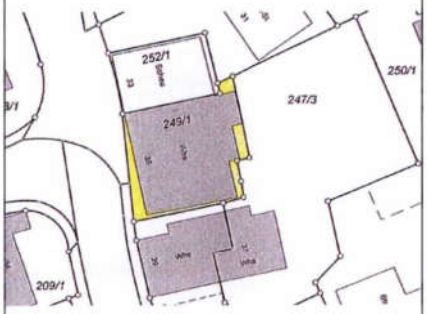
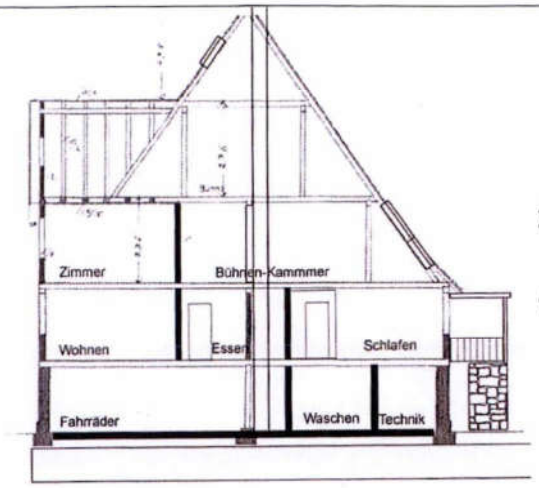
1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Amtsgericht Tübingen:	**AZ: 1 K 49 / 24**
Wertermittlungsstichtag:	**22.01.2026**
Objektadresse:	Neckar - Alb - Straße 35, 72127 Tübingen
Objektart; baurechtlicher Status zum Stichtag:	Einfamilienwohnhaus mit Scheunentrakt
Baujahr (Baugenehmigung + 1 Jahr):	**Denkmalschutzobjekt** Scheunentrakt unbekannt 1847 Wohnumbau in Scheune 2016 Modernisierung Wohnung
Wohnfläche rd:	**83 m²**
Grundstücksgröße:	**272 m²**
Bodenwert gesamt:	**142.800,- €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	
Marktkonforme Aufwendungen für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau:	**-207.500,- €**
Pauschaler Risikoabschlag archäologischer Prüffall	**-5.000,- €**
Pauschaler Wertabschlag für Zeitwert Außenanlagen < 4% vom vorläufigen Gebäudesachwert	**-6.000,- €**
Sachwert rd:	**160.000,- €**
Grundbuch von Mähringen **Grundbuch Nr. 2507, BV 1** **Flurstück 249/1** **Neckar - Alb - Straße 35,** **Gebäude- und Freifläche 272 m²** Besondere Umstände der Wertermittlung vgl. hierzu Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten.	**Verkehrswert** **gemäß § 194 BauGB** **160.000,- €**
Zubehör: Einbauküche 1.OG	**0,- €**
Werteinfluss durch Rechte und Lasten:	**0,- €**
Werteinfluss durch Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	**0,- €**
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. Scheunentrakt rd: Verkehrswert 160.000,-€/Wohnfläche 83 m²= 1.927,71 € /m² rd:	**1.928,- € / m²**



Lageplan

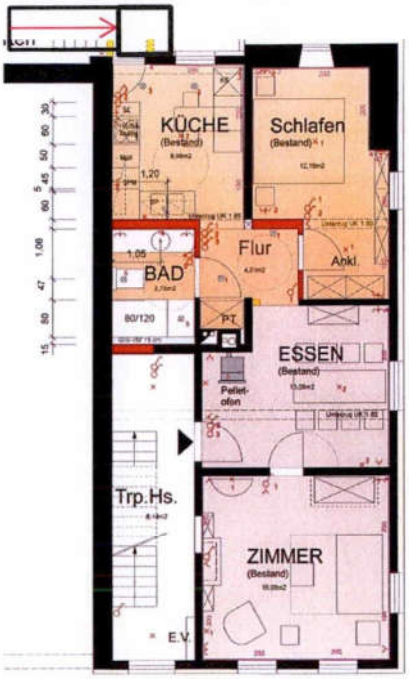


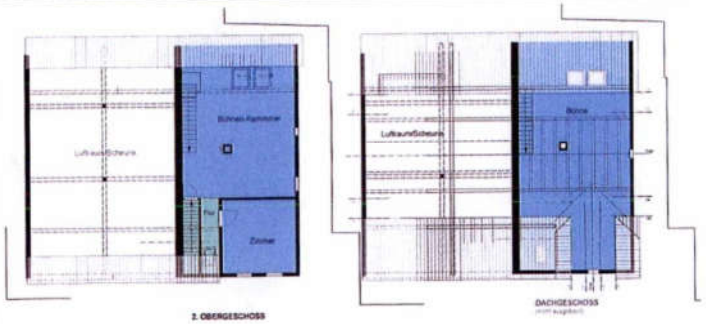
Schnitt, Planabweichungen im EG vorhanden



EG

1.OG





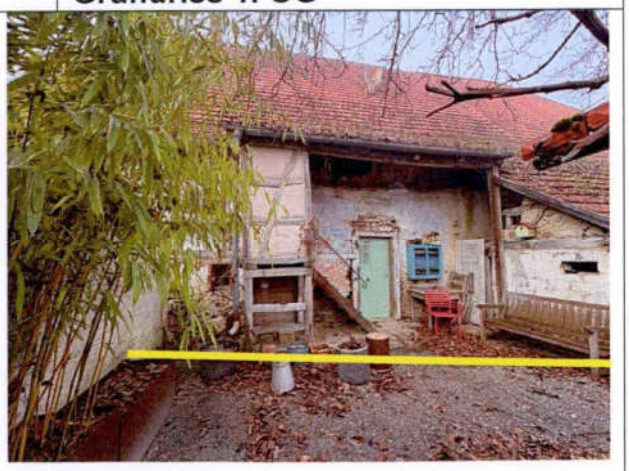
2.OG

DG

Grundriss 1. OG



Ansicht West von der Straße



Ansicht Ost
Grundstücksgrenze gelb markiert

5. Lagebeschreibung

5.1 Makrolage / Mikrolage / Verkehrsanbindungen

Makrolage:	
Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk:	Tübingen.
Landkreis:	Tübingen.
Gemeinde	Kusterdingen (Mähringen rd. 1.500 Einwohner).
	Mähringen ist ein Ortsteil der Gemeinde Kusterdingen in der Region Neckar - Alb, im Umfeld der Oberzentren Tübingen und Reutlingen. Die Lage profitiert grundsätzsätzlich von der Nähe zu den dortigen Arbeits-, Bildungs- und Versorgungsstandorten.
Mikrolage:	Das Bewertungsobjekt liegt im historischen Ortsbereich von Mähringen an der Neckar - Alb - Straße einer Ortsdurchfahrt
	Wohnlage: Lageklasse 2- 3
Verkehrsanbindungen:	
Individualverkehr (Straße):	Nördlich verläuft die B 28, westlich die B 27, nordwestlich die B 297 – damit bestehen gute Anbindungen Richtung Tübingen/Reutlingen sowie an das überregionale Straßennetz.
Entfernungen: :	Kusterdingen ca: 3 km (TÜ) Tübingen ca: 7 km. (RT)Reutlingen ca: 8 km. Stuttgart HBF ca: 43 km.
(ÖPNV Bus):	Mähringen ist in den Naldo - Verkehrsverbund (Neckar-Alb - Donau) eingebunden.
ÖPNV Bahn: (regional):	Ein direkter Bahnanschluss im Ortsteil besteht nicht. Bahnanschlüsse in Reutlingen oder Tübingen

5.2 Infrastruktur und Verkehrsimmissionen

Kinderbetreuung / Schule:	Härtenschule Mähringen (Grundschule) als Schulstandort im Ortsteil. Kinderhaus Pusteblume (Mähringen/Immenhausen) als Betreuungsangebot vor Ort. Weiterführende Schulen sind in Kusterdingen, Reutlingen oder Tübingen.
Grundversorgung:	Ist in Mähringen stark eingeschränkt. Die Nahversorgung und weitere Dienstleistung sind in Kusterdingen, Tübingen oder Reutlingen abgedeckt (Einzelhandel, ärztliche Versorgung, Behörden etc.).
Verkehrs-immissionen:	Verkehrsimmissionen sind vorhanden durch den Verkehr auf der Neckar - Alb – Straße.

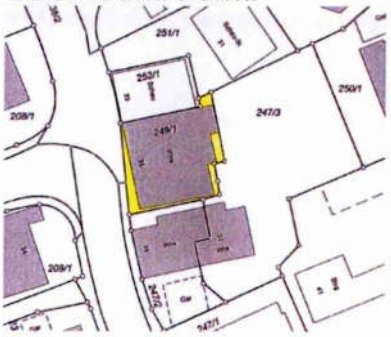
6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Grundstücksgröße

Grundstücksfläche: 272 m².

6.2 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Grundstückstopographie: Nahezu eben.
Gestalt und Form: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



Grundstückslänge Straße ca: 16,00 m.

Grundstückstiefe Nord max. ca: 17,00 m.
Grundstückstiefe Süd max. ca: 16,50 m.

6.3 Bodenbeschaffenheit / Altlastenkataster

Bei der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise auf besonders wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale sichtbar. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen (durch z.B. Industrie und anderen Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen) vorliegen.

Altlastenkataster

Altlastenkataster: Landratsamt Tübingen
Das Bewertungsobjekt ist am Bewertungsstichtag nicht im Altlastenkataster aufgeführt.

6.4 Erschließung

Erschließung:	**Straße** hergestellt:	Ja.
	Öffentlicher **Wasser**anschluss:	Ja.
	Öffentlicher **Abwasser**anschluss:	Ja.
	Öffentliche **Strom**versorgung:	Ja.
	Öffentliche **Gas**versorgung:	Ja.
	Öffentliche **Fernwärme**versorgung:	Nein.
Erschließ-ungsbeiträge:	Noch offene Positionen:	Nein.
	Besonderheiten:	Nein.

Hinweis:
Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an für den bestehenden baulichen Bestand am Bewertungsstichtag.

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Das Gebäude und die Außenanlage wird 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, Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr — Laut Denkmalschutzbeschreib:
Zehntscheuer, später Bauernhaus wohl 16. Jhd; südlicher Teil zum Wohnhaus umgebaut Mitte 19.Jhd. Giebel zur Straße laut Bauplan 1921.

Modernisierungen: — 2016 ff Innenausbau im 1.OG und Dachkammer im 2. OG modernisiert; Einbau einer Gastherme im EG.
Keine Außensanierung , keine Kernsanierung .



Ansicht West



Ansicht Ost

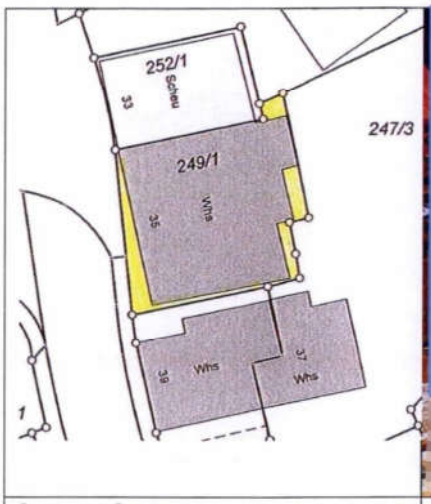


Ansicht Süd

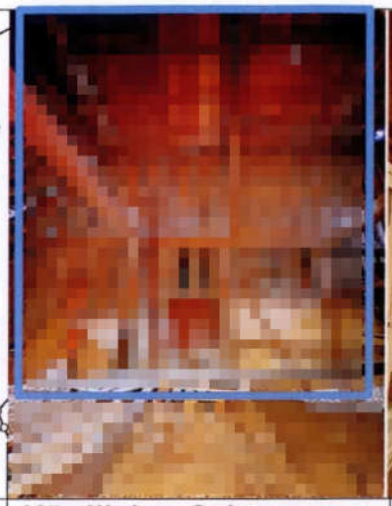
Baukörper: Das Bewertungsobjekt nimmt nahezu die gesamte Grundstücksfläche ein und besteht aus folgenden Gebäudeteilen, die aneinander gebaut sind:

- **Scheunentrakt (ehemalige Zehntscheuer)**
- **Wohnhaus (Einfamilienwohnhaus)**

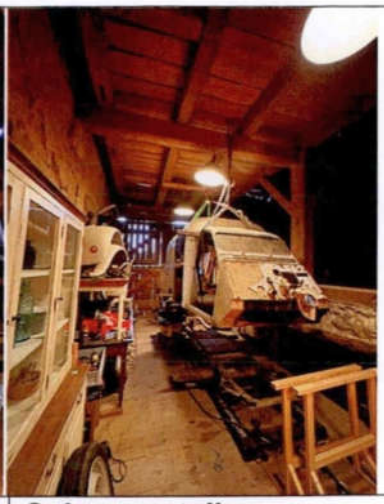
Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße zeigt sich ein zweigeschossiger Baukörper mit steilem Satteldach, der traufständig zur Straße steht. Der Scheunenteil mit Bruchsteinaussenmauern grenzt sich klar zur Putzfassade des Wohnhauses ab das einen Zwerchgiebel zur Straße hat im 2. OG und DG.



Lageplan

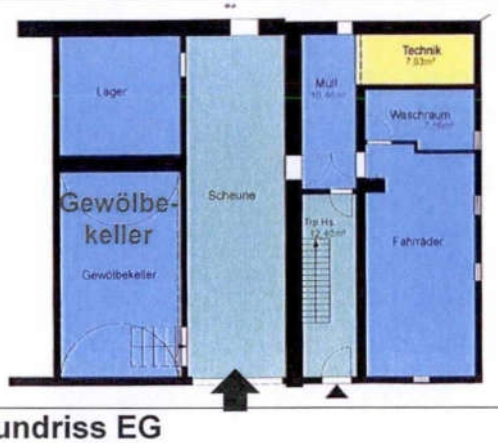


Nördlicher Scheunenteil = kein Bewertungsgegenstand, hier blau markiert

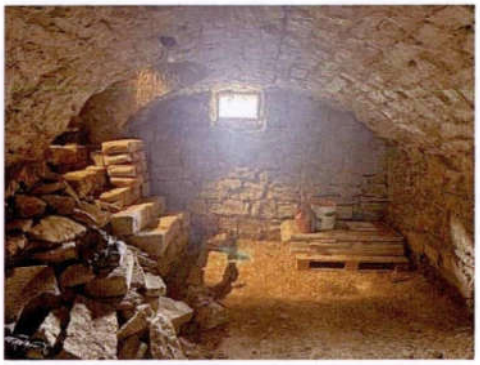


Scheunenteil = Bewertungsobjekt

Scheunenteil: Die ehemalige Zehntscheuer steht am Bewertungsstichtag auf zwei getrennten Grundstücken, die im Besitz von verschiedenen Eigentümern sind. (Der Scheunenteil, der auf dem Flurstück Nr. 252/1 steht, ist daher hier kein Bewertungsgegenstand). Die ehemalige Zehntscheuer ist im Inneren nicht durch eine Brandwand unterteilt, sondern nur durch eine Holzlattenwand, die auf einer ausgeriegelten Fachwerkwand steht. Der Scheunentrakt des Bewertungsobjektes ist teilunterkellert und hat einen Gewölbekeller.



Grundriss EG
Planabweichungen sind vorhanden



Gewölbekeller

Wohnhaus: Nach dem Denkmalschutzbeschrieb wurde zwischen1845 und 1847 der südliche Scheunenteil der Zehntscheuer zu einem Bauernhaus umgebaut mit Hauseingang und Treppenhaus (direkt anschließend an die Scheune) und Stall im EG, wie noch heute noch an den vorhandenen Türöffnungen ablesbar.
Zu Wohnzecken wurde das 1. Obergeschoss und eine Dachkammer im 2. OG ausgebaut, deren Innenausbau im Wesentlichen 2016 ff modernisiert wurde.

Nutzungskonzept / Einfamilienwohnhaus:
Zimmeranzahl: Insgesamt 3 Zimmer incl. ausgebauter Dachkammer im 2. OG.

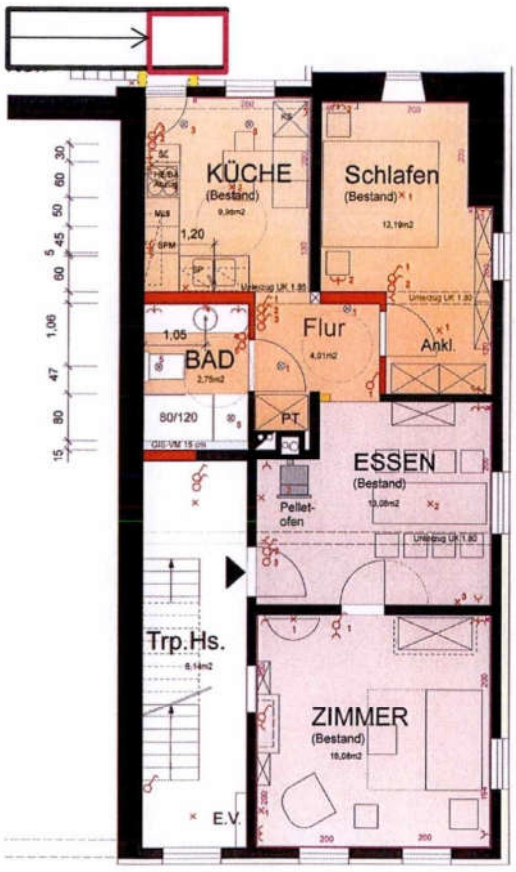
EG:

Nutzfläche:
Ehemaliger Stall mit Fahrradabstellflächen, Waschen und Haustechnik. Vor Ort sind abweichend zu den Planunterlagen keine Trennwände zwischen diesen Funktionen vorhanden.
Ein Müllraum ist weiter als Nutzfläche im Wohnhaus vorhanden.

Wohnfläche:
Hauseingang, Flur (mit Treppe zum 1. OG).

1.OG:

Wohnfläche
Das gesamte Stockwerk ist zu Wohnzwecken ausgebaut.



Grundriss 1. OG

Wohnetage:
Stockwerkshöhe ca. 2.05 m.

- Flur mit Treppe zum EG und 2.OG.
- Essen als Durchgangszimmer mit Fenster in der Brandwand und Holzkaminofen.
- Zimmer (Wohnen).
- Flur.
- Bad mit bodengleicher Dusche, WC wandhängend und Handwaschbecken. Elektrische Fußbodenheizung und Durchlauferhitzer in der Trennwand zum Schrank im Flur eingebaut.
- Schlafen mit einem Fenster in der Brandwand zum Nachbargrundstück, Lehmwickelwände; Außenwand daher ca. 60 cm stark. Teilfläche mit elektrischer Fußbodenheizung.
- Küche mit Ausgang zur Außentreppe an der Ostseite Fachwerkwände sichtbar, Holzbalkendecke

Holzbalkentragkonstruktion der Geschossdecke über 1.OG ist z T. sichtbar; Fachwerkwand an zwei Raumseiten der Küche ist sichtbar.

2.OG:

Wohnfläche
Eine Dachkammer ist zu Wohnzwecken ausgebaut. Allerdings ist die Flurfläche vor der Dachkammer im Zwerchgiebel nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Außenwand der Dachkammer wurde auf der Südseite innen gedämmt.

Nutzfläche:
Bühne mit Leitertreppe zum DG.

DG und Spitzboden: Nutzfläche: Bühne.

Grundrisse: Entsprechend der historischen vorhandenen Raumaufteilung zweckmäßig und funktional.

Belichtung: Insgesamt stark eingeschränkt, da der Baukörper nahezu die gesamte Grundstücksfläche einnimmt und eine Brandwand hat.

- Gut auf der Westseite zur Straße.

- Schlecht auf der Südseite (Außenwand = Brandwand)
  Die Außenwand steht auf der Grundstücksgrenze.
- Schlecht auf der Ostseite
  vgl. Garagenbau des Nachbarn in Grenzbauweise errichtet.
  Kaum Abstand zur Grundstücksgrenze.

Innenausbau: Denkmalsgerecht und architektonisch durchdacht.
Z.T. sind noch historische Bauelementen vorhanden, wie z.B. Sandsteinplatten im Flur EG, Holzdielenfußböden. Türen usw . Ferner wurde die Holzbalkentragkonstruktion z.T. im 1. OG freigelegt; Fachwerkwand an zwei Raumseiten der Küche ist sichtbar. Lehmputzoberflächen sind z.T. vorhanden.

Restarbeiten sind zwingend erforderlich z.B. im EG, im Treppenhaus und 2. OG usw.

Bauzustand: **Sanierungsbedürftig**
Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind in erheblichem Umfang vorhanden.

Insbesondere ist die Außenfassade, das Dach sowohl des Wohnhauses wie auch der Scheune sanierungsbedürftig, wie auch die Haustechnik, die nur rudimentär erneuert wurde.
(2016 ff, erfolgte keine vollständige Kernsanierung im Rahmen der Modernisierung von Teilflächen des Innenausbaus).

So verfügt das Gebäude zwar über eine Gastherme mit einer Sockelheizung. Die Gastherme ist jedoch nicht abgenommen und hat am Bewertungsstichtag keine Betriebserlaubnis. Die vorhandene Sockelheizung reicht im Übrigen nicht aus um die Wohnflächen ausreichend zu beheizen.

Der Holzkaminofen im Esszimmer im 1. OG wurde vom Schornsteinfeger als Heizquelle zugelassen, weil es die einzige Heizung im Gebäude ist. Ergänzend wird die Fläche im 1. OG mit zwei Infrarotheizkörpern beheizt. Die Dachkammer könnte nur durch Infrarotheizkörper beheizt werden, die vor Ort zwar vorhanden aber noch nicht moniert sind.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Vgl. hierzu auch Punkt 7.1 im Gutachten.
Abweichungen im Einzelnen sind ggf. vorhanden.

Bauweise, Baukonzeption		
Bauteil		**Festgestellte Mängel**
Konstruktionsart:	Mischkonstruktion. Mauerwerk und Fachwerk ausgeriegelt Scheunenteil Bruchsteinmauerwerk zur Straße; Mauerwerk und Fachwerk auf der Ostseite. Wohnhaus Überwiegend Riegelfachwerk ausgemauert, in Teilen Bruchsteinmauerwerkflächen z.B. im Sockelbereich oder Mauerwerk an der Westfassade im EG im Bereich der Haustür.	Deutliche Risse und Fehlstellen vorhanden sowohl im Bereich der Fachwerkwände als auch in Bereich des Bruchsteinmauerwerks. Feuchtigkeit ist z:T. ins das Holztragwerk und in das Mauerwerk eingedrungen. Statische Überprüfung incl. der Gründung ist zwingend erforderlich Das Holzfachwerk weist z.T. Fraßspuren von Holzschädlingen auf.
Fundamente:	Vermutlich Sandsteine und Bruchsteine.	
Außenwände:	Scheunenteil Bruchsteinmauerwerk zur Straße, Fachwerk und Mauerwerk an der Ostseite und Südseite überwiegend verputz. Wohnhaus. Putzfassade und Mauerwerk gestrichen zur Straße. Süd und Ostfassade Überwiegend verputzt	Auf der Ostseite fehlt z.T. unterhalb der Traufe die Ausmauerung; ferner sind Löcher und loses Bruchsteinmauerwerk in der Außenwand vorhanden. Wasser kann bei Schlagregen eindringen. Risse, Putzabplatzungen, Mauerfehlstellen und lose Steinausmauerungen insbesondere im Bereich der eingebauten Holzisolierglasfenster Feuchtigkeit dringt in die Holz tragkonstruktion und ins Mauerwerk ein. Außenfassade der Scheune und des Wohnhauses muss zwingend saniert werden.
Innenwände:	Überwiegend Fachwerk ausgemauert, z. T. Bruchsteinmauerwerk.	
Scheune Tore und Türen:	Zweiflügeliges Holztor zu Scheune, Historische Holztüre auf der Ostseite.	

Wohnhaus Türen und Fenster:	Eichenholz mit Sichtfenster, als Haustür; einfache Holzbretteraußentür zur Nutzfläche im EG. Überwiegender Einbau von Holzisolierglasfenstern. Außentür Küche im 1. OG: Isolierglasfenstertür erneuert Dachflächenfenster sind vorhanden.	Nicht wind- und schlagregendicht; Eingebaute Fenster in der Brandwand Süd ohne Brandschutzverglasungen. Brandschutzmängel sind daher vorhanden. Fenster und Fensterholzleib-müssen zwingend gestrichen werden.Fensterbänke müssen z.T. ergänzt bzw. erneuert werden. Alle Dachflächenfenster müssen ausgetauscht werden.
Fensterläden:	Z:T. sind Fensterläden vorhanden.	Fensterländen müssen gestrichen oder erneuert werden.
Geschossdecken:	<u>Scheune:</u> Holzbalkendecke als Barnbodendecke z.T. mit Holzbrettern. <u>Wohnhaus:</u> Decke über EG: Müllraum mit historischer Holzkappendecke; ehemaliger Stall mit Stahlträgerstegdecke ausgemauert. Decke über 1. OG und Decke über 2. OG im Bereich der Dachkammer Holzbalkendecke. Einfache Holzbretterbodendecke im 1. OG und auf dem Spitzboden	 Holzkappendeckenstege und Stahlträgerstege sind stark korrodiert. Schallschutz vermindert, da historische Decken. Feuchtigkeitspuren im Flur 1. OG und Deckenputz blättert ab; da das Dach nicht immer dicht ist, wenn Dachplatten Verrutschen oder kaputt sind.
Dach:	Offener Holzdachstuhl mit Dachpfanneneindeckung.	Holzwerk muss statisch und auf Holzschädlinge zwingend überprüft werden. Dach muss zwingend auf Dichtigkeit überprüft werden.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau im Zwerchgiebel	Oberste Decke über 1.OG und Decke über Dachkammer ist nicht gedämmt
Rinnen und Bleche:	Zink; einzelne Rinnen wurden erneuert	Z. T. müssen noch Rinnen und Bleche erneuert werden.
Treppenhaus:	<u>UG (Teilunterkellerung)</u> Natursteintreppe.	Deutliche Fehlstellen und lokkere Stufen. Handlauf fehlt.

	EG / 1. OG / 2. OG: Hartholztreppe als Wangentreppe. 2.OG / DG / Spitzboden. Einfache Leitertreppen.	Schlechter Erhaltungszustand der Wangentreppe, historische Geländerstäbe passend zur Treppe, fehlen. Absturzsicherung ist nicht mehr vorhanden. Handlauf fehlt. Treppe muss erneuert werden. Treppenhaus muss zwingend saniert werden im 1. OG und 2. OG. An der Treppenwand zum 2. OG sind noch Nut und Feder Holzverschalungen vorhanden.
Außentreppe Ostseite:	Einfache Holzstufentreppe.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Raumausstattung und Ausbaustandard:		
Bauteil	**Ausführung**	**Festgestellte Mängel**
Türen:	Wohnhaus: Z. T. noch historische Kasettentüren weiß gestrichen. Ganzglastürblatt zum Bad. Kein Türabschluss zur Küche.	.
Decken:	Scheune / Gewölbekeller: Natursteingewölbe. Wohnhaus: EG / 1. OG / Ausgebaute Dachkammer im 2. OG: Überwiegend verputzt und gestrichen. 1. OG: Z. T. sind die Holzbalken der Balkendecke sichtbar. Die Gefache dazwischen wurden verputzt.	.
Innenwände:	Scheune / Gewölbekeller: Natursteinmauerwerk. Wohnhaus: Nutzflächen überwiegend verputzt und gestrichen oder sichtbares Bruchsteinmauerwerk. Lehmputzwand im Schlaf-zimmer im 1. OG	Lehmputz reißt im Bereich der Fenster.

	2.OG / Dachkammer: Verputzt und gestrichen.	
Böden:	Scheune / Gewölbekeller: Gewachsener Boden. Wohnhaus EG / ehemaliger Stall: Keine Bodenplatte vorhanden. EG / Treppenhaus: Historische Sandsteinplatten 1.OG: Holzdielenbelag in verschieden Holzbretterbreiten Bad mit Mosaikfliesen. Küche mit Terracottafliese.n 2.OG / Dachkammer: Holzdielenbelag. Nutzflächen Bühne überwiegend Holzplatten.	Bodenplatte fehlt.
Zubehör:		
Einbauküche 1.OG:	Einbauküche	Kein wertrelevantes Zubehör.

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Technische Gebäudeausstattung:		
Bauteil	**Ausführung**	**Festgestellte Mängel**
Heizung:	Vorhanden sind 3 Heizquellen: Einzige vom Schornsteinfeger zugelassene Heizung = Holzkaminofen im Essen 1. OG. Vorhanden ist noch eine Gastherme im EG Technikraum, die jedoch derzeit keine Zulassung hat. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Sokkelheizung im 1.OG. Zusätzlich vorhanden sind. elektrische Heizquellen wie: - Bad und Teile des Schlafzimmers im 1. OG mit elektrischer Fußbodenheizung. - Wohnen mit zwei Infrarotheizplatten.	Keine funktionsfähige Zentralheizheizung vorhanden. Die Gasheizung mit der Wärmeverteilung über die Sockelheizkörpern ist nicht abgenommen und daher am Bewertungsstichtag nicht in Betrieb. Die Sockelheizung wäre nicht allein ausreichend für die Beheizung der Räume. Die zu Wohnzwecken ausgebaute Dachkammer hat keine Sockelheizung und könnten derzeit nur elektrisch beheizt werden über Infrarotplatten.

Sanitär:	Sanitär Bad / Küche 2016 ff Modernisiert Durchlauferhitzer für Warmwasser Bad ist vorhanden. Über den Zustand der Steigleitungen kann keine Aussage getroffen werden.	Keine zentrale Warmwasserversorgung.
	1.OG / Bad 2016 ff modernisiert. Innenliegend, mechanisch be und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. 1 Bodengleiche Dusche. Boden gefliest. Wand raumhoch gefliest im Duschbereich. 1.OG / Küche: Spüle.	Kein Handtuchheizkörper.
Elektroinstallation:	Nicht vollständig modernisiert Dem Nutzungszeck entprechende Ausstattung.	

7.6 Außenanlagen

Das Gebäude nimmt nahezu die gesamte Grundstücksfläche ein.

Außenanlagen		
Bauteil	**Ausführung**	**Festgestellte Mängel**
Fläche vor Hauseingang:	Geteert.	
Restflächen	Gewachsener Boden.	Sind z.T. uneben

7.7 Energetische Beurteilung

Kein Energieausweis.

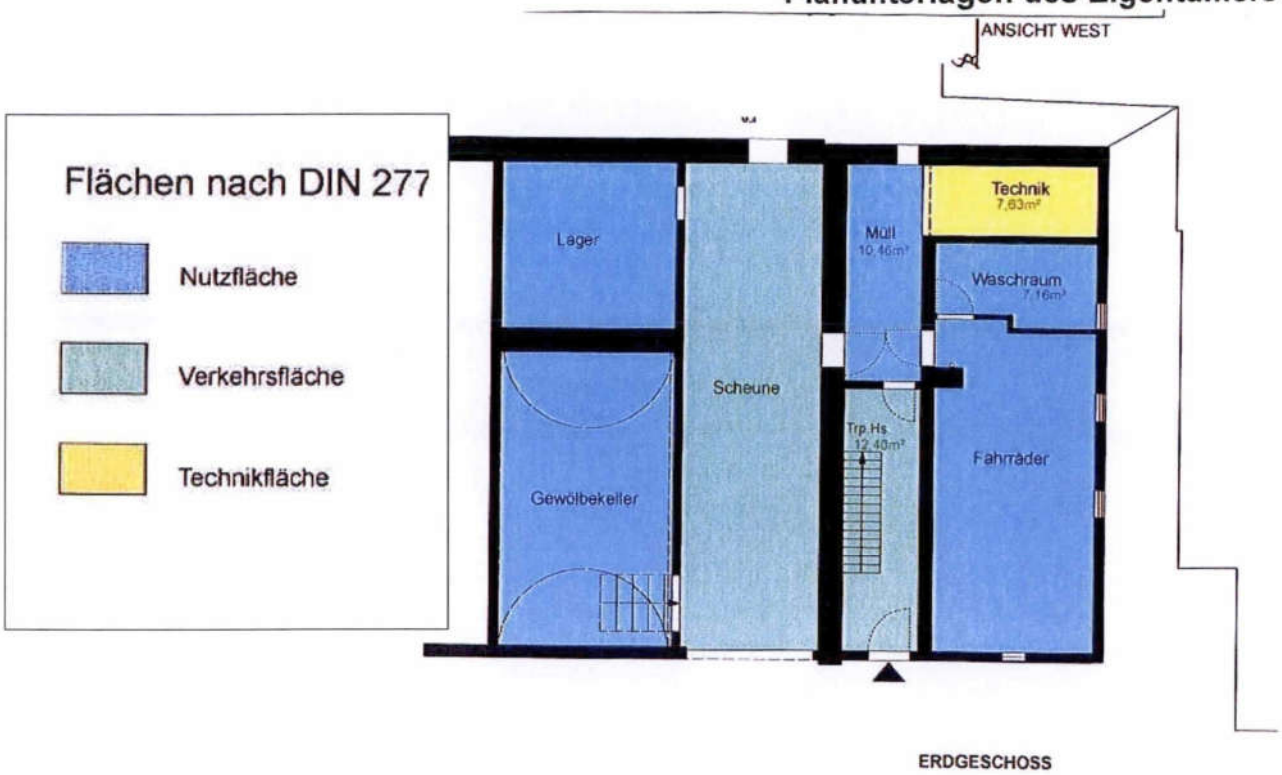
Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmalschutz.

Nach **§ 105 GEG** kann von Anforderungen des GEG abgewichen werden, wenn die Erfüllung Substanz oder Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen würde oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen.

Empfehlung:
Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Wohngebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im aktuellen Gebäudeenergiegesetz niederschlagen.

Die anstehenden energetischen Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, die nur in Absprache mit dem Landesdenkmalsamt erfolgen können, sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

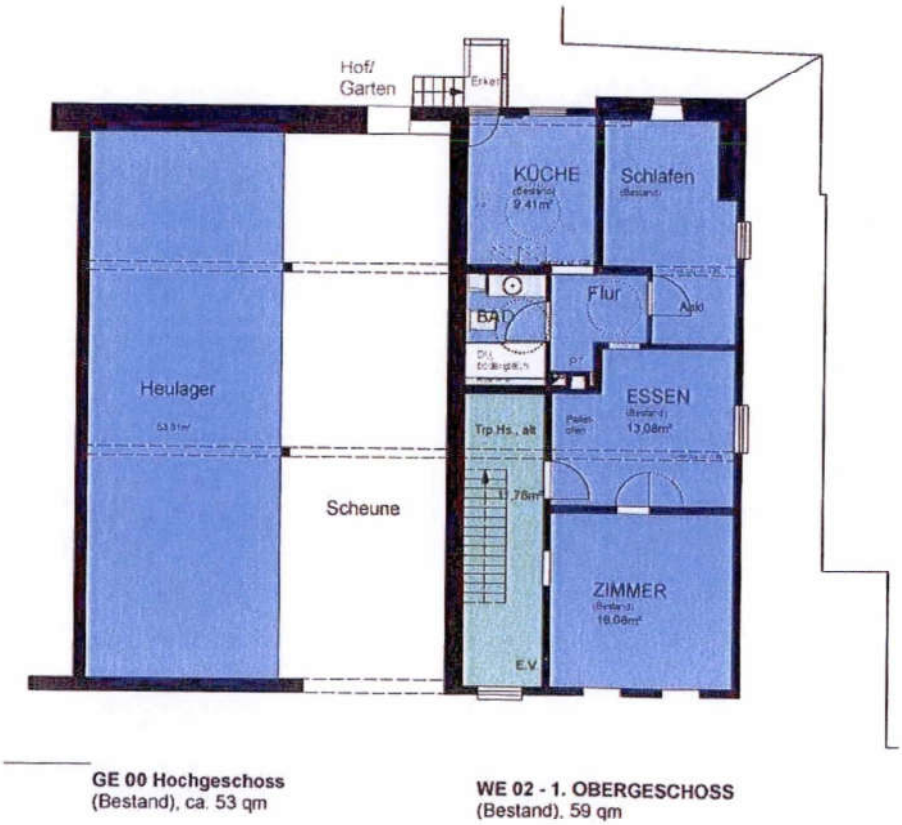
Planunterlagen des Eigentümers



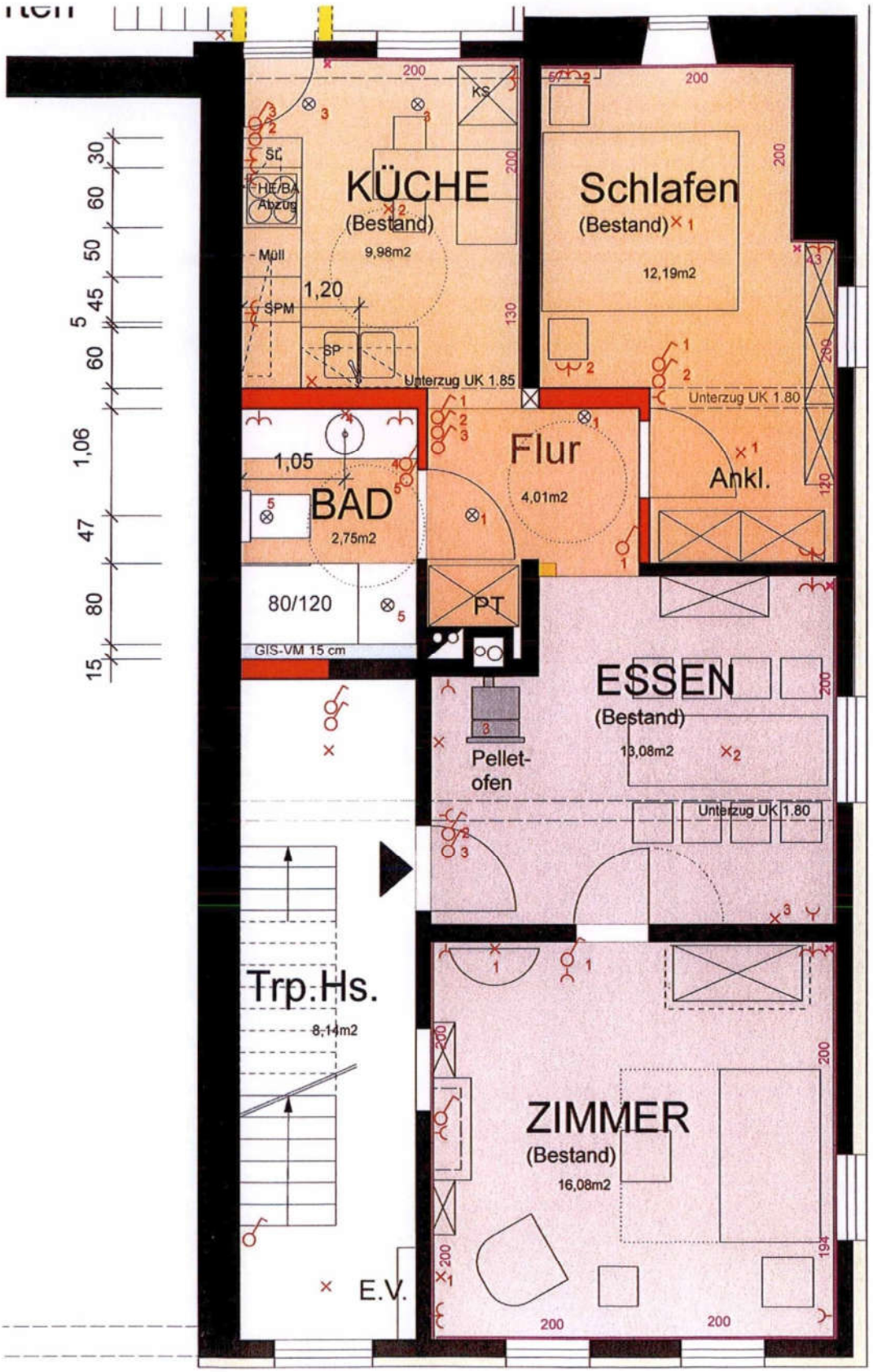
EG

Planabweichungen:

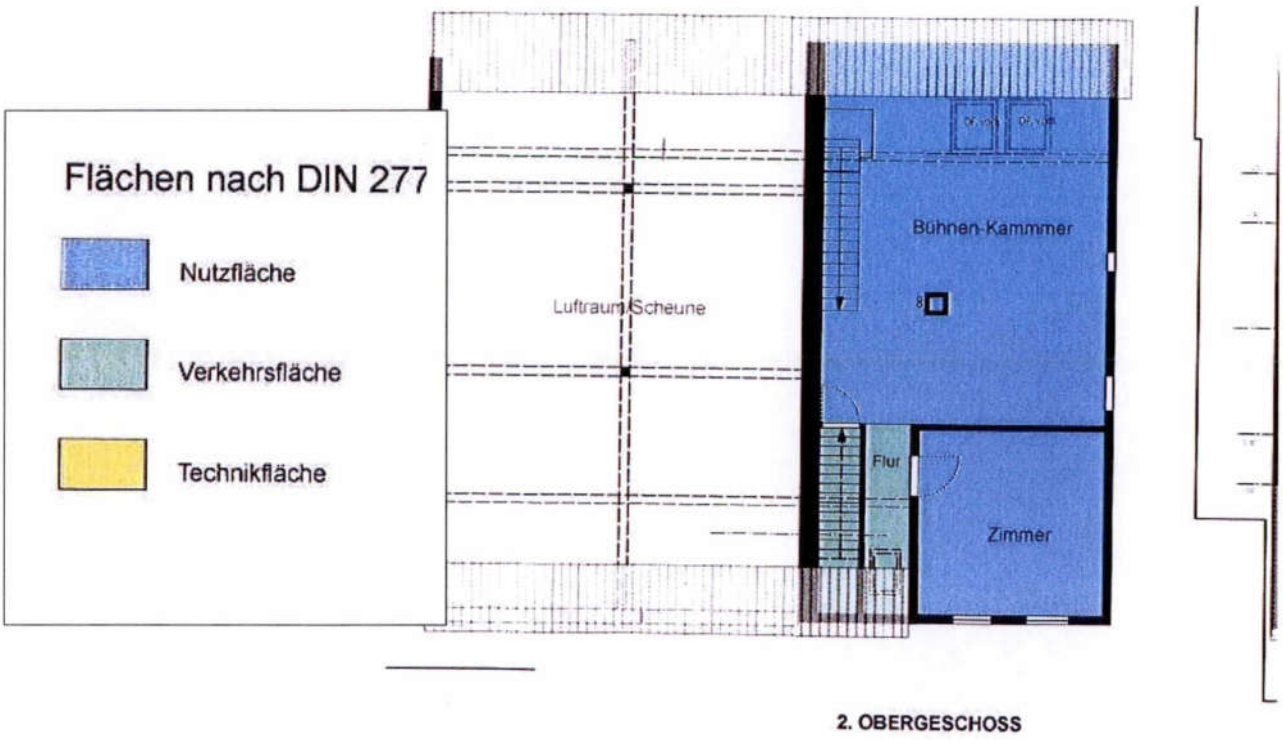
Zwischenwände zwischen Fahrräder, Waschküche und Technik fehlen – 1 Raum-



1.OG



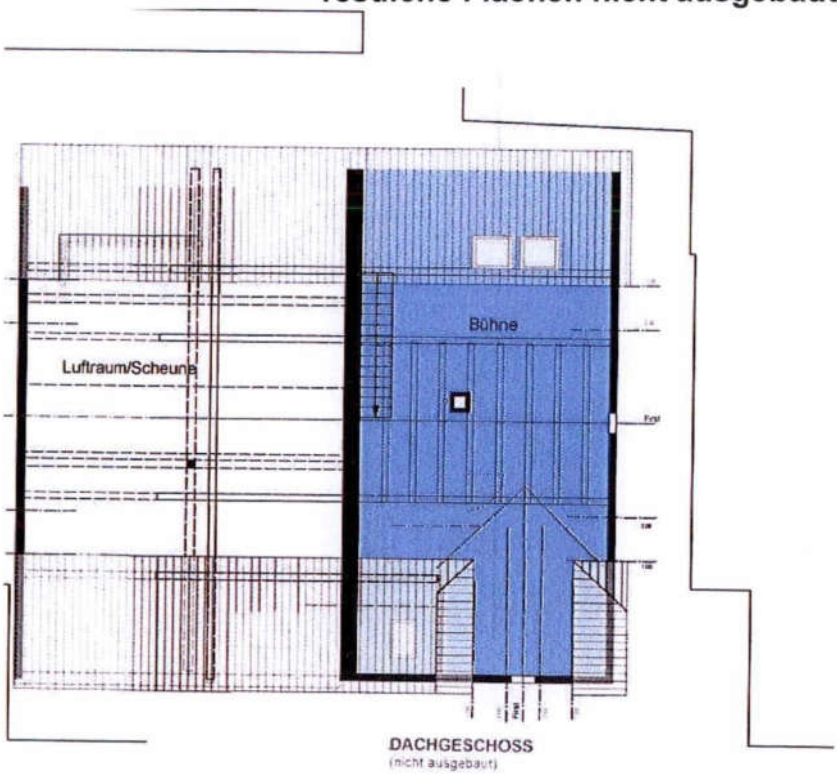
Grundriss 1. OG = Bestand vor Ort.



2.OG

Anmerkung der Gutachterin:

Flur vor der Zimmer im Rohbauzustand, Zimmer zu Wohnzwecken ausgebaut, restliche Flächen nicht ausgebaut



DG