

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flurstück 4019 bebaut mit einem weitgehend in rohbauähnlichem Zustand befindliches Einfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus besteht - soweit bekannt und ersichtlich - aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die auf dem Grundstück aufstehenden Baulichkeiten noch nicht fertiggestellt. Aufgrund unzureichender Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen, befanden sich Teilbereiche der Bebauung bereits in einem schadhaften Zustand (s. a. Punkt 6.3 Baulicher Zustand).															
Objektanschrift	Im Bongert 31 72127 Kusterdingen (Lkr. Tübingen)															
Grundbuch	Amtsgericht: Gemeinde: Grundbuch von: Blatt Nr. Böblingen Kusterdingen Kusterdingen 4.425 Flurstück 4019 Im Bongert Gebäude- und Freifläche zu 542 m²															
Baujahr	ca. 2021/22 (lt. Ausk. betr. Gläubigerin im Ortstermin und Schlussbericht Bauüberwachung)															
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht fertiggestellt und nicht bewohnbar. Es befand sich weitgehend in einem noch rohbauähnlichen – teilweise bereits schadhaften – Zustand.															
Bruttogrundflächen																
Wohnflächen																
Nutzflächen	<table><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 120,06 m²</td><td>ca. 74,00 m²</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="4"> </td></tr><tr><td>Gesamt:</td><td>ca. 394,46 m²</td><td>ca. 218,12 m²</td><td>ca. 58,27 m²</td></tr></table> Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5.				Dachgeschoss	ca. 120,06 m²	ca. 74,00 m²	-					Gesamt:	ca. 394,46 m²	ca. 218,12 m²	ca. 58,27 m²
Dachgeschoss	ca. 120,06 m²	ca. 74,00 m²	-													
Gesamt:	ca. 394,46 m²	ca. 218,12 m²	ca. 58,27 m²													
Grundstücksgröße	542 m² (lt. Grundbuchangaben)															
Vorhandenes Zubehör	Vorbemerkung:															

gemäß § 97 BGB	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 Gegenstände, teils (restliche) Baumaterialien und vereinzelt Werkzeuge, vorhanden. Die Außenbereiche des Grundstücks zeigten sich zum Zeitpunkt des Ortstermins ebenfalls teilweise mit einer Anhäufung diverser unterschiedlicher Gegenstände. Entlang der NW-Grenze befand sich ein Bauzaun, unmittelbar daneben waren einige Natursteinquader gelagert. Ferner befanden sich auf den Grundstücksflächen ein Baustromverteilerkasten, diverse weitere Baumaterialien und vereinzelt Bauschutt sowie sonstige Sachen (Hölzer, Folien, Eimer). 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	1. Gebäudezustand Das Gebäude zeigte zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags einen weitgehend rohbauähnlichen und in Teilbereichen bereits schadhaften Zustand (s. a. Punkt 6.3 Baulicher Zustand) 2. Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches Folgende in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Belastungen (laufende Nr. 7 und 8) waren gemäß dem Gerichtsauftrag hinsichtlich möglicher Wertminderungen gesondert zu betrachten. Hierbei handelt es sich um folgende Belastungen: Abt. II, lfd. Nr. 7: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Kusterdingen, bestehend in dem Recht, eine Mulde zur Oberflächenentwässerung anzulegen und zu betreiben. Deren Unterhaltung ist die Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Bezug: Vorwegnahme der Entscheidung n. § 76 BauGB im Umlegungsverfahren „Halde II“ ONr. 2. Eingetragen am 22.06.2004 in Heft 130 Abt. II Nr. 842 a). Ermittelter Wertnachteil: rund 5.800 € Abt. II, lfd. Nr. 8: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Kusterdingen, bestehend in dem Recht, Anlagen für die öffentliche Straßenbeleuchtung einzulegen, zu betreiben, zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Bezug: Vorwegnahme der Entscheidung n. § 76

	BauGB im Umlegungsverfahren „Halde II“ ONr. 2. Eingetragen am 22.06.2004 in Heft 130 Abt. II Nr. 842 b). Ermittelter Wertnachteil: rund 1.800 € Gemäß Auftrag wurden die Belastungen im Gutachten unter Punkt 4.1 gesondert dargestellt. Der Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen. Auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.
--	--

Ortsangaben / Lage

- Ort: Kusterdingen (8.905 Einwohner, Stand 31.03.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Kusterdingen) ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen, oberhalb des Neckartals zwischen Tübingen und Reutlingen gelegen. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Kusterdingen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt: Kirchentellinsfurt, Wannweil, Reutlingen, Gomaringen und Tübingen.
- Nähere Umgebung: Struktur: Wohngebietslage
Prägung: Überwiegend EFH, ZFH
Besonderheit: Etwa 800 m LL Richtung N Verlauf der Bundesstraße B27
- Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen: Am Ortstermin vom Sachverständigen nicht unmittelbar wahrnehmbar. Der Lage entsprechend möglich sind ggf. Lärmimmissionen mit wetterbedingten Schwankungen (je Windrichtung) des Straßenlärms, ausgehend von der südlich des Bewertungsgrundstückes in etwa 50 m LL entlangführenden Kirchentellinsfurter Straße sowie der nördlich des Bewertungsgrundstückes befindlichen Bundesstraße B27.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind in Kusterdingen vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im angemessen entfernten Umfeld vorhanden. Laut der „wohnlagenkarte.de“ (ein Dienst des onlinebasierten iib-institut) handelt es sich um eine gute Wohnlage.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile konnte nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Die Errichtung des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses ist lt. Schlussbericht über die Bauüberwachung gem. §17 LBOVVO in Verbindung mit § 66 LBO Baden-Württemberg auf den 21.02.2022 datiert (Bericht s. a. Anlagenteil am Ende des). Das zum Bewertungsstichtag seitdem weitgehend im Rohbauzustand befindliche Einfamilienwohnhaus in Hanglage besteht aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss, und einem Dachgeschoss.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene bauliche Ausführung (weitgehend als Gebäude-Rohbau) zum Zeitpunkt der Bewertung im Bereich der Gebäudeöffnungen (z. B. Anordnung der Fenster), der Dachgaube, sowie der inneren räumlichen Aufteilung und Anordnung nicht der vorliegenden Planung des im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens bei der Gemeinde eingereichten Baugesuchs. Entgegen der damaligen Planungen als Einfamilienhaus wurde das Hanggeschoss im südlichen Teil als Einliegerwohnung ausgebildet, dessen Zugang südlich über den Unterbau der geplanten Carportanlage erfolgt. Der Carport-Unterbau ist über einen längsgetreckten Flur mit der Einliegerwohnung verbunden. Eine innerräumliche Verbindung vom EFW im Erdgeschoss zur Einliegerwohnung im Hanggeschoss existiert augenscheinlich nicht.

Über den Rohbau hinaus war die äußere Wohnhaus-Gebäudehülle - soweit ersichtlich und bekannt - zum Bewertungsstichtag mit Dachhaut, WDVS und Fenster, mit Ausnahme der Hauseingangstüre, hergestellt. Der in den Planunterlagen dargestellte Carport im Erdgeschoss war zum Bewertungsstichtag nicht errichtet. Lediglich der in Massivbauweise erstellte Unterbau des Carports im Untergeschoss war vorhanden. Außenanlagen waren überwiegend nicht fertiggestellt. Der massive Roh-Unterbau im Hangbereich für die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Betonaußentreppen, als Abgang zum Gartenbereich des südlichen Grundstücksteils waren am Ortstermin ersichtlich. Die Darstellung der Baukörper samt der Gebäudedimensionen können den anliegenden Planunterlagen sowie der Fotodokumentation entnommen werden.

Wichtige Hinweise: Untersuchungen des Sachverständigen hinsichtlich der Zulässigkeit der veränderten Bauausführung wurden nicht durchgeführt und würden den Auftragszweck bei weitem überschreiten.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen gemäß den Bau- und Planunterlagen

Gebäudetyp:	Einfamilienwohnhaus massiver Bauart mit Satteldach bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss in Hanglage
Fundament:	Lt. BB und Planunterlagen, Streifenfundament
Außenwände:	Lt. BB und soweit ersichtlich, Fassaden verputzt und gestrichen UG: Beton mit Perimeterdämmung EG: Poroton mit Außendämmung DG: Poroton mit Außendämmung
Terrasse:	Beton-Unterbau im Hangbereich für Terrasse EG hergestellt
Balkon:	-
Tragkonstruktion:	UG: Beton EG: Poroton DG: Poroton
Innenwände:	Lt. BB, Hochlochziegel HLz
Böden/Decken:	Soweit bekannt, Massivdecken
Dach:	Satteldach, lt. BB, Pfettendach; Ziegeldeckung; soweit ersichtl. jeweils Dachflächenfenster (NW); Zwerchhaus (SO); Dachrinnen Metall; Fallrohre noch ausstehend
Eingangsbereich an Fassade NW:	Vorbereitung Eingangspodest: Betonfundamentstreifen mit herausstehenden Bewehrungsmatten-Enden; noch vorhandene Bautüre
Treppen:	Lt. BB, Stahl / Holz; zum Bewertungsstichtag Aussparungen mit Bautreppen/Treppenprovisorien
Heizung/Warmwasser:	Lt. BB, stromerzeugender Gas-Brennwertkessel, Nennwärmeleistung 5-18 kW; offener Kamin; lt. Planunterlagen Schornstein an Fassade SO, soweit ersichtlich zum Bewertungsstichtag nicht hergestellt; Heizkreisverteiler FBH augenscheinlich vorh.
Zustandsmerkmale:	Das Gebäude zeigte sich – mit Ausnahme der Gebäudehülle – weitgehend in einem Rohbauzustand

Ausstattung:

Böden:	UG: Tlw. mit Bitumenabdichtung EG: Rohbetondecke mit diversen Leerrohren und Leitungen DG: Rohbetondecke mit diversen Leerrohren und Leitungen
Decken:	Decken ü. UG und EG: Betondecken tlw. verputzt Decken ü. DG, Dachschrägen: Tlw. Holzbalkenlage als Sichtbalkenlage; tlw. Trockenbau, GK-Platten gespachtelt
Wände:	Tlw. verputzt oder gespachtelt
Fenster:	Senkrechtstehende Fenster mit Isolierverglasung, Außenverschattung ersichtlich
Innentüren:	-
Elektro:	Leitungen und Rohbau-Dosenauslässe, Stromkasten ersichtlich
Sanitär:	Rohinstallation in Entstehung
Sonstiges:	-
Ausstattungsstandard:	-
Zustand:	Das Gebäude zeigte sich – mit Ausnahme der Gebäudehülle – weitgehend in einem Rohbauzustand, vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Heizung- / Sanitär-, Trockenbau-/Putzarbeiten begonnen.

Carport – Unterkonstruktion UG

Der in den Planunterlagen dargestellte Carport im Erdgeschoss war zum Bewertungsstichtag nicht errichtet. Lediglich der in Massivbauweise erstellte Unterbau des Carports im Untergeschoss war vorhanden.

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, an Wohngebäude angebunden / tlw. angebaut (s. a. Grundriss UG im Anlagenteil am Ende des Gutachtens)
Boden:	UG: Nicht genau bekannt, zum Zeitpunkt des Ortstermins war der überwiegende Teil des Bodens mit eingedrungenem Wasser bedeckt, teilweise waren Verfärbungen ersichtlich
Dach:	Rohbetondecke, nicht abgedichtet
Tor/Tür/Fenster:	Fenster als Rohbauöffnung; Türe: Bau-Türe
Ausstattung:	-
Zustandsmerkmale:	Das Gebäude befand sich weitgehend in einem Rohbauzustand; vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Putzarbeiten begonnen; Aufgrund des nicht abgedichteten Gebäudeflachdaches sowie des eingedrungenen, am Ortstermin in etwa 2 cm Höhe stehenden Wasserspiegels, muss mit entsprechenden Folgeschäden gerechnet werden.

5.3 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten – insbesondere des zum Bewertungsstichtag verharrenden Bautenstands – sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen waren aufgrund der vorstehend bereits ausführlich beschriebenen Gegebenheiten nicht fertiggestellt. Teilweise machten sie einen - dem Charakter einer Baustelle gleichkommenden - Eindruck.

Folgende Außenanlagen waren ersichtlich und bekannt:

- Bestand der Ver- und Entsorgungsanlagen soweit ersichtlich vermutlich vorhanden
- Der massive Roh-Unterbau im Hangbereich für die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Betonaußentreppen, als Abgang zum Gartenbereich des südlichen Grundstücksteils waren am Ortstermin ersichtlich
- Einfassung mit Betonrandsteinen Terrasse UG vorhanden, Fläche soweit ersichtlich geschottert / gekieselt, mit wilden Grünpflanzen überwachsen
- In Gebäudenähe Fassade NW tlw. Schotterflächen zwischen Lichtschächten sonst überwiegend ursprüngliche Wiesenfläche

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche sowie die zum Bewertungsstichtag bereits vorhandenen Außenanlagen machten einen den oben näher beschriebenen Umständen entsprechenden, verwitterten, pflegebedürftigen, tlw. bereits instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck.

5.4 Nebengebäude

Auf dem Grundstück waren außer dem Wohnhaus mit Carport-Unterbau keine weiteren baulichen Anlagen vorhanden.

5.5 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

Die Wohnfläche bezeichnet allgemein die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen, sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Wohnfläche wurde in der Vergangenheit nach unterschiedlichen Maßstäben und Verordnungen berechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Grundflächen der Räume können wahlweise aus den Rohbau- oder Fertigmaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße für die Berechnung zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Flächen um drei Prozent zu kürzen. Die II. BV galt rechtlich nur für preisgebundenen Wohnraum. Ihre §§ 42-44 fanden nach Aufhebung der DIN 283 im Jahr 1983 aber auch Anwendung für die Ermittlung der Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau. Diese Berechnungsmethode wird für Neubau seit dem 31. Dezember 2003 nicht mehr verwendet und wurde durch die Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004 abgelöst.

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören. Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume.

Wohnhaus

nebst Carport	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Untergeschoss	ca. 154,33 m ²	ca. 59,40 m ²	ca. 58,27 m ²
Erdgeschoss	ca. 120,06 m ²	ca. 84,71 m ²	
Dachgeschoss	ca. 120,06 m ²	ca. 74,00 m ²	-
Gesamt:	ca. 394,46 m²	ca. 218,12 m²	ca. 58,27 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Bei der zuständigen Baubehörde lagen Planunterlagen des Baugesuchs „Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport Im Bongert 31, 72127 Kusterdingen“ im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens vor. Grundlage der Flächenangaben in diesem Gutachten ist die Wohn- und Nutzflächen[aufstellung](#) aus den Unterlagen des Baugesuchs nebst den teilweise bemaßten

Grundrissen. Auf dieser Basis nebst der Inaugenscheinnahme zum Zeitpunkt des Ortstermins schien die Flächensumme in der Gesamtschau überwiegend plausibel, Abweichungen waren teilweise gegeben. Zwischen den Grundrissen der Baugesuchunterlagen und der tatsächlichen Bauausführung waren teilweise Unterschiede ersichtlich (z. B. Baugesuch, UG: tats. als Einliegerwohnung im südlichen Bereich des Gebäudes, EG: Eingangsbereich über eingezogene abgeschrägte NW-Gebäudeecke, Essbereich 45° Abschrägung der Fassade Gebäudeecke S). Die oben aufgeführten Wohn-/ und Nutzflächen beinhalten einen Putzabzug von 3%. Die Nutzfläche des zum Bewertungsstichtag nicht errichteten Carports auf EG-Ebene mit rd. 33 m² ist in obiger Flächenaufstellung nicht aufgeführt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird ausdrücklich empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Untersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der Gegebenheiten

6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Das **Wohnhaus** besteht aus einem **Untergeschoss**, einem **Erdgeschoss** und einem **Dachgeschoss**. Mit dem Baugesuch im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens „Neubau Einfamilienhaus mit Carport“ aus dem Jahr 2013 wurde es in massiver Bauweise auf dem Grundstück errichtet. Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Baubehörde datiert der Schlussbericht der Rohbaumaßnahmen auf den 21.02.2022.

Zum Bewertungsstichtag zeigte sich das Wohngebäude – mit Ausnahme der Gebäudehülle – weitgehend in einem Rohbauzustand, vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Heizung- / Sanitär-, Trockenbau-/Putzarbeiten begonnen. Die Gebäudeaußenhülle des Wohnhauses (Fassadenflächen, Fenster, Dachhaut) zeigte sich in einem, vermutlich der ursprünglichen Baujahreszeit entstammenden und dem äußeren Anschein nach zu beurteilen, in Teilbereichen bereits instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand (z. B. Rissbildung Eckpfeiler Süd, Deckenbereich D. ü. EG).

Der in den Planunterlagen dargestellte Carport im Erdgeschoss war zum Bewertungsstichtag nicht errichtet. Lediglich der in Massivbauweise erstellte **Unterbau des Carports** im **Untergeschoss** war vorhanden. Das Gebäude befand sich weitgehend in einem Rohbauzustand gemäß der vorliegenden Planung im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens; vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Putzarbeiten begonnen; Aufgrund des nicht abgedichteten Gebäudeflachdaches sowie des eingedrungenen, am Ortstermin in etwa 2 cm Höhe stehenden Wasserspiegels, muss mit entsprechenden Folgeschäden gerechnet werden.

Der **genaue Herstellungsgrad** der Baulichkeiten zum Bewertungsstichtag, insbesondere der Ausbauarbeiten bzw. der Aufwand **noch zu erbringender Restfertigstellungsleistungen**, ist dem Sachverständigen nicht bekannt und kann im Rahmen des Gutachtens lediglich grob und überschlägig geschätzt werden.

Wohnhaus:

- Baujahr ca. 2022
- Massives EFH
- Geschossigkeit: UG, EG, DG

Carport:

- EG: In Planunterlagen dargestellter Carport im Erdgeschoss nicht vorhanden
- Baujahr UG ca. 2022
- UG: In Massivbauweise erstellter Sockelbereich des Carports vorhanden (Unterbau)

Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre:

-

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung, soweit baulich zum Bewertungsstichtag erstellt:

- Grundrisse heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse entsprechend
- Zum Bewertungsstichtag teilweise geschaffene Voraussetzungen (Gebäudehülle: Isolierverglasung Fenster; Fassaden-/Dachdämmung), um zeitgemäßen energetischen Anforderungen gerecht werden zu können

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Das Gebäude war – mit Ausnahme der Gebäudehülle – weitgehend in einem Rohbauzustand, teilweise waren bereits schadhafte Bereiche erkennbar. Vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Heizung- / Sanitär-, Trockenbau-/Putzarbeiten begonnen.

Beurteilung Zustand Unterbau Carport:

Das Gebäude befand sich weitgehend in einem Rohbauzustand gemäß der vorliegenden Planung im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens, vereinzelt waren Arbeiten der Ausbau-Gewerke wie z. B. Elektro-, Putzarbeiten begonnen. Teilweise waren bereits schadhafte Bereiche erkennbar, aufgrund des nicht abgedichteten Gebäudeflachdaches sowie des eingedrungenen, am Ortstermin in etwa 2 cm Höhe stehenden Wasserspiegels, muss mit entsprechenden Folgeschäden gerechnet werden.

Eine genaue Überprüfung und Feststellung des bautechnischen Zustands der aufstehenden Gebäudeteile (z. B. Baukonstruktion, -physik, -statik, -technologie) sowie der zukünftigen Auswirkungen des am Ortstermin angetroffenen baulichen – teilweise bereits schadhafte – Zustands, liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden).

6.2 Besonnung, Belichtung

Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse können aufgrund der freistehenden Gebäudelage nebst der Hangsituation sowie der gegebenen Ausrichtung an die Himmelsrichtungen insgesamt als gut bezeichnet werden.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen

der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Bauliche Auffälligkeiten, Zustand, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits vorstehend ausgeführt, zeigten sich die aufstehenden Gebäude in einem weitgehend rohbauähnlichen und teilweise bereits schadhaften Zustand.

Eine genaue Überprüfung und Feststellung des bautechnischen Zustands der aufstehenden Gebäudeteile (z. B. Baukonstruktion, -physik, -statik, -technologie) sowie der zukünftigen Auswirkungen des am Ortstermin angetroffenen baulichen – teilweise bereits schadhaften – Zustands, liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden).

Nachstehend folgende, zum Zeitpunkt des Ortstermins bekannte, dominierende Auffälligkeiten:

Wohngebäude außen:

- Außenfassade: fehlender Oberputz; Veralgungs-Spuren auf vorhandener (Unter-) Putzoberfläche (Fassade WH und Gaube SW) sowie verschmutzte Gebäudesockelbereiche ersichtlich
- Außenfassade Eckpfeiler Süd: Rissbildung im Deckenbereich Decke ü. EG
- Dachentwässerung noch unvollständig (fehlende Fallrohre)

Wohngebäude innen:

- UG: Boden: Rohbetonboden, tlw. mit Bitumenabdichtung; Feuchtigkeitsspuren, tlw. Durchfeuchtungen
- UG: Wände: tlw. verputzte Wandflächen; Durchfeuchtungen, Feuchtigkeitsspuren, Ausblühungen

Unterbau Carport innen:

- EG: Nicht abgedichtetes Gebäudeflachdach
- UG: Boden: Eindringenes Wasser, stehender Wasserspiegel, Höhe etwa 2 cm
- UG: Wände: tlw. verputzte Wandflächen; Durchfeuchtungen, Feuchtigkeitsspuren, Ausblühungen

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes des Grundstücks – mit den zum Bewertungsstichtag **unterstellt fertiggestellten** baulichen Anlagen nebst Außenanlagen – den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung und dem Aufwand der Restfertigstellungserfordernisse sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

1. Bauliche Auffälligkeiten, Gebäudetrockenlegung:

Für die an den beiden Gebäudeteilen (EFH und Unterbau Carport) bestehenden baulichen Auffälligkeiten, u. a. soweit ersichtlich aufgrund des nicht abgedichteten Bauwerks, wird bei dem nachfolgenden pauschalen Wertabschlag in diesem Falle zunächst von einer zwingend **notwendigen Gebäudetrocknung** an den baulichen Anlagen ausgegangen. Der pauschale

Abschlag erfasst somit in einer überschlägigen Betrachtung dringend notwendige Sanierungs- bzw. Trocknungsarbeiten, für die der Sachverständige zur Sicherung und zum Erhalt des Gebäudebestands in freier Schätzung Kostenaufwendungen von überschlägig und pauschal in Höhe von

rund 5.000 €

(Kostenkennwert ca. 18 €/m² Wfl./ Nfl. bei etwa 276 m² Gesamt-Wfl./ Nfl.)

für angemessen hält und als Abschlag zum Ansatz bringt.

2. Restfertigstellungs- und Instandsetzungserfordernisse:

Beide aufstehenden Gebäudebereiche, Wohnhaus und Carport-Unterbau, zeigten sich in einem weitgehenden rohbauähnlichen Zustand. Die mangels ausreichender Abdichtungsmaßnahmen entstandenen, soweit im Rahmen dieses Gutachtens abschätzbaren Bauwerksschäden, werden überschlägig und pauschal im Zusammenhang mit den Restfertigstellungsaufwendungen in Ansatz gebracht und angenommen wie folgt:

BGF, Wohnhaus nebst Unterkellerung Carport, ca.:	394 m ²
NHK 2010 Typ 1.01 für freistehendes EFH Standardstufe 3-4:	920 €/m ² BGF
NHK 2010 Typ 1.31 für freistehendes EFH Standardstufe 3-4:	1.013 €/m ² BGF
Kostenkennwert gewählt:	970 €/m ² BGF
Baupreisindex v. Statist. BA im Jan. 2024 bei 179,0 (2010=100):	Faktor 1,79
Angenommenes Kostenverhältnis Rohbau/Ausbau, etwa:	40/60
Geschätzte Restfertigstellungserfordernisse Gebäudeausbau, etwa:	60%

Mit o. g. Eingangsfaktoren wird folgender Restfertigstellungsaufwand ermittelt:

Ansatz: 394 m² x 950 €/m² x 1,79 x 0,60 x 0,60 = 241.198 €

rund 240.000 €

(Ausbau-Kostenkennwert ca. 870 €/m² Wfl./Nfl. bei etwa 276 m² Wfl./Nfl.)

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem dem Alter entsprechenden, weitgehend schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen. Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer linearen Alters-Wertminderung (Sachwertverfahren), der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) angemessen ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Der Sachverständige empfiehlt diesbezüglich, vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.