

1.3 Besonderheiten des Auftrags und Hinweise zum Gutachten

Das Gutachten basiert auf der augenscheinlichen Ortsbesichtigung der vorgefundenen Ausführung und Umständen, soweit möglich, sowie Angaben und Mitteilungen des/r Beteiligte/n beim Ortstermin. Zur Bewertung wurden die von der Behörde mitgeteilten/recherchierten Angaben und Unterlagen aus der Bauakte, soweit nachvollziehbar und vorhanden, herangezogen. Ob die Bauakten komplett waren kann der Sachverständige nicht mit Gewissheit sagen.

Die Gutachtenerstellung erfolgt nach augenscheinlicher Ortsbesichtigung zum angegebenen Wertermittlungstichtag, sodass hinsichtlich nicht überprüfbarer Dinge, Annahmen und Vermutungen zu treffen waren. Der SV übernimmt für Annahmen, Vermutungen und augenscheinliche Begutachtung sowie Bauschäden und Baumängel, wesentliche Bestandteile und Zubehör keinerlei Haftungen.

Ein gewisser Objektverschleiß und Abnutzungen sind in den Wertansätzen z.B. Normalherstellungskosten, Sachwertfaktoren, und/oder Liegenschaftszinssatz und Vergleichsfaktoren enthalten und müssen/werden nicht zusätzlich berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle behördlichen und sonstigen Auflagen eingehalten sind und keine behördlichen oder sonstige Beanstandungen bestehen, auch nicht beim Brandschutz und Feuerstätten sowie durch evtl. Pflanzpläne/Pflanzvorgaben, und keine belastete Materialien vorhanden sind.

Hinweis zu Zweifamilienhaus: nach den dem SV vorliegenden genehmigten Baugesuchplänen ist keine außenliegende Treppe und Vordach DG zu erkennen. Dies gilt ebenso für die Freisitzüberdachung und Whg. Vordach EG. Teilweise wurden die Grundrisse verändert vorgefunden.

Hinweis zu Wohnflächen: für das Zweifamilienhauses wurden die Berechnungen des Architekten vom 14.09.1966 nach Rücksprache mit den Beteiligten am Ortstermin herangezogen. Diese betragen für dieses Gutachten ges. rd. 182 m², d.h. Wohnung EG mit Hobbyraum im UG rd. 106 m², DG rd. 76 m².

Es wurden keine evtl. Beräumungskosten und sonstige Entsorgungskosten berücksichtigt.

Es obliegt dem/n Bieter/n, Abweichungen zu der/m tatsächlichen Zustand und der/m unterstellten Zustand in seinem Gebot zu berücksichtigen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Tübingen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rottenburg a.N. (ca. 43.000 Einwohner); Stadtteil Oberndorf (ca. 1.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Tübingen, Reutlingen, Albstadt
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart
	<u>Bundesstraßen:</u> B 27 Stuttgart-Tübingen-Hechingen
	<u>Autobahnzufahrt:</u>

A 81 Stuttgart-Rottweil, Anschlussstelle Horb a.N., Seebronn

Bahnhof:
Tübingen, Rottenburg a.N.

Flughafen:
Stuttgart

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtteilrand;
Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 0,3 km.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine bei Ortstermin bemerkbar

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront Geb. 51: ca. 23 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 583,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform auf die Liegenschaftskarte in der Anlage wird verwiesen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: überörtliche Durchgangstrasse; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss; keine weiteren Recherchen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Büsche, Bäume

Altlasten: die Grundstücke wurden nicht nach dem Altlastenkataster überprüft. Bei der Bewertung werden nicht belastete Grundstücke angenommen.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flst. 711 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich 1 Garagenplatz, weitere PKW-Abstellmöglichkeit im Freibereich auf Hoffläche möglich.

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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 und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte augenscheinlich nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienwohnhaus mit Garage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, wurde seither ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig zzgl. ausgebauten Dachgeschoss; voll unterkellert, Garage im Gebäude UG; freistehend
Baujahr Geb. 51:	Ursprungsgebäude, keine Bauakten vorhanden, wurde vom SV mit 1935 als Basis angesetzt. Umbau Ursprungsgebäude mit Anbau 1965. Somit ein modifiziertes Baujahr ermittelt mit 1950 als weitere Basis. Durch den angesetzten/angenommenen Mittleren Modernisierungsgrad ergibt sich somit ein fiktives Baujahr von rd. 1972.
Modernisierung:	gemäß Angaben der Miteigentümerin und soweit augenscheinlich bemerkbar, siehe Angaben unter Bestimmung der Restnutzungsdauer.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude Wohnung im EG ist relativ barrierefrei.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. tlw. Holzverblendung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Trph., Heizr./Waschkü./WC/DU, Hobbyraum (mit Heizkörper), Abstellr., Flur, Öllager, Garage (mit Heizkörper)

Erdgeschoss:

4-Zi. Wohnung: Trph., Kinder, Wohnen/Essen, Küche, Flur, Bad/WC, Schlafen, Balkon Südwest

Dachgeschoss:

3-Zi. Wohnung: Trph., Küche, Wohnen, Schlafen, Zimmer (mit Schlafempore), Balkon Ost, Bad/WC

Dachboden:

Abstellmöglichkeit

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, DG Ursprungsgeb. tlw. Fachwerk ausgemauert
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, UG in Beton, DG Ursprungsgebäude Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigbalkendecke, über DG Holzbalkendecke
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> UG zu EG: Stahlbeton mit Fliesen; Edelstahlgeländer DG+DG zu Dachboden: Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfacher Holzhandlauf
Hauseingänge(bereiche):	Wohnungseingangstüren aus Holz

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau (Gaube West)
	<u>Dachform:</u> Satteldächer, siehe Fotos
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (alt); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
	<u>Dämmung lt. Angaben ca. 1988:</u> Dachflächen Ursprungsgeb. gedämmt mit ca. 22 cm zwischen Sparren; Dachflächen Anbau gedämmt mit PUR-FT als Unterdachdämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingel- und Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss; keine weiteren Aussagen möglich
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr unbekannt, letzte Überprüfung von Schornsteinfeger 2023; Stahlheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 3x1.750 Liter, Baujahr 2001
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten werden zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst, auf die Fotos wird ausdrücklich verwiesen:

- **Untergeschoss zur Beschreibungseinheit Nebenräume, Hobbyraum, Garage, ohne weitere Raumbeschreibungen, siehe Fotos**
- **Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung**
- **Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Wohnung**
- **Dachboden zur Beschreibungseinheit Abstellmöglichkeit, ohne weitere Raumbeschreibungen, siehe Fotos**

3.2.5.1 Untergeschoss

Bodenbeläge

Hobbyraum:	PVC
Waschküche/WC/DU:	Fliesen

Wandbekleidungen

Hobbyraum:	verputzt mit Anstrich
Waschküche/WC/DU:	vorw. verputzt mit Anstrich, tlw. Fliesen

Deckenbekleidungen

Hobbyraum:	Deckenputz gestrichen
Waschküche/WC/DU:	Deckenputz gestrichen

Sanitäre Installation

Waschküche/WC/DU:	<u>Waschküche/WC/DU:</u> 1 Duschköglichkeit, 1 WC, 1 Ausgussbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; weiße Sanitärobjekte
-------------------	--

3.2.5.2 Erdgeschoss**Bodenbeläge**

Flur, Kinder, Wohnen/Essen, Schlafen:	Teppichboden, Naturstein, Parkett
Küche:	Fliesen
Bad/WC:	Fliesen
Balkon:	Gitterroste

Wandbekleidungen

Flur, Kinder, Wohnen/Essen, Schlafen:	tlw. verputzt mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Tapeten
Küche:	Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel
Bad/WC:	Fliesen, ca. 1,60 m hoch, darüber verputzt mit Anstrich

Deckenbekleidungen

Flur, Kinder, Wohnen/Essen, Schlafen:	Raufasertapeten mit Anstrich
Küche:	Raufasertapeten mit Anstrich
Bad/WC:	Holzvertäfelungen

Sanitäre Installation

Bad/WC:	<u>Bad/WC:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Urinal; weiße Sanitärobjekte
---------	--

besondere Einrichtungen

Flur, Kinder, Wohnen/Essen, Schlafen:	Flur: Einbauschränke, ohne Wertansatz
---------------------------------------	---------------------------------------

Küchenausstattung

Küche: Zubehör: Einbauküche, ca. 20-25 Jahre alt ;
Zeitwert geschätzt ca. 1.500,- €

3.2.5.3 Dachgeschoss**Bodenbeläge**

Flur, Wohnen, Schlafen, Zimmer: Laminat

Küche: PVC

Bad/WC: Fliesen

Balkon: Fliesen

Wandbekleidungen

Flur, Wohnen, Schlafen, Zimmer: Raufasertapeten mit Anstrich, Holzwerkstoffplatten

Küche: Raufasertapeten mit Anstrich

Bad/WC: tlw. Raufasertapeten mit Anstrich, tlw. Fliesen

Deckenbekleidungen

Flur, Wohnen, Schlafen, Zimmer: Raufasertapeten mit Anstrich, Holzwerkstoffplatten, tlw. sichtbare Sparren

Küche: Holzvertäfelungen

Bad/WC: Raufasertapeten mit Anstrich

Fenster gesamt:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung lt. Angabe 07/2006;
vorwiegend Rollläden aus Kunststoff, tlw. Alu, mit elektrischem Antrieb;
Fensterläden aus Holz;
Fensterbänke innen aus Holz, Naturstein;
Fensterbänke außen aus Naturstein, Stein

Türen gesamt:

Zimmertüren: glatte Türen;
Ganzglastüre, Schiebetüre; Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad/WC: Bad/WC:
1 gemauerte Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Handtuchwärmekörper; weiße Sanitärobjekte

besondere Einrichtungen

Flur, Wohnen, Schlafen, Zimmer: Zimmer mit Schlafempore, ohne Wertansatz

Küchenausstattung

Küche:

Zubehör: Einbauküche einfacher Qualität;
Zeitwert geschätzt ca. 1.000,- €

Grundrissgestaltung gesamt:

für das Baujahr zeittypisch

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Eingangstreppe EG-DG, Eingangsüberdachung EG und DG,
Balkone, Dachgaube

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

Trittschall- und Wärmedämmung den Baujahren entsprechend;

Raumhöhen:

UG: Hobbyraum ca. 2,11m, Gewölbekeller Stichhöhe ca. 2,18m

EG: Kinder ca. 2,50m

DG: Schlafen ca. 2,35m, Zimmer bis UK Firstpfette ca. 2,80m

Dachboden (Ursprungsgebäude) bis UK Firstpfette ca. 2,82m

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.

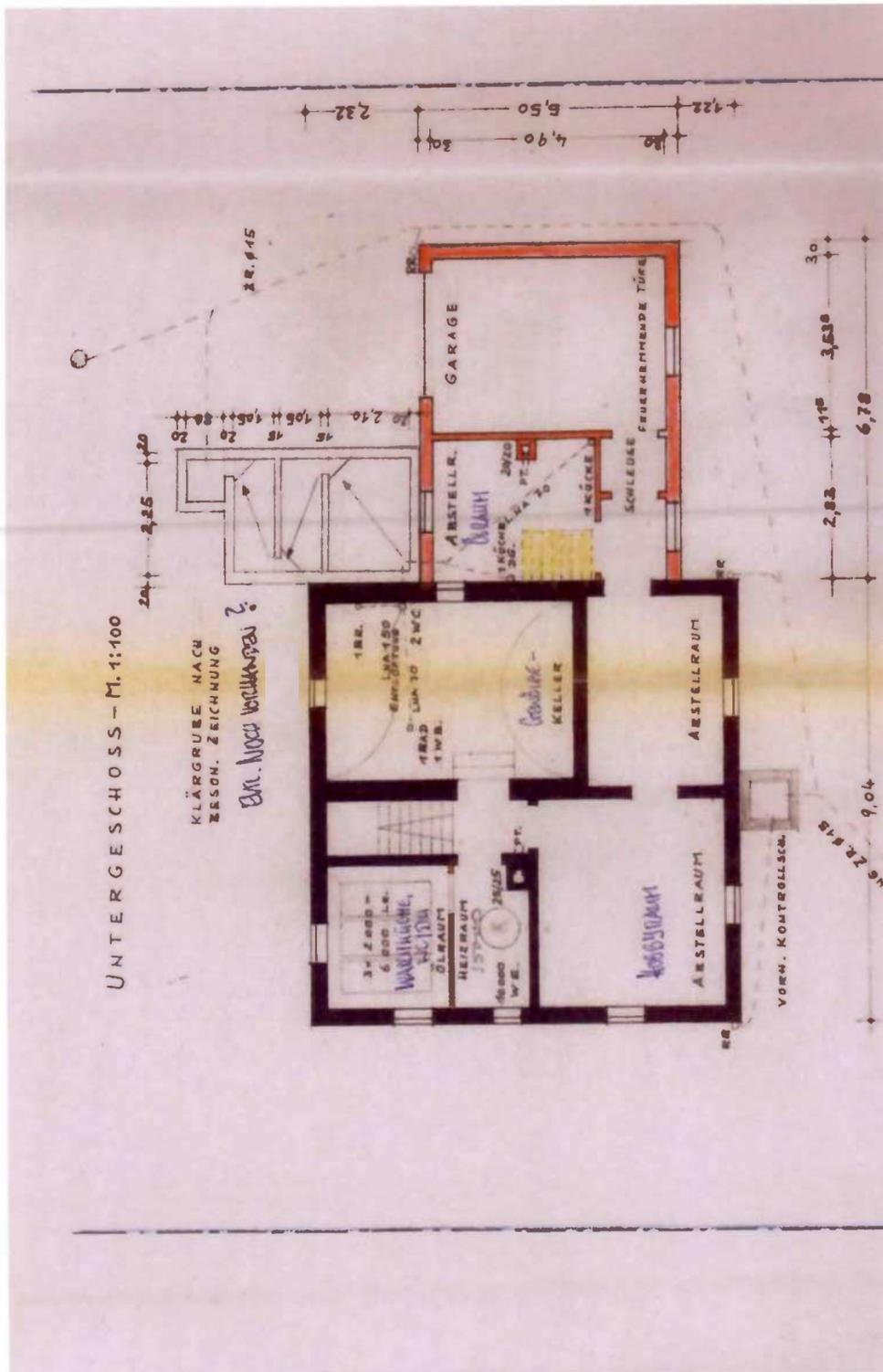
Es besteht ein entsprechender Unterhaltungsstau.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Stützmauer, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zapfstelle

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

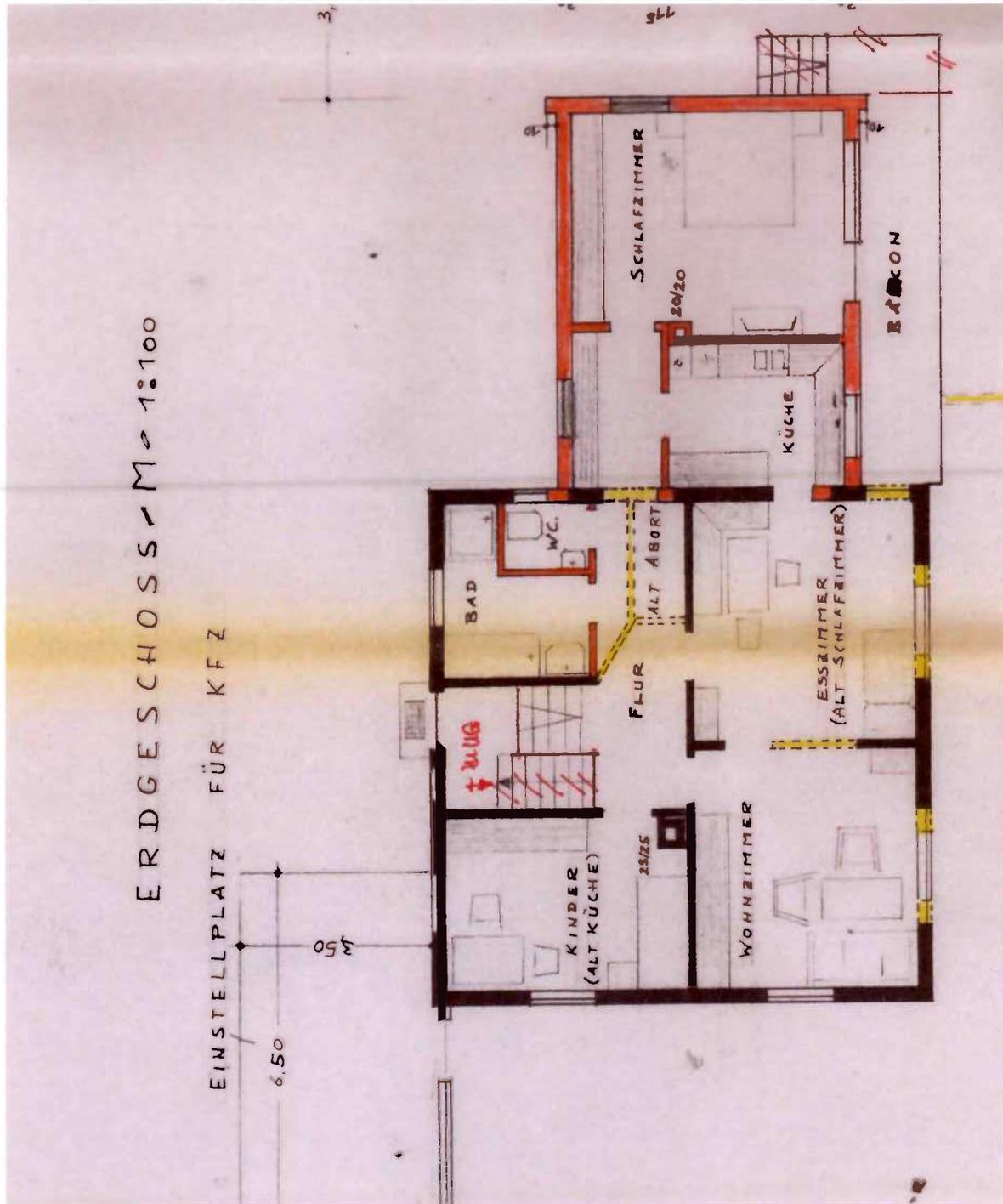
Seite 1 von 5



Untergeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5



Erdgeschoss

