

## Tatsächliche Merkmale - Grundstücksbeschreibung



Quelle: © Baden-Baden - Bebauungsplan "Beutig-Quettig, Teil III - Am Beutig"

Ausschnitt aus dem B-Plan - in der Anlage Kopie des vollständigen vorliegenden Flurkartenausschnitts

LAGEBESCHREIBUNG	
Lage- und Ortsbeschreibung:	Das Anwesen liegt im Zentrum des Gemeindegebiets der Stadt Baden-Baden.
Ort:	<i>Baden-Baden:</i> bis 1931 Baden, kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Karlsruhe, Baden-Württemberg, 153 - 1003 m über dem Meeresspiegel, 54.000 Einwohner; Baden-Baden verdankt seinen Ruf als internationale Kur- und Bäderstadt der schönen Lage im von bewaldeten Höhen umrahmten, windgeschützten Talkessel der Oos im nordwestlichen Schwarzwald, dem milden Klima und besonders den Natriumchloridthermen (68°C; gegen rheumatische Erkrankungen); Eingemeindung von Dörfern im Umland (u. a. Reblanddörfer)
Kultur:	Die Stadt besitzt mehrere Museen, darunter die Staatliche Kunsthalle, die Sammlung Frieder Burda, ein Stadttheater, ein Festspielhaus (1998 eröffnet) und eine Spielbank. Im benachbarten Iffezheim finden alljährlich die Internationale Große (Pferde-) Rennwoche und das Frühjahrsmeeting statt. Baden-Baden ist einer der Sitze des Südwestrundfunks (1946 - 98 Sitz des Südwestfunks).
Wirtschaft:	<i>Wirtschaft:</i> Die Industrie umfasst elektronische Industrie, Maschinenbau, Herstellung von Kosmetika und Pharmazeutika.

Arbeitsplatzsituation:	<i>Arbeitsplätze:</i> Das Angebot von Arbeitsplätzen kann als vielfältig betrachtet werden.
Freizeitsituation:	<i>Freizeitangebot:</i> Das Freizeitangebot kann mit Stadt und Umgebung als sehr gut eingestuft werden.
Verkehrslage allgemein überörtlich:	Baden-Baden ist überörtlich erreichbar durch Bahnstation, Flughafen, Bundes- und Landesstraßen, sowie Autobahnanschluss.
Verkehrslage und innerörtliche Anbindung:	Vom Anwesen aus ist fußläufig direkt erreichbar Bushaltestelle (für Nebenstrecke am Grundstück) mit Verbindung Richtung Bahnhof.
Schulen:	Grundschulen und weiterführende Schulen bis Gymnasium inkl. Berufsschulen sind gut erreichbar im Ort vorhanden. Weitere - auch private - Bildungseinrichtungen sind ausgeprägt vertreten.
Nachbarschaft:	Villen; Mehrfamilienhäuser
Lagebeurteilung:	sehr gute Lage in einem Villengebiet
Demografische Entwicklung; Quelle:	Marktbericht des zuständigen Gutachterausschusses aus dem Jahre 2012
Entwicklung:	Die Einwohnerzahl ist leicht steigend, die Veränderungen sind für die nächsten Jahre entsprechend zu erwarten.

ERSCHLIESSUNG	
Erschließungszustand: (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	Erschließung vorhanden
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Straße:	ausgebaute Gemeindestraße als Nebenstraße
Straßenausbau:	ortsüblicher Ausbau mit Ver- und Entsorgungsleitungen
Fußwege/Radwege/ Parknischen:	Fußwege einseitig, keine Parknischen vorhanden
Schmutz-/Regenwasserkanäle:	Anschluss an das öffentliche Netz
Versorgungsleitungen:	Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon

BESCHAFFENHEIT	
Gründungsverhältnisse:	aufgrund des vorgefundenen Zustandes als normal angenommen
Bergsenkungsgebiet:	./.

Grundwasser:	augenscheinlich unterhalb der Gründungssohle, Einflüsse zum Ortstermin nicht erkennbar; Schichtenwasser durch Hanglage zu vermuten	
Überschwemmungsgebiet:	./.	
Höhenlage zur Straße; Geländeoberfläche:	Die Erdgeschossenebene liegt über Straßenniveau in Hanglage.	
Grundstückstiefe:	von der Erschließungsstraße aus ca.	44 m
Grundstücksgröße:	für das zu bewertende Flurstück	2.164 m <sup>2</sup>
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig	

BEBAUUNG		Derzeitige Nutzung von Gebäude(n) und Freianlagen s. Abschnitt "Derzeitige Nutzung des Grundstücks"; danach folgend: Baubeschreibung Gebäude und Außenanlagen	
Gebäude:	lfd. Nr.	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise
	H1	Einfamilienhaus mit ausbaubarem Untergeschoss	1 1/2 Geschosse mit Untergeschoss; Satteldach; Dachgeschoss teilweise ausgebaut; gemischte Bauweise (Untergeschoss massiv, Erdgeschoss und Dachgeschoss Fachwerk)

UMWELTEINFLÜSSE	
Baumbestand:	Parkanlage mit altem Baumbestand und Ziersträuchern
Schädliche Bodenveränderungen:	nicht bekannt bzw. benannt
Immissionen:	nicht bekannt, zum Ortstermin nicht feststellbar

WEITERE EINFLÜSSE	
Wertbeeinflussende Umstände:	Grunddienstbarkeiten (s. dort)
Sonstiges:	nicht bekannt bzw. benannt

## Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück weist folgende Bebauungen und Nutzungen gem. § 6 Abs. 5 ImmoWertV auf:

GEBÄUDE	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise	Nutzung und Anmerkungen
H1	Einfamilienhaus mit ausbaubarem Untergeschoss	1 1/2 Geschosse mit Untergeschoss; Satteldach; Dachgeschoss teilweise ausgebaut; gemischte Bauweise (Untergeschoss)	Einfamilienhaus mit folgenden Nutzungen: UG: Garagen, Abstellraum, Heizung EG: Wohnebene 1 gem. Grundriss DG: Wohnebene 2 gem. Grundriss <i>Grundrisse s. unter Bilddokumentation</i>

FREIANLAGEN	
(Baubeschreibung s. Außenanlagen)	Parkanlage mit Einzäunung zur Straße, Zufahrt und Vorfahrt

LEERSTAND	
	Das Haus wird derzeit nur gelegentlich zu Ferientaufenthalten genutzt.

ZUBEHÖR	
	Einbauküche und Einbauschränke

Adäquate Folgenutzungen, soweit abschätzbar, werden vom Gutachter berücksichtigt, wenn diese sich wertbestimmend als sinnvoll herausstellen. Mögliche Folgenutzungen bestimmt auch die Käuferschicht (s. dort).

## Baubeschreibung

gem. § 6 Abs. 5 ImmoWertV

Gebäude: H1	Art des Gebäudes	Geschosse/Bauweise
ggf. fiktives Baujahr s. bei Kostenkennwerten	Einfamilienhaus mit ausbaubarem Untergeschoss	1 1/2 Geschosse mit Untergeschoss; Satteldach; Dachgeschoss teilweise ausgebaut; gemischte Bauweise (Untergeschoss massiv, Erdgeschoss und Dachgeschoss Fachwerk)
Baujahr:	1874	- Sanierungen, Umbauten und Modernisierungen: laufende Modernisierungen, aber nicht in den letzten ca. 15 Jahren

Nr. der Gebäudeart hierfür erfolgt die Standardeinordnung für die Gebäudeart

### 1.01 Ein- und Zweifamilienhaus freistehend

Die Einstufung des Gebäudestandards gem. SW-RL und NHK wird bei "Gebäudestandard und Kostenkennwerte ..." vorgenommen

Kostengruppen nach DIN 276; Unterpunkte als weiterführende Beschreibung/Erläuterung zur DIN-Kostengruppe

Kostengruppe 300	
310 Baugrube:	(keine Beschreibung, da nicht signifikant für Wert; nur systematische Übernahme gem. DIN 276)
320 Gründung:	Feldstein- bzw. Mauerwerksfundamente
Abdichtungen:	horizontale und vertikale Isolierungen gegen aufsteigende Feuchtigkeit, soweit erkennbar; für UG zu ergänzen
Dränage:	Dränage nicht feststellbar
330 Außenwände:	massiv (UG) bzw. Fachwerk mit Ausfachung (OG/DG)
Fassade:	Putz mit Anstrich für massive Bereiche, Holzteile farblich behandelt
Fenster:	Wohnbereich: Holzfenster mit Isolierverglasung 2-fach, mit Sprossen; Nebenbereiche: Holzfenster mit Einfachverglasung
Sonnenschutz:	./.
Türen außen:	Holzrahmentüren mit Glasfüllung (je nach Nutzungsbereich mit Isolier- oder Einfachverglasung)
340 Innenwände:	massiv oder Leichtbauweise (Fachwerk)
Innenputz:	Putz / Spachtelung für massive Wände bzw. GK-Platten auf Metallständerwerk
Wandbehandlung:	Wohn-/Schlafräume mit Anstrich oder Raufasertapete und Anstrich, im hochwertigen Bereich mit halbhoher historischer Wandvertäfelung  Fliesen für Bäder / Nasszellen raumhoch  Küchenspiegel gefliest
Türen innen:	Stiltüren als Rahmentüren aus Holz (Kassetentüren), Futter und Bekleidung, teilweise mit Glasfüllungen und Sprossen

	Sondertüren für Nebenräume; auch erneuerte Türen (glatt, lackiert) vorhanden
<b>350 Decken:</b>	Holzbalkendecken
Deckenbehandlung:	Stuckelemente im Deckenrandbereich (hochwertige Bereiche)
Fußböden: (ggf. auch für KG 320)	Dielung mit verschiedenen Belägen Parkett in hochwertigen Bereichen, ansonsten textiler Belag Fliesenbelag in Bädern
Treppen:	Treppenanlage als interne Treppe (EG - DG) und zwei Außentreppen (Freitreppen) vom UG zum EG  interne Treppe: Holztreppe, gewandelt; Außentreppe 1: Blockstufen aus Naturstein; Außentreppe 2: Holztreppe unter Überdachung
Isolierung:	horizontale und vertikale Isolierungen gegen Feuchtigkeit, soweit erkennbar
<b>360 Dächer:</b>	Dachform: Satteldach / Walmdach in gemischter Bauweise
Dach- -konstruktion:	Holzdachstuhl mit Gauben und Sonderformen
-eindeckung:	Hartbedachung aus Tonziegeln
-bekleidungen:	verschiedene Bekleidungen auf Unterkonstruktion
-entwässerung:	Rinnen und Fallrohre aus Zink
-fenster:	Gaubenfenster für Dachgeschoss
<b>370 Baukonstruktive Einbauten:</b>	Wandvertäfelungen, Einbauschränke
Schließanlage:	./.
<b>390 Sonstige Baukonstruktionen:</b>	Schornstein
Schornsteine:	Schornstein für Zentralheizung

**Kostengruppe 400**

<b>410 Abwasser, Wasser, Gas:</b>	Wasser- und Abwasserinstallationen für Sanitäranlagen
Sanitäre Einrichtungen:	EG, jeweils separat: Wannenbad, Duschbad, WC
Feuerlösch-einrichtungen:	./.

<b>420 Wärmeversorgungsanlagen:</b>	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung (Speicher), zusätzlich Wärmepumpe (Funktionen nicht überprüft)
	Radiatoren; Warmwasserbereitung für sämtliche Nassbereiche
<b>430 Lufttechnische Anlagen:</b>	./.
<b>440 Starkstromanlagen:</b>	bedarfsorientierte Installationen mit Haupt- und Unterverteilungen
<b>450 Fernmeldeanlagen:</b>	Telefonanschluss
<b>460 Förderanlagen:</b>	./.
<b>470 Nutzungsspezifische Anlagen:</b>	./.
<b>480 Gebäudeautomation:</b>	./.
<b>490 Sonstige Technische Anlagen:</b>	./.

<b>Besonderheiten</b>	Balkon im EG umlaufend; Loggia im DG; große Dachüberstände (Schweizer Stil)
-----------------------	---

Hinweis: Eine Funktionsprüfung der technischen Anlagen, wie beispielsweise Heizungs-, Warmwasser- oder Elektroinstallationen, wurde durch den Sachverständigen für dieses und ggf. weitere bewertungsrelevante Gebäude(teile) nicht vorgenommen.

**energetische Situation - Energieausweis**

gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. § 6 Abs. 5 ImmoWertV

<b>Vorlage eines Energieausweises:</b>	Ein Energieausweis konnte nicht vorgelegt werden. Für Denkmäler nicht notwendig.
<b>energetische Situation:</b>	Verbesserungen sind notwendig. Der energetische Bauzustand ist nicht zeitgemäß, aber nicht unzureichend.

## Außenanlagen

Entwässerung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Elt.-Versorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Gasversorgung:	Anschluss an das öffentliche Netz
Fernwärmeversorgung:	./.
Zuwegung:	direkte Zuwegung zur öffentlichen Straße für Hauseingang und Hoffläche (Vorfahrt)
Bodenbefestigung:	nicht befestigte (Verkehrs)-Flächen als Nutz- und Zierflächen auf Mutterboden
Einfriedung:	Einzäunung nur zur Straße (Sandsteinsockel und Metallzaun mit Hoftor)
Gartengestaltung:	einfache Gartengestaltung, aber Parkanlage
Sonstige Außenanlagen:	Gartenteich
Pkw-Stellplätze:	freie Aufstellung zusätzliche Plätze im UG (geplant: Umbau für z. B. Büroräume)

## Zustand des Objekts am Bewertungsstichtag

S. auch Tabellen der Schätzwerte für Reparaturstau und Bauschäden (wertrelevante Ansätze) beim Sachwert

a) technisch	Das Gebäude ist in einem gebrauchstüchtigen Zustand.
	Das Gebäude entspricht nicht in allen Punkten einem zeitgemäßen Standard.
	Einschätzungen zu Mängeln/Schäden ersetzen nicht die Beurteilung durch eine separate gutachterliche Schadensfeststellung.
b) wirtschaftlich	Das Objekt ist einfach zu bewirtschaften.
	Eine langfristige wirtschaftliche Nutzung setzt Modernisierungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege voraus.