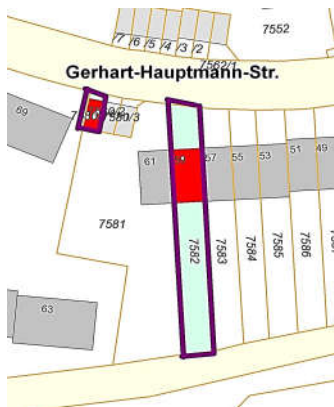


## OBJEKTBE SCHREIBUNG 2 K 61/24 – Erbbaurecht

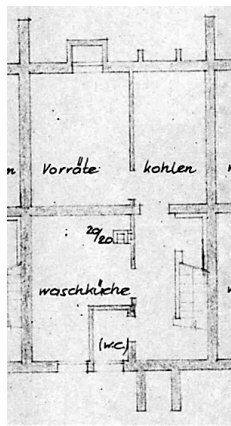
**Auftraggeber:** Amtsgericht Esslingen  
**Stichtag:** 07.02.2025  
**Objekt:** Reihenmittelhaus und separate Garage, ungenutzt, möbliert  
**Anschrift:** Gerhart-Hauptmann-Straße 59 u. 61/3 in 73760 Ostfildern

**Verkehrswert** Reihenmittelhaus 217.500,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.  
**Erbbaurecht:** Garage 14.500,-- € ohne Grundbuchbelastung Abt. II.  
**Die Objekte konnten innen besichtigt werden**

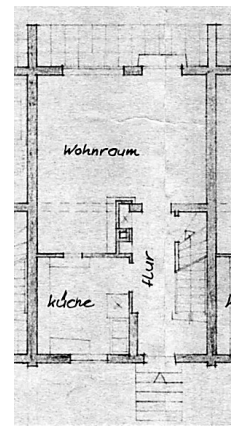
**Zubehör** Markise + 1.200,-- €



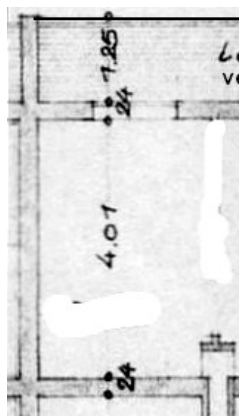
Auszug aus dem Katasterplan



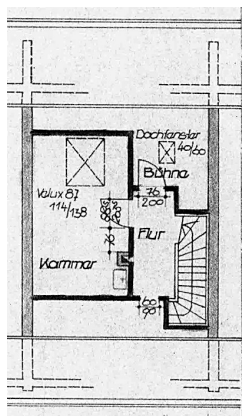
Untergeschoss



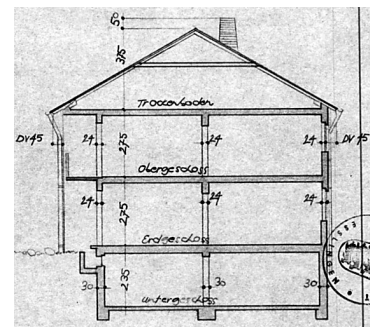
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt



Nordseite Straße



Südseite Loggia verglast



WC im Untergeschoss aus den 60-er Jahren



Bad im Obergeschoss aus den 60-er Jahren



Garten



Massive Garage mit Welleternitdach

**Grundstücke:** Erbbaurecht am Wohnhausgrundstück Flst. 7582; Grundstücksgröße 275 m<sup>2</sup>.  
Erbbaurecht am Garagengrundstück Flst. 7580/1; Grundstücksgröße 23 m<sup>2</sup>

Lage: Große Kreisstadt Ostfildern, ca. 40.000 Einwohner mit den Stadtteilen Nellingen, Kemnat, Scharnhausen und Ruit im Landkreis Esslingen (0,5 Mio. Einwohner) und in der Region Stuttgart (2,6 Mio. Einwohner). Lage am Rande der Parksiedlung zwischen Nellingen und Ruit.

**Reihenmittelhaus:** Baujahr ca. 1961 in massiver Bauweise. Unter-, Erd-, Ober-, ausgebautes Dachgeschoss. Wohnfläche ca. 98 m<sup>2</sup>. Außenwände 24 cm Mauerwerk verputzt. Kein zusätzlicher Wärmeschutz. Massivdecken. Gemeinsame einschalige ca. 30 cm starke Haustrennwand. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung, keine Dachgauben. Zwischensparrendämmung unbekannter Stärke. Erneuerte Eindeckung in Betondachsteinen. Erneuerte Dachflächenfenster. Massive Kellertreppe mit Fliesenbelag. Geschosstreppen vom Erd- ins Dachgeschoss in Holzkonstruktion.

Heizung: Gasanschluss abgesperrt. Mehrraum-Warmluftkachelofen mit Gasfeuerung, Warmluftverteilung über Lüftungsschächte. Der Gasofen ist außer Betrieb gesetzt, nach Angabe sind die Abgaswerte zu hoch. Eine neue Heizung ist erforderlich.

Sanitär: Kein WC im Erdgeschoss. WC im Untergeschoss: Standklosett mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken. Wände gefliest, Boden gefliest. Urzustand aus 1961.

Bad mit Tagesbelichtung im Obergeschoss: Badewanne, Waschbecken, Standklosett mit Aufputzspülkasten. Wände ½ hoch gefliest, Boden gefliest. Urzustand aus 1961. Dachgeschosszimmer mit Waschbecken.

Elektro: Teils im Urzustand mit zweiadriger Ausführung teils erneuert bzw. ergänzt in dreiadriger Ausführung. Die gesamte Elektrik sollte erneuert werden.

Erd- und Obergeschoss: Holzverbundfenster im Urzustand. Die Fenster sind verbraucht und müssen erneuert werden. Holzklappläden aus 1961, verbrauchter Zustand. Die Loggiaverglasung und die Dachflächenfenster sind in ordentlichem Zustand.

Parkettboden im Wohnraum, teils lose. Kunststeinboden in der Küche, Nadelfilzbeläge in Fluren und Schlafräumen.

Ungepflegter Vorgarten mit Pflanzbeeten und Sträucher. Zugang in Betonplattenbelag mit Setzung. Abgängiger Holzscherezzaun zur Straße. Ungepflegter Hausgarten mit Rasen, Obstbaum, Brombeergestrüpp. Stahlgeflechtzaun mit Türanlage zum Fußweg hin. Ca. 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Betonplattenbelag. Kleineres Gerätehäuschen 2,0 m x 1,5 m nahe der südlichen Grundstücksgrenze aus Holz. Herstellungsjahr 2006.

Die beschriebenen Bauteile und Baukonstruktionen entsprechen einem heutigen einfachen technischen Standard. Die Gebäude befinden sich im Wesentlichen im Urzustand aus den 60-er Jahren, für das Wohnhaus ist eine grundlegende Modernisierung erforderlich.

**Garage:** Reihenendgarage in Mauerwerk, Innenmaße ca. 2,90 m x 5,40 m. Bj. ca. 1962. Stromanschluss. Außenmauerwerk mit Sockelfeuchtigkeit und Putzabplatzungen. Setzrisse im Mauerwerk. Satteldach in zimmermannsmäßiger Ausführung. Eindeckung in Welleternitplatten (asbesthaltig). Kipptor mit Holzverschalung. Zur Erhaltung der Restnutzungsdauer sind eine Putzausbesserung und ein Anstrich erforderlich. Die Setzrisse sollten zuvor kraftschlüssig verpresst werden. Die notwendigen Arbeiten werden wertmindernd pauschal berücksichtigt mit 3.500,-- €.

**Erbbauzins:** Jährlich ca. 450,-- €.