



## BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

Gemeinde:	Sachsenheim	Landkreis:	Ludwigsberg
Einwohner:	ca. 19.500		
Gemarkung:	Egartenhof 15 - 17	Karte:	NO 4203
Grundbuch von Großsachsenheim		Blatt Nr.:	8.501, BV 3, 18
Amtsgerichtsbezirk:	Heilbronn		
Flurstück Nr.:	1638 und 1739		
Grundstücksart:	bebaute landwirtschaftliche Grundstücke		
Grundstücksgröße:	Flurstück 1638 455 m <sup>2</sup> Flurstück 1739 4.305 m <sup>2</sup>		
Vorhandene Nutzung (bebauter Bereich):			
bebaute Fläche:	ca. 677 m <sup>2</sup> GRZ: 0,14		
Geschosse:	1 - 2		
Bauweise:	offen, teilweise Grenzbebauung		
Grundstückszuschnitte:	polygonal (siehe Lageplankopie in der Anlage)		



Grundstücksoberfläche:	im oberen Bereich nahezu eben, sonst von Norden nach Süden abfallend
Umgebende Bebauung:	landwirtschaftliche Betriebe sowie Wohn- bebauung
Ortslage:	im Weiler Egartenhof, 1,5 km südöstlich von Großsachsenheim
Verkehrslage:	Anbindung an das öffentliche Straßennetz
Wohnlage:	nicht relevant
Gewerbelage:	nicht relevant

### **ERSCHLIESSUNG**

Verkehrsflächen:	Die Straße "Egartenhof" ist mit Fahrbahn und Stra- ßenbeleuchtung ausgebaut.
Ver- und Entsorgung:	Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen für Kanal, Wasser, Strom versorgt.
Erschließungskosten:	Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG unterstellt.

### **BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN**

Gebäudetyp:	1 - bis 2 geschossiges landwirtschaftliches Betriebs- gebäude (Stall) ohne Unterkellerung
Baujahr:	1. Bauabschnitt ca. 1928 2. Bauabschnitt ca. 1979
Derzeitige Nutzung:	das Objekt wird derzeit, nach Aufgabe der landwirt- schaftlichen Nutzung, als Kaltlagerhalle genutzt.
wirtschaftlich verwertbare Nutzflächen:	
Altbestand EG:	ca. 150 m <sup>2</sup>
Neubau EG:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Grundrissgestaltung:	entspricht einfachen Anforderungen an die ursprüng- lichen Nutzungen, nach Aufgabe der Landwirtschaft sind die Gebäude jedoch nur noch sehr stark eingeschränkt nutzbar
Funktionsmängel:	die ursprünglichen Stallflächen entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an Stallgebäude
Optische Mängel:	keine wertrelevanten
Unterhaltungszustand:	in Teilbereichen ist unterlassene Instandhaltung er- kennbar
Ökologische Lasten:	keine erkennbaren



Baumängel und Bauschäden:	Außer allgemeinen Verschleißerscheinungen, die bei der Alterswertminderung, bzw. Restnutzungsdauer berücksichtigt werden, sind, auch im Hinblick auf die fraglichen Nutzungsmöglichkeiten keine Mängel oder Schäden mit unmittelbarem Handlungsbedarf erkennbar.
Verwertbarkeit:	stark eingeschränkt wegen des Privilegierungserfordernisse nach § 35 BauGB
Drittverwendungsfähigkeit:	stark eingeschränkt siehe Ziffer 6.11
Vermietbarkeit:	stark eingeschränkt siehe Ziffer 6.11
Verkäuflichkeit:	stark eingeschränkt siehe Ziffer 6.11

## BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind entsprechend der Bauweise unterstellt.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.

### Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente, Beton
Abdichtung:	gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar
Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen, entsprechend der seinerzeitigen Bauweise
Außenwände:	überwiegend Mauerwerk
Innenwände:	keine wertrelevanten
Fußbodenplatte EG:	Beton
Decken:	Holzbalkendecken bzw. Dachkonstruktion
Dächer:	
Form:	Satteldach
Konstruktion:	Holzkonstruktion
Dachdeckung:	Ziegeldeckung



### **Ausbau**

Außenwandflächen (Fassaden):	überwiegend Anstrich auf Verputz
Innenwandflächen:	Konstruktionssichtflächen
Deckenflächen:	Konstruktionssichtflächen
Fußböden:	Betonglattstrich, Spaltenböden und teilw. Lehm
Fenster:	einfache Stahlrahmenfenster mit Einfachverglasung
Tore:	Holz-Schiebetore

### **Gebäudetechnik**

Sanitärinstallation:	einfache Wasseranschlüsse
Elektroinstallation:	auf Putz, einfache Elektrifizierung, Beleuchtung über Einzelleuchten
Beheizung:	keine

**Einbauten:** keine wertrelevanten,  
die sonstigen besonderen betrieblichen Einbauten  
sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### **AUSSENANLAGEN**

Befestigte Flächen:	Hof- / Zufahrtsflächen betoniert
Bepflanzung:	keine wertrelevante
Einfriedigung:	keine wertrelevante
Versorgungsleitungen:	auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude
Sonderbauten:	keine wertrelevante, das Flüssigmistsilo ist angabengemäß stillgelegt

### **KFZ-STELLPLÄTZE**

Freie Stellplätze:	ungeregelt auf den befestigten Flächen
Garagen:	keine





## BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

Gemeinde:	Sachsenheim	Landkreis:	Ludwigsburg
Einwohner:	ca. 19.500		
Gemarkung:	Sachsenheim	Karte:	NO 4203
Grundbuch:	Großsachsenheim Blatt Nr.: 6.228, BV Nr. 1		
Amtsgerichtsbezirk:	Heilbronn		
Flurstück Nr.:	1.742, 1.743		
Grundstücksart:	laut Grundbuch: Landwirtschaftsfläche		
Tatsächliche Nutzung:	überwiegend Grünland		
Grundstücksgröße:	Flst.Nr.1.742: 769 m <sup>2</sup> , Flst.Nr.1.743: 728 m <sup>2</sup>		
Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig, (siehe Lageplankopie in der Anlage)		
Grundstücksoberfläche:	Hanglage zur Burgruine		
Ortslage:	südöstlich von Großsachsenheim		
Entfernung zur Bebauung:	angrenzender ehemaliger Schweinestall, es ist nicht auszuschließen, dass die Bewertungsgrundstücke eine wirtschaftli- che Einheit mit Flurstück 1638 und 1739 bilden (Bauakte Baugesuch Stall).		
Wohnlage:	nicht relevant		

## ERSCHLIESSUNG

Verkehrsflächen:	befestigte Straße
Ver- und Entsorgung:	keine öffentlichen Anschlüsse
Einfriedigung:	keine

