

## 3 Lage- und Gebäudebeschreibung

---

### 3.1 Makrolage

---

#### Region/Ort

Großraumlage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Region Neckar-Alb, Landkreis Tübingen, Metropolregion Stuttgart

Einwohnerzahl 92.000 Einwohner (Stand Dezember 2024)

Ortsfunktion Oberzentrum

#### Wirtschaftliche Situation

Die Universitätsstadt Tübingen ist der Verwaltungssitz des Landkreises Tübingen sowie des gleichnamigen Regierungsbezirks.

Tübingen ist eine dynamische Universitätsstadt mit einer Universität, deren renommierter Ruf über die Landesgrenzen Baden-Württembergs und Deutschlands hinaus bekannt ist. Die Stadt profitiert von der Zugehörigkeit zur Metropolregion Stuttgart und ihrem hervorragenden Bildungs- und Forschungsumfeld. Die Universität Tübingen und zahlreiche Forschungsinstitute, wie das Max-Planck-Institut, ziehen hochqualifizierte Fachkräfte an.

Die Bereiche Biotechnologie und Medizintechnik sind stark vertreten. Ebenso sind eine Reihe von traditionellen und jungen Unternehmen im Bereich Maschinenbau und Werkzeugherstellung in Tübingen angesiedelt.

Öffentliche Institutionen wie die Universität, das Klinikum und rund 30 Behörden sind Einrichtungen mit einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen.

Die Universitätsstadt Tübingen besitzt eine lebendige Kulturszene und ist durch ihre historische Altstadt und die Lage am Neckar touristisch attraktiv.

#### Geografische Lage

Die Stadt Tübingen liegt im mittleren Neckartal direkt am Fluss des Neckars und ist aufgrund dieser Lage landschaftlich reizvoll geprägt. Nördlich der Stadt befindet sich der Naturpark des Schönbuchs, westlich gelegen, befindet sich das ländlich geprägte Obere Gäu. Der Schwarzwald und die Schwäbische Alb sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich nördlich in ca. 30 km Entfernung.

#### Überregionale Verkehrsanbindung

Eine überregionale Verkehrsverbindungen an das Fernstraßennetz bestehen über Bundesstraße B 296 in westlicher Richtung zur Bundesautobahn A 81 Stuttgart-Singen, über die B28 in östlicher Richtung nach Reutlingen und an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 27 nach Stuttgart und die Bundesautobahn A 8 Stuttgart-München.

Die Universitätsstadt Tübingen besitzt einen Bahnhof und ist ausreichend an das deutsche Bahnnetz angeschlossen. Die Zugverbindungen und deren Fahrzeit in die Landeshauptstadt Stuttgart dauern rund eine Stunde. Über diese Verbindung ist ebenfalls ein

Anschluss an den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart mit überregionalen und internationalen Zugverbindungen gegeben.

Der Flughafen Stuttgart ist in rund 35 Straßen-km über die B27 in ca. 35 Minuten zu erreichen.

## **Regionale Verkehrsanbindung**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pkw        | Gut ausgebautes und regional gut vernetztes Straßennetz.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bahn       | Ein Bahnhof bindet die Universitätsstadt Tübingen mit einer Metropolexpress-Verbindung zum Stuttgarter Hauptbahnhof an. Mit Regionalexpress-Zug-Verbindungen und Regionalbahn-Verbindungen sind weitere Anschlüsse an das Schienennetz und an die umliegende Region vorhanden.                                       |
| ÖPNV       | Die Universitätsstadt besitzt einen Busbahnhof nahe dem Stadtzentrum, unmittelbar am Bahnhof gelegen, und ein eigenes öffentliches Busverkehr-Netz, das das Stadtgebiet erschließt. Von Tübingen aus verkehrt der Airport-Sprinter, Linie 828, im Stundentakt mit einer direkten Verbindung zum Flughafen Stuttgart. |
| Radwegnetz | Das Radwegnetz im Stadtgebiet ist gut ausgebaut und verbindet die Stadt Tübingen mit den umliegenden Gemeinden und mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten.                                                                                                                                                       |

## **Infrastruktur**

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Öffentliche Einrichtungen | Ein Rathaus, das Landratsamt des Landkreises Tübingens, mehrere Grundschulen, mehrere weiterführende Schulen, mehrere Kindertageseinrichtungen, die renommierte Eberhard Karls Universität, Sporteinrichtungen, Hallen- und Freibad, Kultureinrichtungen wie Theater, Kinos, das Tübinger Schloss, diverse Museen, die Kunsthalle Tübingen, mehrere Altenzentren und Kirchen und religiöse Zentren zahlreicher Konfessionen sind vorhanden. Die medizinische Versorgung ist durch die Universitätskliniken, die BG-Klinik und eine ausreichende Anzahl an medizinischen Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen als überdurchschnittlich zu bezeichnen. |
| Einkauf                   | Alle Geschäfte des täglichen und gelegentlichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 1000 m bis 1500 m (Discounter, Dienstleistungsgeschäfte, Getränke- und Fachmärkte) entfernt. Die Tübinger Altstadt mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in 1.500 km Luftlinie entfernt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## **Beurteilung Makrolage**

|          |                                          |
|----------|------------------------------------------|
| Wohnlage | Regional positiv zu bewertende Wohnlage. |
|----------|------------------------------------------|

### 3.2 Mikrolage

---

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lage in der Stadt                        | Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Stadtteil der Universitätsstadt Tübingen an der oberen Kante des Taleinschnitts Täglesklinge an der Grenze zwischen der Kernstadt Tübingen und dem Ortsteil Lustnau. Das Bewertungsobjekt liegt in rund 2000 m Luftlinie vom Ortszentrum (Rathaus) und in rund 2500 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt.                                                         |
| Umgebung/Objektumfeld                    | Die umgebende Bebauung in der Straße Im Winkelrain ist gemischt, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern. Die Bebauungsstruktur ist aufgelockert und mit Grünflächen durchzogen. Der Taleinschnitt der Täglesklinge und die Ausläufer des Waldgebietes des Naturparks Schönbuch sind zu Fuß in einiger Distanz erreichbar.                                                     |
| Immission/Umwelteinflüsse                | Während der Ortsbesichtigung waren im Freien keine auffälligen Verkehrsgeräusche durch Pkws zu vernehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Parkplatzsituation                       | Parkplätze sind nur in geringem Umfang straßenbegleitend vorhanden. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eigene Stellplätze auf dem Grundstück und zwei Garagenstellplätze. Der zu bewertenden Wohneinheit ist ein Stellplatz zugeordnet.                                                                                                                                                                         |
| Naherholung                              | Naherholungsmöglichkeiten bieten zum Beispiel die reizvolle Lage der Stadt Tübingen mit ihrer historischen Altstadt am Neckar, der nahe gelegene Naturraum des Schönbuchs, das nahe ländlich geprägte Umfeld mit gut ausgebauten Radwegen, Sportvereine und Sporteinrichtungen sowie das kulturelle Angebot der Stadt Tübingen, und die Angebote der nahe gelegenen Stadt Reutlingen und der Region Stuttgart. |
| <b>Beurteilung Mikrolage</b><br>Wohnlage | Positive zu bewertende Lage im Ort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 3.4 Gebäudebeschreibung – Mehrfamilienhaus

---

**Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.**

#### Allgemeines

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp     | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Geschlosszahl  | Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss<br>(das Erdgeschoss ist baurechtlich ein Vollgeschoss und zusätzlich durch eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans ist ein Obergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Nutzung        | <b>A)</b> Untergeschoss, 2 Wohneinheiten, Abstellräume, Wasch- und Trockenraum, Heiz- und Haustechnikraum<br><b>B)</b> Erdgeschoss: 2 Wohneinheiten<br><b>C)</b> Obergeschoss: 2 Wohneinheiten<br><b>D)</b> Dachgeschoss: 2 Wohneinheiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Baujahr        | Aus dem Schriftverkehr der Bauakten ist zu entnehmen, dass das Mehrfamilienwohnhaus aus einem kompletten Umbau eines Wohngebäudes aus den 70er hervorgegangen ist. Dabei wurde das bestehende Wohngebäude weitgehend, unter Verwendung diverser bestehender Teile des Untergeschosses, abgerissen. Die letzte gültige Baugenehmigung für das nun aktuell bestehende Mehrfamilienhaus datiert aus dem Jahr 1989. Das Bestandsuntergeschoss wurde weitestgehend im Rahmen der Neubaumaßnahme des Mehrfamilienhauses erneuert. Daher hat das frühere Erstellungsdatum des Untergeschosses keine Auswirkung auf die Festsetzung des Baujahrs. Das Baujahr wird auf das Jahr der Baugenehmigung zuzüglich eines Jahres Bauzeit geschätzt und angesetzt auf: 1990                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gebäudezustand | <p>Allgemeiner baulicher Zustand baujahresbezogen normal.<br/>Baujahr alterstypischer, sich abzeichnender Instandhaltungsstau am Gebäude und den Außenanlagen.<br/>Eine Ausnahme hiervon bildet die Feuchtbildung an der Wand im Wasch- und Trockenraum des Untergeschosses, bei der die Ursache nicht erkennbar ist und die Dringlichkeit etwaiger Maßnahmen nicht beurteilt werden kann.</p> <p>Das Mehrfamilienhaus ist auf einem abschüssigen Grundstück situiert. Entlang der Straße Im Winkelrain, im Bereich der Hoffläche und längsseitig des tiefer gelegenen Mehrfamilienhauses ist der Hang durch eine Stützmauer oder stützende bauliche Elemente abgefangen.</p> <p>Gemäß Aussage der Hausverwaltung müssen die Hangabstützungen auf ihre Standsicherheit hin überprüft werden. Zu diesem Zwecke ist eine Begehung zur geologischen und statischen Begutachtung angeordnet und zwischenzeitlich durchgeführt worden. Es soll eine Ertüchtigung der bestehenden Hangsicherung in den unterschiedlichen Bereichen erfolgen.<br/>Die Kosten der statischen Ertüchtigungsmaßnahmen für die Hangabstützungen liegen bislang nicht vor. Diese Kosten sind von der</p> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          | <p>Wohnungs-Eigentümer-Gemeinschaft u.U. durch eine Sonderumlage zu tragen.<br/>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Kosten in diesem Gutachten nicht beziffert werden können. Diese Kosten können jedoch ein deutliches zusätzliches finanzielles Risiko für den Erwerber darstellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Modernisierungen                         | <p>Austausch der ölbefeuerten Heizung und Erneuerung durch eine gasbefeuerte Heizung 2014.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Instandhaltungsmaßnahmen, Renovierungen  | <p>Gemäß Aussage der Hausverwaltung wurden diverse übliche Renovierungsarbeiten, die nicht in die Kategorie Modernisierung fallen nach Bedarf für das Mehrfamilienhaus durchgeführt.<br/>Renovierungsanstrich der Außenfassade im Jahr 2023</p> <p>Die Räumlichkeiten der Wohneinheit konnten nicht besichtigt werden. Somit kann keine Aussage abgegeben werden, ob Renovierungsmaßnahmen oder Modernisierungsmaßnahmen im Laufe der Jahre durchgeführt wurden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Konzeption</b><br>Grundrissgestaltung | <p><b>Untergeschoss:</b><br/>Das Untergeschoss ist als Hanggeschoss ausgebildet<br/>Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum EG<br/>Flur<br/>Heiz-Technik-Raum des Mehrfamilienhauses<br/>Wasch- und Trockenraum<br/>Abstellräume für die Wohneinheiten<br/>Zwei Wohneinheiten mit Zugang zum Außenbereich<br/>Außenbereich: Garten- und Terrassenbereiche der zwei Wohneinheiten<br/>Garten- und Terrassenbereiche der zwei Wohneinheiten sind auch durch eine Außentreppe erreichbar.</p> <p><b>Erdgeschoss:</b><br/>Hauptzugang zum Wohngebäude mit Eingangsbereich<br/>Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG, OG, DG</p> <p>Zwei Wohneinheiten mit Balkonen<br/>Dreifach-Garage, auf dem höher gelegenen Hofbereich des Mehrfamilienhauses</p> <p>Das Erdgeschoss und das Eingangsniveau sind unterhalb des Niveaus der Straße Im Winkelrain und der Hoffläche für die Garagen und Stellplätze. Der Haupteingang zum Mehrfamilienwohnhaus ist über eine Außentreppe erreichbar.<br/>Der Hauptzugang zu den Wohnungen ist nicht barrierefrei zugänglich.</p> <p><b>Obergeschoss:</b><br/>Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG, EG, DG<br/>Zwei Wohneinheiten mit Balkonen</p> <p><b>Dachgeschoss:</b><br/>Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG, EG, OG<br/>Zwei Wohneinheiten mit Balkonen</p> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinschaftliche Nutzung             | Hofbereich mit Garagen und Stellplätzen, Außentreppe, Eingangsbereich, Treppenhaus, Flur, Wasch- und Trockenraum im Untergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Bruttogrundfläche (BGF)               | Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen in Anlehnung an die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) genannten Vorgaben ermittelt.<br><br>Gesamt rund 695 m <sup>2</sup> (BGF)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Größe Mieteinheiten                   | Nicht anwendbar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Balkon/Terrassen</b>               | Die Balkone des Erdgeschosses, des Obergeschosses, des Dachgeschosses und die Terrassen der Gartenebene des Untergeschosses sind zum südöstlich begrünten Außenraum des Gartens hin orientiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Außenanlagen</b><br>Wege/Leitungen | Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, die Zuwegungen sind befestigt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden.<br>Eine städtische Wasserleitung verläuft unterirdisch auf dem Grundstück und unter dem Mehrfamilienhaus hindurch.<br>Das Mehrfamilienhaus mit dem vorgelagerten Hofbereich für die Garagen und Stellplätze nimmt das abfallende Gelände auf und liegt deutlich tiefer auf das Straßenniveau Im Winkelrain bezogen. Die Erschließung des Gebäudes und des rückwärtigen Gartenbereichs erfolgt über eine Außentreppe. Das Untergeschoss ist als Hanggeschoss mit Terrassen- und Gartenbereich ausgebildet. Der rückwärtige Gartenbereich ist abgebösch und grenzt an ein Grundstück mit Garten- bzw. Badehaus, das auf dem vormals dazugehörigen Flurstück des ehemaligen Wohngebäudes steht, an. Die Zuwegung im Außenbereich und die Hoffläche sind gepflastert, und der Garten ist mit einigen Ziergartenelementen versehen. Die Höhenunterschiede des Grundstückes zur Straße und im Gesamten werden mit Stützmauern; U-Steinen und Holzelementen aufgenommen. |
| Stellplätze                           | 2 Stellplätze in der Doppelgarage<br>9 Stellplätze offen, entweder im Hofbereich oder Straßenbereich gemäß Grundakte,<br>die tatsächliche Anzahl kann nicht festgestellt werden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Energieausweis                        | Es liegt ein bis 17.07.2028 gültiger Energieausweis vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rohbau</b><br>Konstruktionsart     | Massiver Stahlbeton und Mauerwerksbau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Dachform/-Deckg./-Ausb.               | Satteldach, Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, Dachgauben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Geschossdecken                        | Massiv, Stahlbeton<br>Holzgebälk Dachstuhl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Fassade                               | Untergeschoss, im Gartenbereich Lochfassade, verputzt und gestrichen, im Bereich des Erdreichs im Keller massiv Beton<br>Erdgeschoss Lochfassade, verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Dachgeschoss in den Giebelwänden, Lochfassade verputzt und gestrichen, Dachfläche ist Teil der Fassade und mit Ziegeldeckung                                                                                                                                    |
| Treppen (Treppenhaus) | Vom Untergeschoss über das Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss<br>Treppe in Stahlbauweise mit Stein-Trittstufen                                                                                                                                                 |
| Hauseingang           | Türelement in massiver Holzbauweise mit Glaseinsatz,<br>Haussprechanlage und Überdachung.<br>Der Zugang zum Gebäude liegt eine Stufe über dem Niveau der<br>Zuwegung zum Gebäude.<br>Die Wohneinheiten sind nicht barrierefrei erreichbar.                      |
| Aufzug                | Es ist kein Aufzug vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Garage/Tiefgarage     | Doppelgarage, mit zusätzlicher Einzelgarage, freistehend zum<br>Hauptgebäude, Massivbauweise, Flachdach                                                                                                                                                         |
| Wärmeschutz           | Es kann in diesem Gutachten keine Aussage über die Wärmeschutz-<br>Standards getroffen werden. Es wird davon ausgegangen,<br>dass die Mindestanforderungen entsprechend den geltenden<br>Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt des Gebäudes eingehalten<br>sind. |

#### **Technische Gebäudeausrüstung**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektro                                   | Zweckmäßige und ausreichende Elektroverkabelung,<br>entsprechend den geltenden Vorschriften zum Gestehungszeitpunkt<br>des Gebäudes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Heizung, WW-Versorgung                    | Hauszentrale gasbefeuerte Heizung<br>Hersteller Viessmann, Typ Vitocrossal 300, CU3A-60<br>Einbaudatum ca. 2014,<br>Untergeschoss: Wasch- und Trockenraum, Heizkörper<br>Zur Warmwasserbereitung können keine gesicherten Angaben<br>gemacht werden. Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um eine<br>zentrale Heizung und Wasseraufbereitung und DIN-Stahlradiator<br>mit Thermostatventilen in den Wohneinheiten.                                                                                                                                |
| Sanitäre Installationen                   | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Versorgungsleitungen                      | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Besonderheiten                            | Im rückwärtigen Gartenbereich des Mehrfamilienhauses grenzt das<br>Grundstück mit der Flurstück-Nr. 1200/1, welches ursprünglich zum<br>Gesamtgrundstück gehörte und durch eine Flurstückteilung<br>abgetrennt ist, an. Auf diesem Grundstück befindet sich ein als<br>Badehaus bezeichnetes Gebäude. Es ist von außerhalb des<br>Grundstücks nicht erkennbar, wie das Grundstück und das Badehaus<br>genutzt werden. Das angrenzende Grundstück mit Badehaus ist<br>deutlich mit Vegetation überwachsen und macht einen ungepflegten<br>Eindruck. |
| Wertminderung                             | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mängel,<br>Mängelfolgeschäden,<br>Schäden | Allgemeiner baulicher Zustand, baujahresbezogen normal.<br>Feuchtbildung im Untergeschoss, Wasch- und Trockenraum<br>Feuchtbildung in der Garage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instandsetzungsbedarf       | <p>Baujahr alterstypischer sich abzeichnender Instandhaltungsstau,<br/>Anmerkung: Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit laut Aussage der Hausverwaltung nach Vorgaben der Hauseigentümer durchgeführt worden.<br/>Die Außenanlage und die Gartenanlage bedürfen pflegerischer und gärtnerischer Unterhaltsmaßnahmen.</p> <p><b>Wie unter der Rubrik Gebäudezustand ausgeführt, müssen höchstwahrscheinlich Ertüchtigungsmaßnahmen der Stützmauern zur Hangabsicherung ergriffen werden.</b></p> <p><b>Der Umfang dieser Maßnahmen kann in diesem Gutachten weder abgeschätzt noch beurteilt werden.<br/>Es wird jedoch außerordentlich deutlich darauf hingewiesen, sollte eine Sanierung der Hangabstützung notwendig werden, ist unter Umständen mit erheblichen Sanierungskosten zu rechnen.</b></p> |
| Restarbeiten                | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Beschränkungen</b>       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vertragliche Bindungen      | Siehe Grundbuch und Baulastenverzeichnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sondernutzungsrechte</b> | Siehe Grundbuch und Baulastenverzeichnis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 3.5 Beschreibung der Wohneinheit des Mehrfamilienhauses

---

**DIE BESCHREIBUNG ERFOLGT AUSSCHLIESSLICH AUF DER GRUNDLAGE DER PLÄNE UND DER BAUBESCHREIBUNG DER BAUGENEHMIGUNG, DA KEINE INNENBESICHTIGUNG VORGENOMMEN WERDEN KONNTE.**

#### Allgemein

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art        | <p>Abgeschlossene 3 oder 4 Zimmer-Wohneinheit des MFH</p> <p><b>Anmerkung zur Definition der Anzahl der Zimmer:</b><br/>Schlafzimmer: 1 Zimmer<br/>Wohnzimmer: 1 Zimmer<br/>Kinderzimmer I: 1 Zimmer<br/>Kinderzimmer II: 1 Zimmer</p> <p>Das Kinderzimmer II ist im Deckblatteintrag in einen Abstellraum umgewidmet. Aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung kann die tatsächliche Nutzung nicht angegeben und somit nicht mit Sicherheit die Anzahl der Zimmer der Wohneinheit bestimmt werden.</p> |
| Lage       | Im Winkelrain 26, im Obergeschoss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Wohnfläche | <p>Die Wohnfläche wurde aus der vorliegenden Wohnflächenberechnung der Baugenehmigungsunterlagen vom 19.09.1988 entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig auf Plausibilität geprüft.</p> <p>Rund 113,90 m<sup>2</sup> (WoFIV)<br/>(ohne Kellerabstellräume)</p>                                                                                                                                                                                                                                   |

Gemäß / WoFIV (Wohnflächenverordnung) ist bei den Innenraumflächen ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

#### Zuschnitt

Die Wohnung hat einen inneren Eingangsbereich, dem der Wohnungseingang, eine Abstellmöglichkeit und ein Gäste-WC zugeordnet sind. Vom Eingangsbereich aus passiert man eine offene Küche und gelangt in einen zentralen Flur. Über den innen liegenden Flur sind das Schlafzimmer, das Wohnzimmer, das Kinderzimmer I, das Abstellzimmer oder u.U. das Kinderzimmer II und das Bad zugänglich. Der Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und über Eck zum Garten hin orientiert.

#### Sondernutzungsrechte

Pkw-Abstellplatz Nr.4

#### Ausbau/Ausstattung

##### Fenster

keine Angaben

Die Rollläden waren zur Zeit der Ortsbesichtigung heruntergelassen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Fenster, denen der anderen Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses entsprechen.

Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung mit  
Gestehungsdatum Erstellung Gebäude ca. 1989.  
Fensterbänke außen, Aluminium

##### Belüftung, Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist in den meisten Räumen gegeben. Das Gäste-WC ist innen liegend und ohne Tageslicht. Aus dem Obergeschoss bietet sich straßenseitig aufgrund der Hanglage eine eingeschränkte Aussicht auf die Straße Im Winkelrain. Im Wohnzimmer und auf dem Balkon bietet sich in südöstlicher Richtung ein Ausblick auf den rückwärtigen Garten und den Taleinschnitt der Täglesklinge.

##### Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz

Rollläden, überwiegend

##### Türen

Wohnungseingangstür, Holztüre in Holzzarge

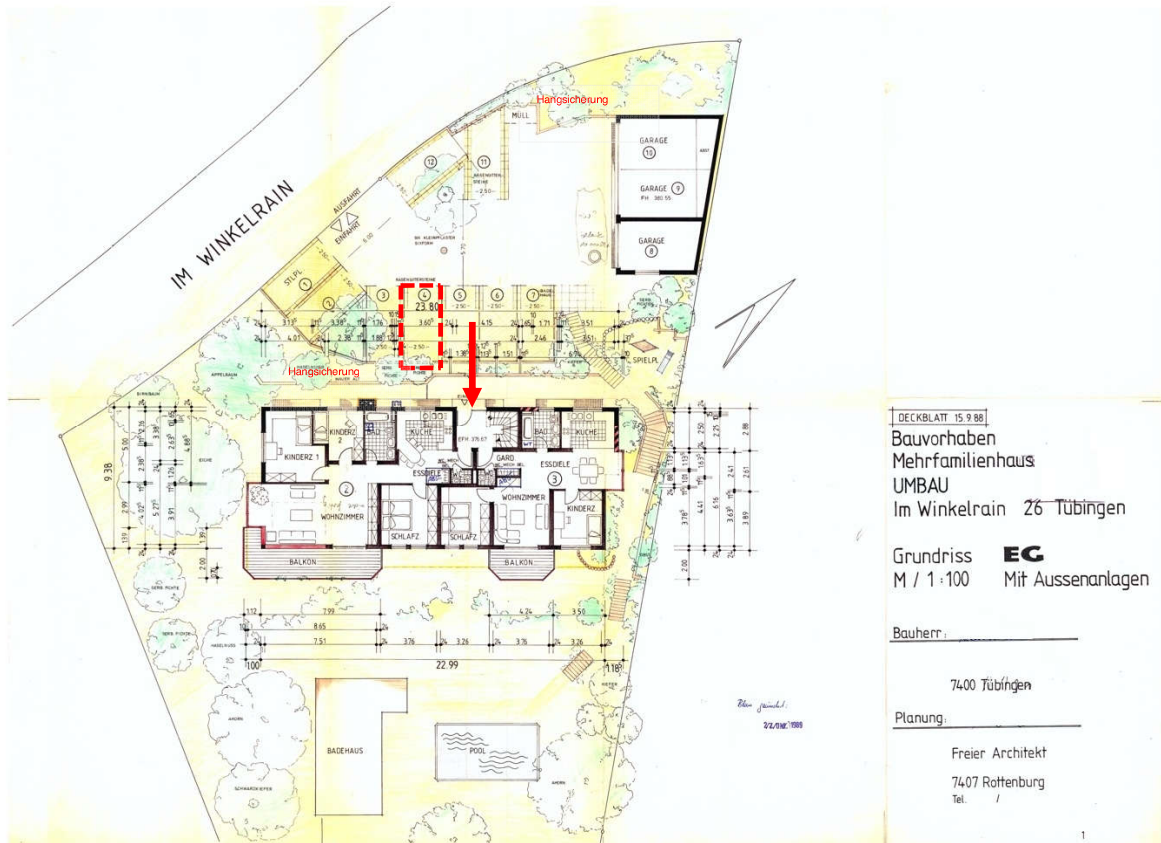
##### Innentüren

keine Angabe

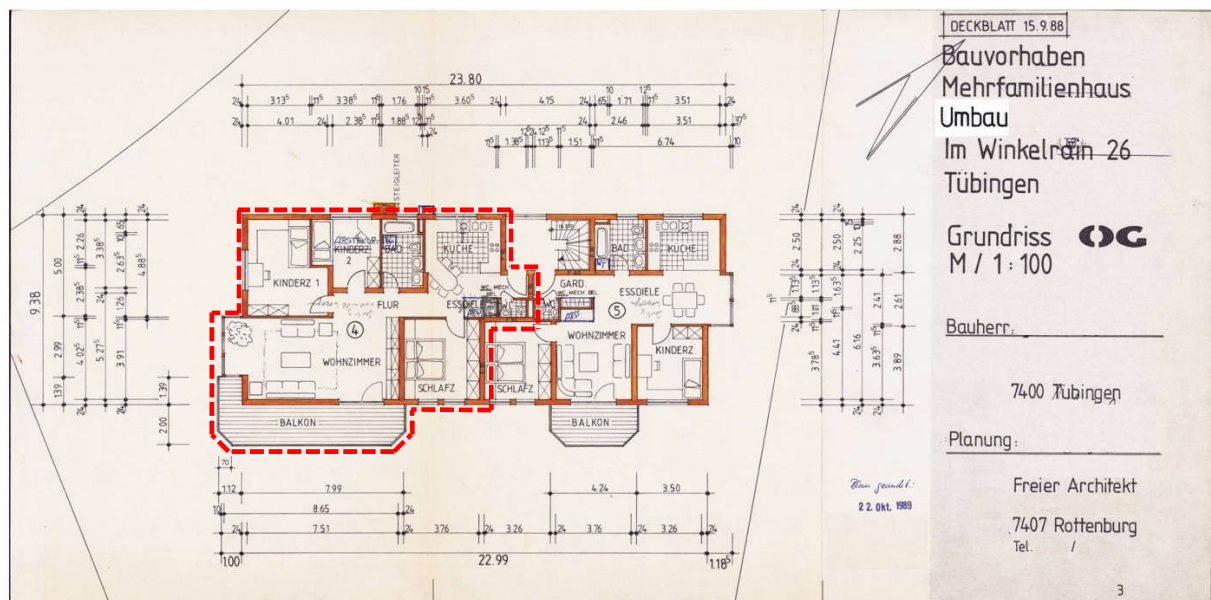
##### Sanitäre Einrichtung Gäste-WC

Gäste-WC ohne Tageslicht,  
Sanitärausstattung, WC und Waschtisch, keine Angaben zum Zustand und zum Standard der Ausstattung

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bad                                            | Bad mit Tageslicht,<br>Sanitärausstattung, Badewanne, WC, Doppelwaschtisch, keine<br>Angaben zum Zustand und zum Standard der Ausstattung                                                                                                                                                                                                                            |
| Küche                                          | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bodenbeläge                                    | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Wand- und Deckenbeläge                         | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Möblierung                                     | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Balkone                                        | Laut Aussage der Hausverwaltung ist der Balkon und der lose ins<br>Kiesbett verlegte Belag mit Bewuchs unterwandert und muss in<br>Augenschein genommen werden, um zu prüfen, ob eine Sanierung<br>des Balkons notwendig ist.                                                                                                                                        |
| Keller- / Abstellraum<br>außerhalb der Wohnung | Abstellraum Nr. 4 im Untergeschoß mit leichten Holz-<br>Latten-Wänden, Holzlattendür, Betonboden, elektrisches Licht<br>vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                   |
| Modernisierung                                 | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Technische Gebäudeausrüstung</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Elektro                                        | keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Heizung, WW-Versorgung                         | Hauszentrale gasbefeuerte Heizung<br>Hersteller Viessmann, Typ Vitocrossal 300, CU3A-60<br>Einbaudatum ca. 2014,<br><br>Zur Warmwasserbereitung können keine gesicherten Angaben<br>gemacht werden. Gemäß Baubeschreibung handelt es sich um eine<br>zentrale Heizung und Wasseraufbereitung und DIN-Stahlradiatoren<br>mit Thermostatventilen in den Wohneinheiten. |
| Sanitäre Installationen                        | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Versorgungsleitungen                           | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Besondere Einbauten                            | Keine Angaben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

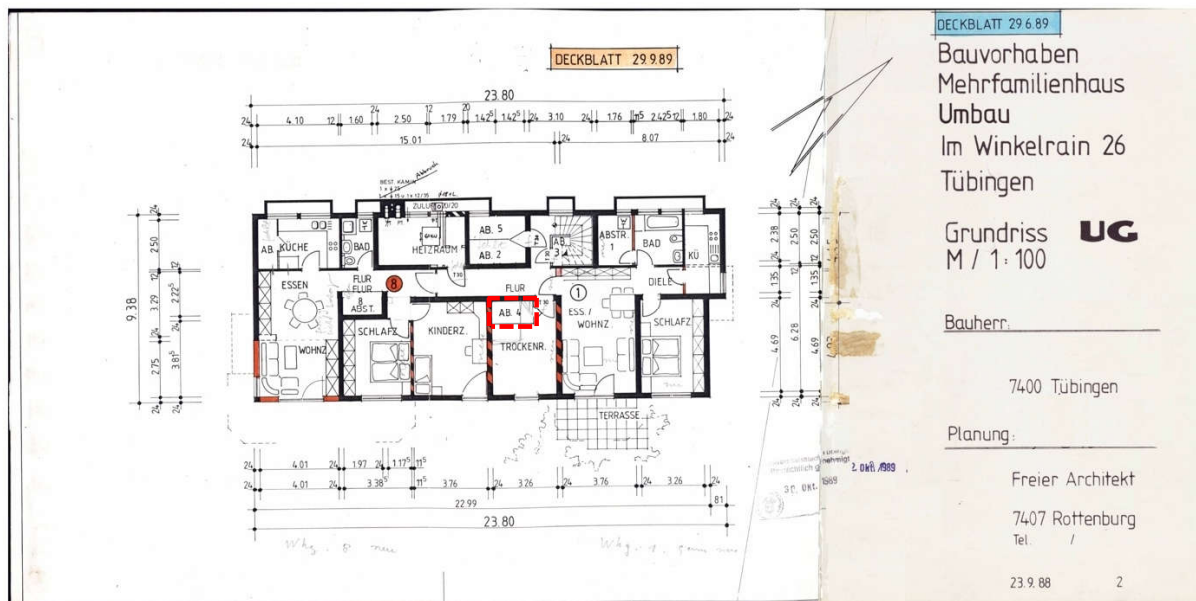


Anlage IV: Blatt 1, Erdgeschoss



Anlage IV: Blatt 2, Obergeschoss

01.03.2025, 25-000021, Az. 1 K 32 / 24 Amtsgericht Tübingen  
72076 Tübingen, Im Winkelrain 26, Wohneigentum in einem Mehrfamilienhaus



Anlage IV: Blatt 3, Untergeschoss