4 BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

4.1	Gemeinde:	Vaihingen an der Enz		
	Landkreis:	Ludwigsburg		
	Einwohner:	ca. 28.770		
4.2	Gemarkung:	Ensingen	Karte:	NW 4407
4.3	Grundbuch:	von Ensingen	Blatt Nr.:	519, BV Nr. 19 + 22
4.4	Amtsgerichtbezirk:		Heilbronn	
4.5	Flurstück Nr. und Flächen:			
		1/2 von Flst. 248 (BV 19):	99 m²	Wohnhaus
		Flst. Nr. 248/2 (BV 22):	196 m²	Doppelgarage
		insgesamt:	295 m²	
4.6	Grundstücksart:		bebautes Grundstück	
4.7	Vorhandene Nutzung:			
		bebaute Fläche:	ca. 99 m² (Wohnhaus, Flst. Nr. 248) GRZ: 1,00	
		Geschossfläche:	ca. 99 m² (Wohnhaus, Flst. Nr. 248) GFZ: 1,00	
		Geschosse:	1	
		Bauweise:	offen	
4.8	Grundstückszuschnitt:		polygonal (siehe Lageplankopie in der Anlage)	
4.9	Grundstücksoberfläche:		überwiegend eben	
4.10	Ortslage:		Stadtteil Ensingen	
			Infrastruktur: Vaihingen an der Enz (Zentrum ca. 5,5 km entfernt) verfügt über Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ärztliche Grundversorgung, Bildungseinrichtungen, sowie Kultur- und Vereinsleben	
4.11	Verkehrslage:		Anbindung an das öffentliche Straßen- und Bahnnetz, sowie an den ÖPNV	
4.12	Wohnlage:		durchschnittlich	
4.13	Gewerbelage:		nicht relevant	

5. ERSCHLIESSUNG

5.1	Verkehrsflächen:	Die Stiegelgasse ist mit Fahrbahn und Straßenbeleuchtung ausgebaut. Die Doppelgarage wird über Zufahrt von der Stiegelgasse aus angefahren. Für die Zufahrt zur Garage wird der nachbarschaftliche Hofraum in Anspruch genommen. Ein vertragliches Überfahrtsrecht oder

eine Grunddienstbarkeit ist nicht bekannt. Eine Befahrbarkeit des eigenen Hofraums ist bei Rückbau der Treppenanlage zum Wohnhaus gegeben.

5.2 Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen für Kanal, Wasser, Strom und Telefon versorgt.

5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG unterstellt.

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE ALLGEMEIN

6.1 Gebäudetyp: 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ohne Unterkellerung

6.2 Baujahr: Wohnhaus: vor 1933, lt. Planunterlagen ca. 1985 Ausbau des Dachgeschosses,

Doppelgarage: ca. 1981

6.3 Nutzung: das Objekt wird als Einfamilienwohnhaus genutzt

6.4 Wohnflächen: informativ, grob überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt

Erdgeschoss:	ca. 66 m²
Dachgeschoss:	ca. 48 m²
insgesamt:	ca. 114 m²

Die ausgebauten Flächen im Dachgeschoss genügen nicht in allen Bereichen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der LBO, die Raumhöhen betragen zum Teil nur ca. 1,90 m - ca. 2,10 m. Diese Flächen wurden um 50 % reduziert.

6.5 Nebenflächen: informativ, grob überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt

6.5.1 Wohnhaus Flst. 248:

Erdgeschoss: ca. 10 m² (Keller)

6.5.2 Doppelgarage Flst. 248/2:

Erdgeschoss: ca. 49 m²

6.6 Brutto-Grundfläche nach DIN 277: informativ, grob überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt

6.6.1 Wohnhaus Flst. 248:

Erdgeschoss:	ca. 99 m²
Dachgeschoss:	ca. 99 m²
insgesamt:	ca. 197 m²

6.6.2 Garage Flst. 248/2:

Erdgeschoss: ca. 57 m²

6.7	Grundrissgestaltung:	entspricht einfachen Anforderungen
6.8	Funktionsmängel:	Die ausgebauten Flächen im Dachgeschoss genügen nicht in allen Bereichen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen der LBO, die lichten Raumhöhen liegen unter den erforderlichen 2,20 m und sind somit keine Aufenthaltsräume für den dauerhaften Aufenthalt. Die Zufahrt der Doppelgarage ist derzeit nur in Verbindung mit dem Nachbargrundstück möglich, die Außentreppe des Wohnhauses befindet sich auf der Zufahrtsfläche. Die Trennwände im EG und DG zwischen den beiden Stockwerkseintümer sind vermutlich nur 20 cm stark. Im Dachraum wird die Trennwand nicht fortgeführt, der Spitzboden ist über Haus Nr. 6 + 6/1 ein gemeinsamer Raum.
6.9	Optische Mängel:	Die nachträglich eingebauten Sanitärräume zeigen noch die Optik der 70er-Jahre, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als sanierungsbedürftig angesehen wird. Zum Teil sind in Aufenthaltsräumen die Konstruktionssichtflächen der Innenwände sichtbar.
6.10	Unterhaltungszustand:	Das gesamte Wohnhaus Nr. 6/1 ist in einem desolaten Zustand und überaltert, es besteht ein kompletter Instandhaltungsstau. Das Gebäude entspricht nicht dem Mindestandard für Wohnraum. Um das Gebäude in einen vermietbaren, bzw. zeitgemäß nutzbaren Zustand zu versetzen, sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall nicht als wirtschaftlich sinnvoll einzustufen sind. Der Gebäudeteil Haus Nr. 6 befindet sich in der Sanierung, die dazugehörige Dachfläche sowie Teile der Dachkonstruktion wurde erneuert, jedoch die Dachdeckung noch nicht vollständig abgeschlossen. Abstützungen an der Fachwerkfassade sowie im Erdgeschoss, Deckenbereich, lassen auch hier auf eine marode Grundsubstanz schließen.
6.11	Brandschutz:	Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.
6.12	Energet. Verhalten:	Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahrs und Baualters nicht in allen Punkten hinsichtlich des energetischen Verhaltens

den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entsprechen. Dies ist bei der Durchführung von baulichen Veränderungen oder bei durchgreifenden Baumaßnahmen am Gebäude zu berücksichtigen.

6.13 Energieausweis:

Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden seit 01.01.2009 ein Energieausweis vorzulegen. Ein entsprechender Energieausweis lag nicht vor.

Es hat sich gezeigt, dass sich das Nichtvorliegen eines derartigen Energieausweises nicht auf die Preisbildung am Markt auswirkt. Das trifft insbesondere auf angespannte Märkte zu, in denen eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist. Das Nichtvorliegen wird daher in dieser Wertermittlung nicht wertmindernd berücksichtigt.

6.14 Schallschutz:

keine besonderen Maßnahmen unterstellt

6.15 Baumängel und Bauschäden:

siehe 6.10

Um das Gebäude in einen vermietbaren, bzw. zeitgemäß nutzbaren Zustand zu versetzen, sind umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die im vorliegenden Fall nicht als wirtschaftlich einzustufen sind.

Das gemeinschaftliche Dach wurde im Bereich Haus Nr. 6 saniert, die Dachkonstruktion auf Seite des Bewertungsobjektes wurde nicht fachgerecht abgestützt und ist insgesamt überaltert. Es ist ratsam, einen Tragwerksplaner einzubeziehen.
Im Firstbereich fehlt stellenweise die Dachdeckung, es ist anzunehmen, dass Wasser in den Dachraum eindringen kann.

Im Bereich der Fachwerkfassade von Haus Nr. 6 wurden abstützende Maßnahmen am auskragenden Bereich des Dachgeschosses ausgeführt sowie Balken der Dachkonstruktion ausgewechselt. Es ist nicht auszuschließen, dass die am gesamten Gebäude einseitigen Maßnahmen negativen Einfluss auf die Gesamtkonstruktion haben, weshalb es ratsam ist einen Tragwerksplaner einzubeziehen.

Im Wohnhaus des Bewertungsobjektes fehlen technische Mindeststandards, so wurden z. B. die Nachtspeicheröfen als Wärmeerzeuger durch elektrisch betriebene Radiatoren ersetzt.

Im Erdgeschoss ist die Decke über Keller schadhaft, die Deckenfüllung der seinerzeitgen Ausführung ist sichtbar.

6.16	Verwertbarkeit:	Das Wohnhaus des Bewertungsobjektes ist im derzeitigen Zustand wirtschaftlich kaum sinnvoll zu verwerten. Eine nachhaltige Sanierung ist aufgrund der maroden Grundsubstanz, der komplexen Giebelverbindung und dem altwürttembergischen Stockwerkeigentum mit seiner Eigentumsstruktur wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Doppelgarage auf Flst. 248/2 kann unabhängig davon genutzt werden.
6.17	Vermietbarkeit:	stark eingeschränkt
6.18	Verkäuflichkeit:	mit großen Einschränkungen, siehe 6.10 und 6.15 sowie den rechtlichen Nachteilen eines Stockwerkeigentums, siehe 10.2

7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES (Wohnhaus)

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.

7.1 Rohbau

7.1.1	Fundamente:	Streifenfundamente
7.1.2	Abdichtung:	gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar
7.1.3	Wärmedämmung:	soweit erkennbar, nach den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen Regelwerke Ein Energieausweis liegt nicht vor.
7.1.4	Außenwände:	Mauerwerk oder Fachwerk ausgemauert
7.1.5	Haustrennwand:	vermutlich einschalig in Mauerwerk nur im Bereich EG und DG, im Spitzboden ohne Trennwand
7.1.6	Innenwände:	Mauerwerk oder Fachwerk ausgemauert, teilweise Holzkonstruktion mit OSB-Platten
7.1.7	UG-Fußbodenplatte:	vermutlich Beton
7.1.8	Decken:	Holzbalkendecken
7.1.9	Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung und Flachdach mit Blechdeckung
7.1.10	Treppen:	EG - DG: Holzwangentreppe mit Holzstufen DG - Spitzboden: Einschubtreppe

7.2 Ausbau

7.2.1	Außenwandflächen (Fassaden):	Sichtbares Natursteinmauerwerk mit Anstrich straßenseitig, Verputz mit Anstrich und Natursteinfliesen im Sockelbereich an der Hauseingangsseite, sichtbares Fachwerk ausgemauert an der südlichen Giebelseite, Holzschalung an der Gaube im DG
7.2.2	Innenwandflächen:	in den Wohnbereichen Putz- oder Tapeten mit Anstrich, sichtbare Konstruktionssichtflächen, Holzververkleidungen
		Sanitärräume: überwiegend Fliesenbeläge,
		Nebenraum EG: sichtbares Bruchsteinmauerwerk
7.2.3	Deckenflächen:	in den Wohnbereichen überwiegend Holzverkleidungen oder Anstrich auf Verputz,
		Nebenraum EG: Konstruktionssichtflächen
7.2.4	Fußböden:	in den Wohnbereichen überwiegend Laminat-, Teppich- oder Fliesenbeläge,
		Nebenraum EG: Zementglattstrich oder Fliesenbelag
7.2.5	Fenster:	überwiegend Holz- oder Kunststoffkonstruktion, Isolierverglasung 2-fach, teilweise Glasbausteine
	Rollläden:	Kunststoffausführung
7.2.6	Türen:	überwiegend Holzkonstruktionen
7.2.7	Haustür:	Holzkonstruktion mit Glasausschnitt
7.2.8	Tür Nebeneingang:	Holzkonstruktion mit Glasausschnitt

7.3 Gebäudetechnik

7.3.1	Sanitärinstallation:	
	Ausstattung:	einfachster Standard
7.3.2	Elektroinstallation:	einfachste Ausstattung,
		überwiegend unter Putz
7.3.3	Heizungsanlage:	
	Wärmeerzeuger:	keine, hilfsweise elektrisch betriebene Radiatoren in einzelnen Räumen
	Heizkörper:	keine in Betrieb, ehemals Nachtspeicheröfen
	Warmwasserbereitung:	vermutlich elektrisch betriebene Durchlauferhitzer

7.4 Einbauten: keine wertrelevanten

8. AUSSENANLAGEN

8.1	Befestigte Flächen:	Betonpflastersteine oder Asphaltflächen vor den Garagen
8.2	Bepflanzung:	keine wertrelevante
8.3	Einfriedigung:	keine wertrelevante
8.4	Versorgungsleitungen:	auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude
8.5	Sonderbauten:	kein wertrelevanten

9. KFZ-STELLPLÄTZE

9.1	Freie Stellplätze:	auf den befestigten Flächen vor der Garage
9.2	Garage:	für 2 PKW im EG und Lagerflächen
	Außenwände:	Mauerwerk ca. 24 cm
	Decke:	Hohlkörperdecke
	Dach:	Satteldach in Holzpfettenkonstruktion mit Ziegeldeckung
	Tore:	Schwingtor in Stahlkonstruktion mit Holz-Beplankung
	Außentüre:	Stahlkonstruktion
	Außentreppe i. DG:	Stahlkonstruktion mit Geländer
	Zeitwert:	für die Doppelgarage mit Lagerbereich, Nutzfläche im EG lt. Planunterlagen von ca. 49 qm, Baujahr ca. 1981, entsprechend nutzbar für 2 PKW sowie entsprechender Lagermöglichkeiten, wird ein Zeitwert von 25.000 € sachverständig geschätzt in der Wertermittlung berücksichtigt

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGE ALLGEMEIN

6.1	Gebäudetyp:	1-geschossige Scheune mit Gewölbekeller (halbgeschossig im Erdreich)
6.2	Baujahr:	Grundsubstanz vermutlich vor 1940
6.3	Nutzung:	das Objekt wird als Abstellfläche genutzt
6.4	Nutzfläche:	informativ, grob überschlägig dem Geoportal entnommen
	Scheune EG:	ca. 32 m²
6.5	Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	informativ, grob überschlägig dem Geoportal entnommen
	Scheune EG:	ca. 40 m²
6.6	Grundrissgestaltung:	entspricht einfachsten Anforderungen
6.7	Funktionsmängel:	Die Scheune mit halbgeschossig versetztem Gewölbekeller ist inzwischen funktionslos, die bauliche Nutzung ist vollständig aufgegeben.
6.8	Optische Mängel:	Das Gebäude ist wirtschaftlich verbraucht.
6.9	Unterhaltungszustand:	Der vordere Teil mit ca. 119 m² (im Lageplan A) ist mit einer Scheune mit einem halbgeschossig versetzten Gewölbekeller in Grenzbebauung an eine Scheune, Gebäude Nr. 7, bebaut. Die bauliche ursprüngliche Nutzung ist vollständig aufgegeben; das Gebäude ist wirtschaftlich verbraucht.
6.10	Brandschutz:	Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.
6.11	Energet. Verhalten:	nicht relevant
6.12	Energieausweis:	nicht relevant
6.13	Schallschutz:	keine besonderen Maßnahmen unterstellt
6.14	Baumängel und Bauschäden:	siehe 6.9
6.15	Verwertbarkeit:	Das Bewertungsobjekt ist im derzeitigen Zustand wirtschaftlich kaum sinnvoll zu verwerten. Eine nachhaltige Sanierung ist aufgrund der vorhandenen Unwirtschaftlichkeit nicht vertretbar.
6.16	Vermietbarkeit:	stark eingeschränkt
6.17	Verkäuflichkeit:	mit großen Einschränkungen, siehe 6.9

7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

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

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

7.1 Rohbau

7.1.1	Fundamente:	Streifenfundamente
7.1.2	Abdichtung:	gegen aufsteigende Feuchtigkeit nicht erkennbar
7.1.3	Wärmedämmung:	keine besonderen Maßnahmen unterstellt
7.1.4	Außenwände:	Mauerwerk oder Fachwerk ausgemauert, teilweise betonierter Sockelbereich
7.1.5	Haustrennwand:	Mauerwerk
7.1.6	Innenwände:	Mauerwerk im Kellerbereich
7.1.7	UG-Fußbodenplatte:	Beton oder Naturboden
7.1.8	Decken:	Gewölbedecke über Keller
7.1.9	Dach:	Pultdach in Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung, angrenzend an Haus Nr. 7
7.1.10	Treppen:	in Gewölbekeller: 6 Betonblockstufen auf Decke Gewölbekeller: einfache Holzwangentreppe mit einseitigem Handlauf

7.2 Ausbau

7.2.1	Außenwandflächen (Fassaden):	Sichtbarer Betonsockel unter sichtbarem Fachwerk, ausgemauert und teilweise mit Anstrich, Mauerwerk im Bereich Gewölbekeller
7.2.2	Innenwandflächen:	Konstruktionssichtflächen oder Anstrich auf Mauerwerk
7.2.3	Deckenflächen:	Konstruktionssichtflächen oder Anstrich auf Gewölbedecke
7.2.4	Fußböden:	keine Beläge
7.2.5	Fenster:	Holzkonstruktionen
7.2.6	Eingangstür:	einfache Holzkonstruktion, zweiflüglig
7.2.7	Tür Gartenseite:	einfache Holzkonstruktion

7.3 Gebäudetechnik

7.3.1	Sanitärinstallation:	keine
7.3.2	Elektroinstallation:	keine
7.3.3	Heizungsanlage:	keine
7.4	Einbauten:	keine

8. AUSSENANLAGEN

8.1	Befestigte Flächen:	keine wertrelevanten
8.2	Bepflanzung:	überwiegend Rasen im Bereich der Teilfläche B / Gartenfläche
8.3	Einfriedigung:	überwiegend Maschendrahtzaun im Bereich der Teilfläche B / Gartenfläche
8.4	Versorgungsleitungen:	im öffentlichen Raum
8.5	Sonderbauten:	kein wertrelevanten

9. KFZ-STELLPLÄTZE

9.1	Freie Stellplätze:	im öffentlichen Raum