

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	<p>A) 3 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss</p> <p>=229/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 724/1, Fritz-Bauer-Straße 21 verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Erdgeschoss West, im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichnet.</p> <p>im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichnet</p> <p>bestehend aus:</p> <p>Wohnzimmer mit Arbeitsplatz, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, innenliegendes Bad, separates innenliegendes Duschbad, separates innenliegendes WC, Diele, Flur und Balkon im Erdgeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss.</p> <p>Der Wohnung sind laut Teilungserklärung und dem „Gartenplan zu 6 Eigentumswohnungen“ die dort gekennzeichneten und mit Nr. 3.1, 3.2, 3.3 bezeichneten, sowohl nordwestlich als auch südwestlich der Wohnung befindlichen Grundstücksflächen in Hanglage, zugeordnet.</p> <p>Weiter ist der Wohnung laut Teilungserklärung, ein Kellerraum im Untergeschoss, im ATP mit Nr. 3 bezeichnet, zugeordnet (s. a. Darstellungen in den jeweiligen Grundrissen im Anlagenteil zum Gutachten).</p> <p>Das Grundstück Flst. Nr. 724/1 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus in Hanglage, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, bebaut.</p> <p>Die gegenständliche Wohnung erstreckt sich über das EG im südwestlichen Teil des Mehrfamilienwohnhauses Hsnr. 21 auf Flurstück 724/1 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).</p> <p>Die Bewertungswohnung ist innerhalb eines - als Zweispänner konzipierten Grundrisses - NW-SO, sowie SW-ausgerichtet und wird vom Treppenhausflur kommend links erschlossen. Über diesen Flur wird, gegenüber der zu bewertenden Wohnung, eine weitere Wohnung erschlossen. Zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit gehört lt. TE ein Abstellraum, dieser befindet sich im nördlichen Bereich des Untergeschosses und ist gleichermaßen mit Nr. 3 bezeichnet.</p> <p>Das Wohngebäude in Hanglage mit der Hausnummer 21 besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Es umfasst laut Teilungserklärung (TE) insgesamt 6 Wohnungseigentumsrechte (im ATP Nrn. 1 bis 6), jeweils in einer Zweispänner-Aufteilung. Aufgrund der Geländesituation sind etwa rd. 4 Meter der nordwestlichen Gebäudelängsseite in den Hang gebaut und stellen somit einen unterirdischen Teil in Form eines Kellergeschoßbereiches dar. Hier positionieren sich Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Heiz-/Technikraum, die Waschküche sowie die den Wohnungen zu-</p>
-------------------	--

	<p>geordneten Kellerabstellräume. Der verbleibende südöstliche Gebäudebereich tritt in Form eines Untergeschosses aus der Hangsituation heraus. Hier befinden sich zwei der insgesamt sechs Wohnungen, links und rechts neben dem axial im Gebäude angeordneten Treppenhaus. Der Hauseingang liegt an der Fassade SO und ist fußläufig über eine Außentreppenanlage, überwiegend auf Grundstück Flst. 722 gelegen, von der Fritz-Bauer-Straße aus und im weiteren Verlauf über die Fortführung der Treppe auf dem südöstlichen bewertungsgegenständlichen Grundstücksteil zu erreichen.</p> <p>B) Ein Pkw-Stellplatz in der Duplexgarage lt. ATP Nr. 3 und 4</p> <p>=1/2 Anteil am 1/3 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 724/2, Fritz-Bauer-Straße verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an einer Doppelgarage lt. ATP Nr. 3 und 4.</p> <p>Um welchen bewertungsgegenständlichen Pkw-Stellplatz es sich bei den beiden vorhandenen Stellplätzen in der Duplexgarage genau handelt, ist lt. TE und Grundbuch nicht näher definiert und kann lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten am Ortstermin nicht abschließend geklärt werden. Die beiden Stellplätze zeigten sich zum Bewertungsstichtag in einer Duplexgarage als Reihengaragenanlage (gesamt fünf Duplex-Stellplätze und drei Einfachgaragenstellplätze). Davon befindet sich ein Duplex-Garagenbaukörper mit drei Duplex-Stellplätzen auf dem bewertungsgegenständlichen und unmittelbar an die Fritz-Bauer-Straße angrenzenden Grundstück Flst 724/2.</p> <p>Insgesamt stehen den Wohnungen im MFH des Grundstückes zu A) lt. der Teilungserklärung 6 Pkw-Abstellplätze (Nr. 1 bis 6) zur Verfügung.</p>
Objektanschriften	<p>A) Fritz-Bauer-Straße 21 72074 Tübingen</p> <p>B) Fritz-Bauer-Straße 72074 Tübingen</p>
<p>Grundbücher</p> <p>Wohnungsgrundbuch</p>	<p>Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Tübingen Grundbuch von Tübingen</p> <p>A) Blatt Nr. 25119 Wohnungsgrundbuch <u>BV, lfd. Nummer 1:</u> 229 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 724/1 Fritz-Bauer-Straße 21 Gebäude- und Freifläche zu 984 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss West mit Kellerraum im Untergeschoss.</p>

Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung:</p> <p>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.</p> <p>In der Wohnung war eine gebrauchte, ältere einzeilige Küche mit handelsüblichen Gerätschaften vorhanden, ein nennenswerter Rest- bzw. Zeitwert dürfte nicht mehr vorhanden sein.</p>
Besonderheiten	<p><u>Sanierungserfordernisse, fehlende Instandhaltungsrücklagen an Bewertungsobjekten zu A) und zu B):</u></p> <p>Als erheblichen Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum werden seitens der Hausverwaltung Maßnahmen an der Heizungsanlage, die energetische Sanierung im Allgemeinen, Abdichtungsarbeiten an Balkonen / Loggien, Maßnahmen im Bereich der Garagentechnik sowie Außenanlagen allgemein und Zugangstreppen im Besonderen aufgeführt.</p> <p>Ein Sanierungsplan, resp. Maßnahmen für o. g. Reparaturen, die noch nicht abgerechnet bzw. noch nicht in der Instandhaltungsrücklage berücksichtigt wurden, sind lt. Verwaltung zum Bewertungsstichtag (noch) nicht beschlossen. Aufgrund der geringen Gesamt-Instandhaltungsrücklage ist entsprechend in naher Zukunft mit Sonderumlagen zu rechnen. Seitens der WEG-Verwaltung wird der Sanierungsaufwand mit etwa 100.000 bis 150.000 € überschlägig geschätzt angegeben.</p> <p><u>Unklare Lage / Position Bewertungsobjekt zu B):</u></p> <p>Um welchen bewertungsgegenständlichen Pkw-Stellplatz zu B) es sich bei den beiden vorhandenen Stellplätzen in der Duplexgarage genau handelt (obere oder untere Parkpalette), ist lt. TE und Grundbuch nicht näher definiert und kann lt. Auskunft der Verfahrensbeteiligten am Ortstermin nicht abschließend geklärt werden.</p>

Baulisten

Wertbeeinflussende Baulisten, welche die gegenwärtige Bebauung und Nutzung des Grundstücks der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit beeinträchtigen würden, sind laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht gegeben. Für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke liegen im Baulistenverzeichnis keine Eintragungen vor.

Bauliche Angaben

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

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 Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude zu A)

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus in Hanglage - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Das Gebäude besteht aus Unter- /Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Konstruktion

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbetonfundamente
Außenwände / Innenwände	Lt. BB UG: Beton- und Betonsteine; EG: Hohlblocksteine und Bimsplatten; DG: Hohlblocksteine und Riegelmauerwerk
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbetondecken
Dach	Lt. BB Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Lt. Auskunft Eigentümerin vereinzelt bereits ausgetauschte Fenster, isolierverglast; Außenverschattung / Außenfensterbänke vorhanden
Hauseingangsbereich an Fassade SO	Überdachung, Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, integrierte Klingel-/Sprechanlage; Briefkastenanlage an Außenwand Reihengaragen an der Fritz-Bauer-Straße vorhanden

Treppen-/haus	Zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest in alle Geschosse
Aufzug	Nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Gasbefeuerte Zentralheizung etwa aus den 1990er Jahren
Gemeinschaftsräume	UG: Heiz-/Technikräume; Waschküche
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich.
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender, verbreitet ungepflegter Zustand mit Instandhaltungsstau

Gebäude zu B)

Gebäudetyp	Reihengarage als Duplexgarage
Konstruktionsart:	Massive Bauweise, als angebaute Mehrfachgarage, Duplex-Anlage: automatische Hebeanlage für 2-geschossige Einrichtung.
Boden:	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbeton
Dach:	Begrüntes Flachdach mit abgesetzter Attika
Tor/Tür/Fenster:	Kunststoff-Rolltoranlage in straßenseitiger Fassade SO
Ausstattung:	Zweckmäßige Ausstattung, Strom / Licht vorhanden
Zustandsmerkmale:	Überwiegend baujahresgemäßer, pflegebedürftiger und instandsetzungswürdiger Zustand

Zu A) Bewertungseinheit im ATP Nr. 3

Lage und Gliederung der Wohnung	MFH, im EG; Wohnzimmer mit Arbeitsplatz, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, innenliegendes Bad, separates innenliegendes Duschbad, separates innenliegendes WC, Diele, Flur und Balkon im Erdgeschoss nebst Abstellraum im Untergeschoss
Nutzung der Wohnung	Zu Wohnzwecken

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Lt. Auskunft Eigentümerin vereinzelt bereits ausgetauschte Fenster, isolierverglast, Außenverschattung / Außenfensterbänke vorhanden
Türen	-

Heizung / WW	Ölbefeuerter Zentralheizung; Heizflächen: meist Gliederheizkörper
Elektro	-
Sanitär	<p>Innenliegendes, zwangsentlüftetes Bad: Waschtisch, Sitzbadewanne</p> <p>Innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad: Waschtisch, eingemauerte Duschtasse mit Duschvorhangstange</p> <p>Innenliegendes, zwangsentlüftetes separates WC: Handwaschbecken, Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten</p>
Ausstattungsstandard	Insgesamt leicht unterdurchschnittlicher Standard
Zustandsmerkmale	In weiten Teilen baujahresgemäßer, sanierungsbedürftiger Zustand
Abstellraum im UG	Nicht genau bekannt aufgrund der überwiegend zugestellten und nicht einsehbaren Flächen; Kellerfenster mit Metallgitter vorhanden; Strom, Licht vorhanden
SNR Grundstücks- freifläche lt. Gartenplan Nrn. 3.1 bis 3.3	Gemäß der Teilungserklärung und dem „Gartenplan zu 6 Eigentumswohnungen“ sind die dort gekennzeichneten und mit Nr. 3.1, 3.2, 3.3 bezeichneten, sowohl nordwestlich als auch südwestlich der Wohnung befindlichen Grundstücksflächen in Hanglage, der Bewertungswohnung zugeordnet.

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 (WoFlIV) 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. WoFlIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören. Zur Wohnfläche nach WoFlIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Ab-

stellräume 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. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nfl.) ausgewiesen.

Zu A)

3 ½ -Zimmer-Wohnung
im ATP Nr. 3 im EG: etwa rd. 107 m² Wfl.

Abstellraum im ATP Nr. 3 im UG: etwa rd. 10 m² Nfl.

SNR an einer Grundstücksfreifläche: etwa rd. 119 m² Nfl.

Zu B)

Ein Pkw-Stellplatz in der
Duplexgarage lt. ATP Nr. 3 und 4 etwa rd. 15 m² Nfl.

Wichtige Hinweise:

Eine Wohn- /und Nutzflächenberechnung lag nicht vor. Die Flächenangabe aus der Teilungserklärung wurde auf der Basis der teilweisen bemaßten Planunterlagen (ATP) überschlägig ermittelt bzw. auf Plausibilität überprüft. Bei der Wohnflächenangabe ist demnach vmtl. ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt, die Wohnfläche beinhaltet die Fläche des Balkons ist mit einem 50 % - Ansatz. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

Nebengebäude

Soweit bekannt, befand sich auf den jeweiligen Bewertungsgrundstücken zu A) und zu B) kein weiteres Nebengebäude.

Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. 3

3 ½ -Zimmer-Wohnung (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil):

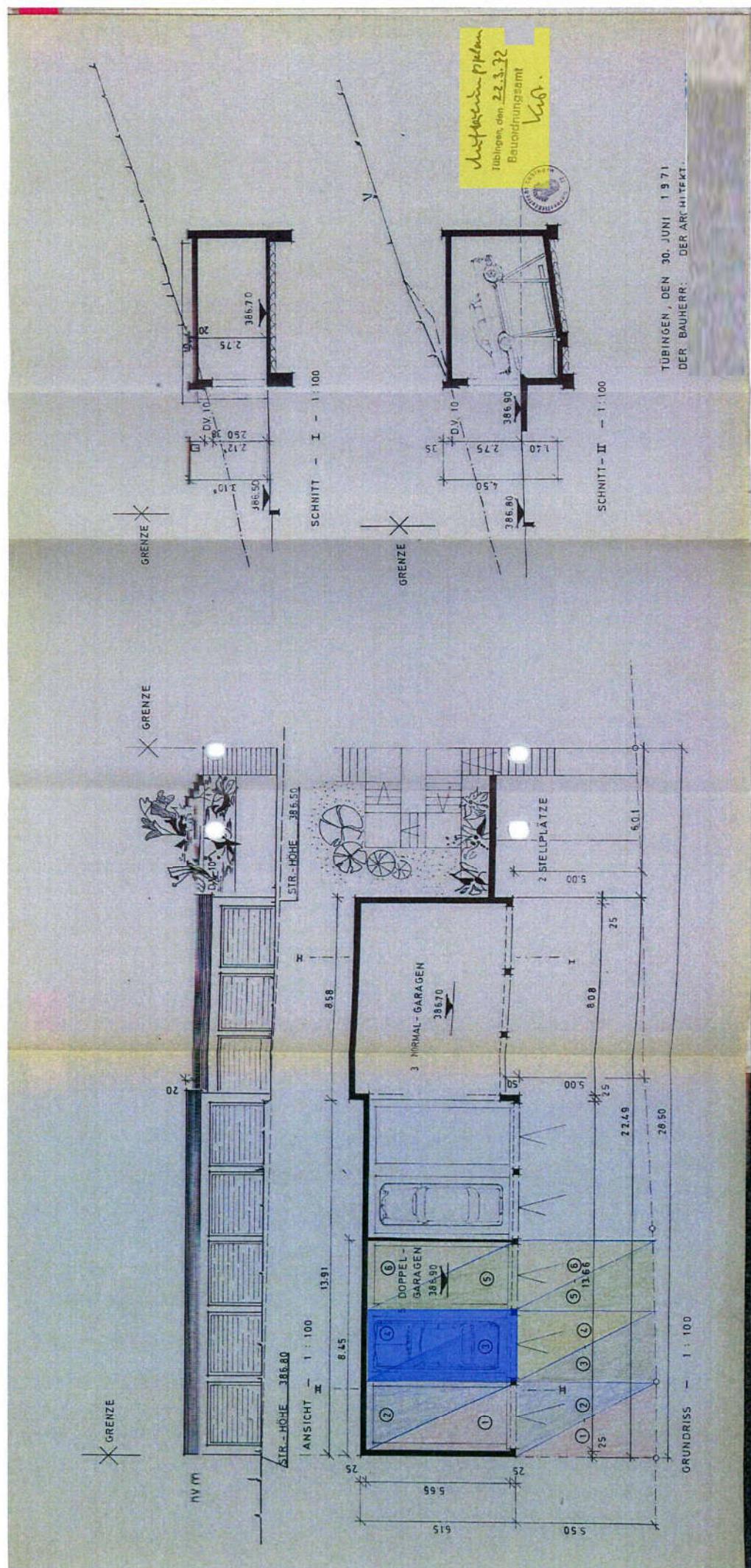
- Annähernd rechteckiger Grundriss mit verhältnismäßig regelmäßigem Umriss, Treppenhaus-Aussparung im Bereich SO
- Hauseingangsbereich mit Treppenhaus positioniert sich an der Fassade SO
- Durchwohnbarer Grundriss; Wohnräume südost-südwestausgerichtet sowie teils nordwestausgerichtet
- Überdachter Balkon über das Wohnzimmer an der Fassade SO erreichbar
- Direkter Zugang zum Garten (SNR, Grundstücksfreifläche) über Außentreppe an Fassade SW

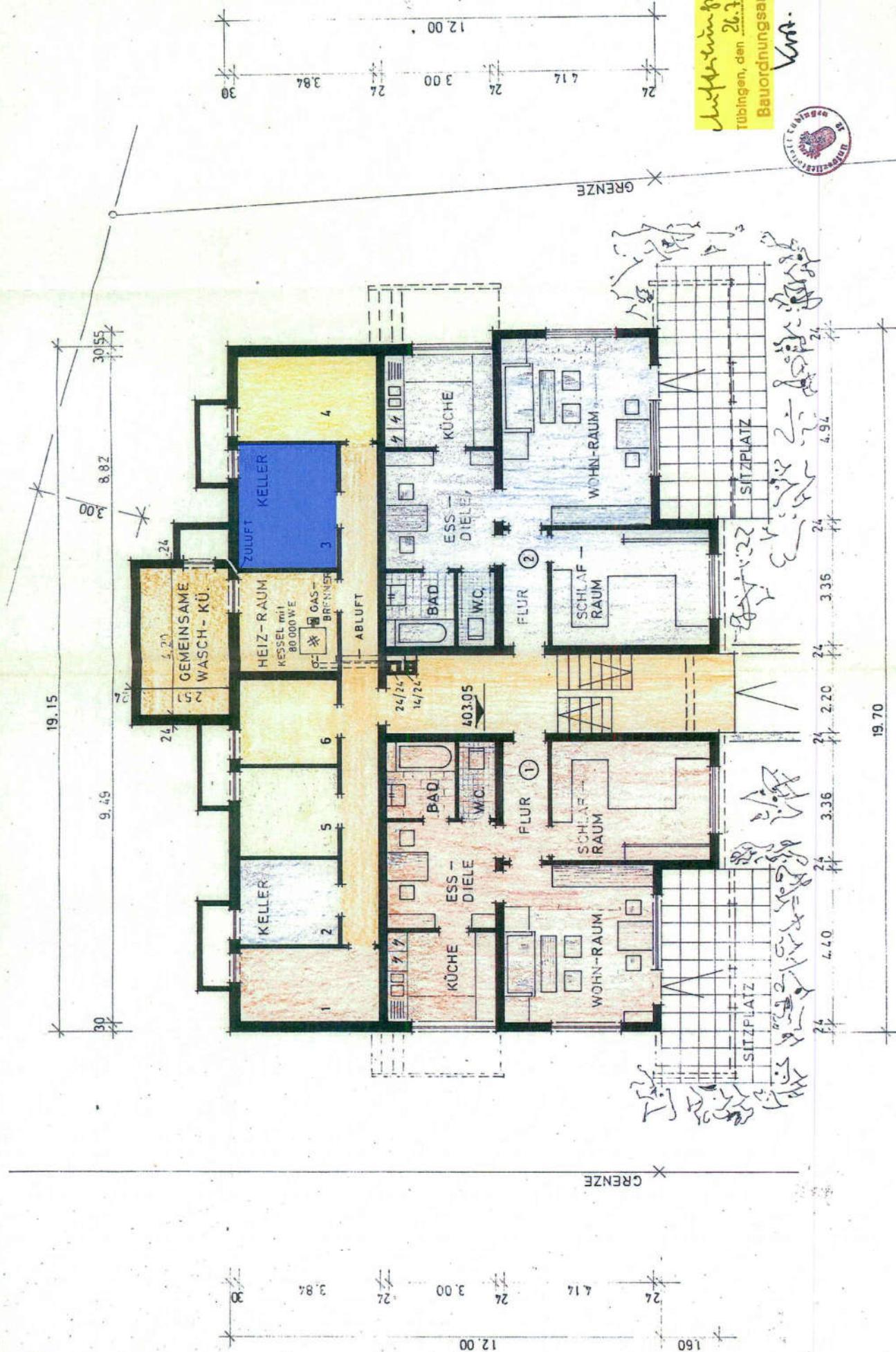
Beurteilung der Raumauflistung:

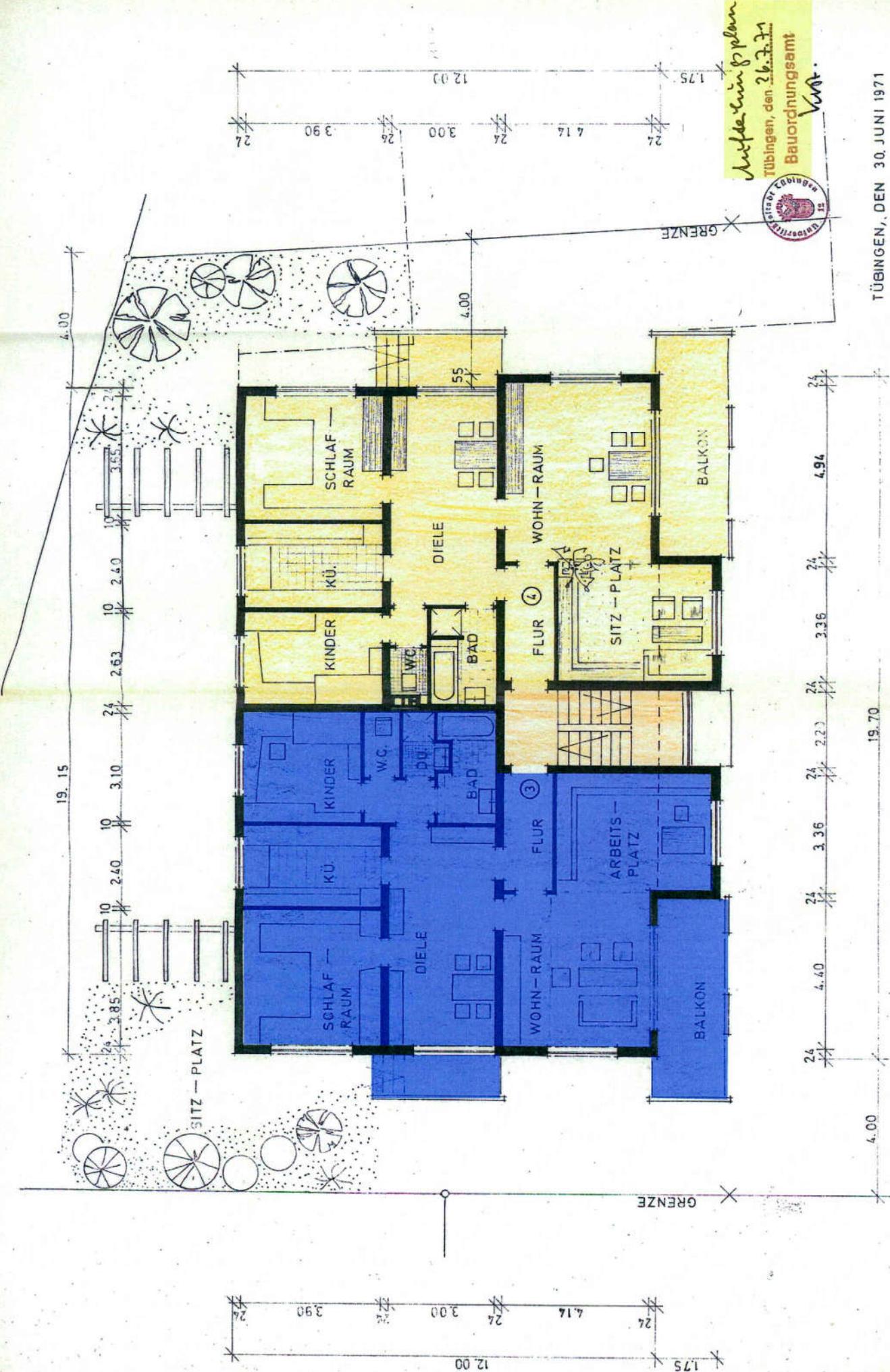
- Überwiegend zeitgemäß und funktional

Besonnung und Belichtung

Gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund des Abstands der Wohnräume der Bewertungswohnung zur Nachbarbebauung mit ausreichenden Fensteröffnungen- und Größen in der gegebenen Himmelsrichtung.







ERDGESCHOSS — GRUNDRISS — 1 : 100

180 WILHELM, DEW 30, 361 13/1