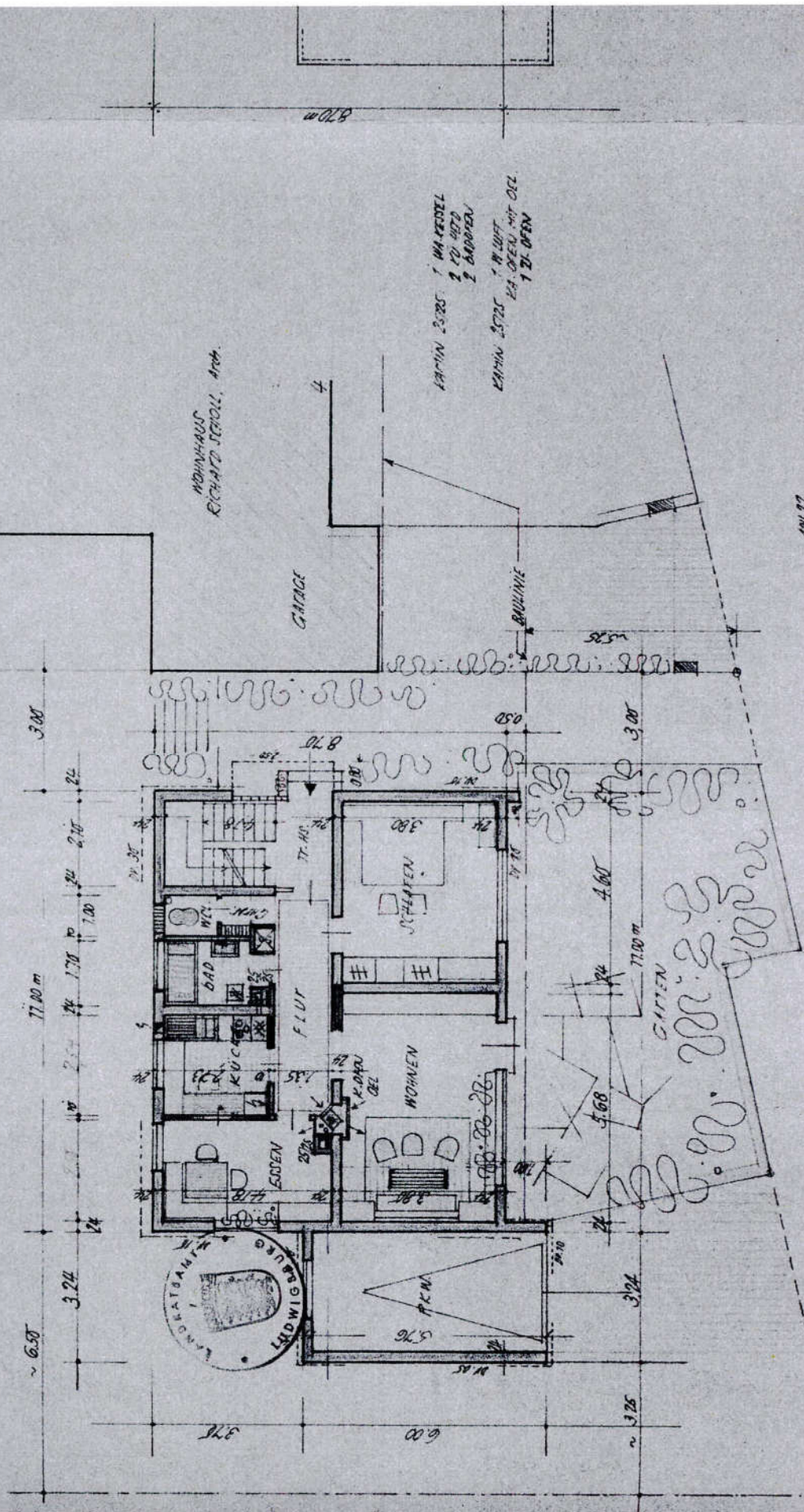
Aufgestellt: Besigheim, den 27.8.62.
Freier Architekt:



GRUNDRISS vom
DACHGESCHOSS 1:100



GRUNDRISS vom
ERDGESCHOSS 1:100



AUERKANNNT.
DESIGHEIM 27.8.62
BAUHEFT.

14.22

14 NEUSTL 29.00
22.00

15.00

UNTERGESCHOSS 1:100

WOMANUS
PICHARD SCHOOL, 1704.

Abacivir

W. E. G. F. B. 41: '84, 85
A. G. A. F. B. A: 184, 85

५३. ५३. ५३

21/11/2019

Grenze

22.7.81

ANERKANNT: 27.8.62
BESICHTIGT
BESICHTIGT:

NEUSATZ

183 86