1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Vorbemerkung	Für das **grundbuchrechtlich** in vier Sondereigentumsanteile aufgeteilte **Bewertungsgrundstück zu A) Flst. 129** lag zum Bewertungsstichtag ein baurechtlich genehmigtes Baugesuch aus dem Jahr 2022 *„Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten, Änderung der Dachform am Anbau; Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG, Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume, Errichtung von Dachgauben im DG, Errichtung einer neuen Außentreppe“* vor. Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten sowie eine eingehende Inaugenscheinnahme insbesondere der südwestlichen, von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen und Außenbereiche, war weder am 1. noch am 2. Besichtigungstermin möglich. Der tatsächlich vorhandene (Um-) Bauzustand, vor allem auch die Anzahl und Ausführung der jeweiligen Wohnungen und sonstigen vermietbaren Nutzflächen im Gebäude, konnten seitens des Sachverständigen insofern nicht festgestellt werden. Dem äußeren Anschein nach wurden bauliche Veränderungen am Gebäude vorgenommen, welche eine gravierende Abweichung der seinerzeitigen Aufteilungspläne (zwei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten) vermuten lassen. Lt. fernmündlicher Auskunft des Geschäftsführers der Eigentümerin befand sich das Gebäude zu A) zum Bewertungsstichtag im fortgeschrittenen Umbau- und Sanierungszustand im Rahmen der Umnutzung und Errichtung von gesamt 8 Wohneinheiten in dem gegenständlichen Gebäude gem. o. g. baurechtlich genehmigtem Baugesuch von 2022. Darüber hinaus gehende Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor, soweit von außen erkennbar muss jedoch von teilweisen Restfertigstellungserfordernissen ausgegangen werden. **Die Teilungserklärung, der Aufteilungsplan sowie das betreffende Grundbuch wurden bisher nicht entsprechend geändert resp. angepasst.** Als Grundlage für die in diesem Gutachten folgende Bewertung des gegenständlichen Grundstücks zu A) wird nach dem Grundsatz der „höchsten und besten Nutzung“ der baurechtlich genehmigte Zustand eines 8-Familienwohnhaus zum Bewertungsstichtag als hergestellt angenommen. Der so ermittelte Verkehrswert wird am Ende des Gutachtens aufgrund der zum Bewertungsstichtag (noch) vorhandenen rechtlichen Gegebenheiten im Verhältnis zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen in entsprechenden Einzelwerten dargestellt. Dem Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung wird im Rahmen eines Wertansatzes / Abschlags zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entsprechend Rechnung getragen (s. a. Punkt 9; Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, § 8 ImmoWertV).

Bewertungsobjekt zu A)

Lt. Grundbuch zum Bewertungsstichtag

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), § 8, grundbuchrechtlich **in vier Miteigentumsanteile** (MEA), verbunden mit Sondereigentum, **aufgeteiltes Grundstück** gemäß Teilungserklärung (TE) vom 04.11.1991 nebst Änderung der TE vom 23.10.2002, wie folgt:

A1) Wohnungseigentum im 1. Ober- und im Dachgeschoss

= 347/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 129, Pfäffinger Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnungseigentumseinheit im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichnet.

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 1** bezeichnet

lt. Beschrieb der TE, bestehend aus:

1. 347/1000 Miteigentumsanteil an der Wohnung im 1. Obergeschoß und im Dachgeschoß, bestehend in folgenden Räumen :

1. OG : Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Küche, Bad, 2 Kinderzimmer, Elternzimmer, Flur, Treppenhaus

DG : Bühnenraum, Abstellraum, Hobbyraum und Flur

im Aufteilungsplan mit **Nr.1** bezeichnet

Auszug, Beschrieb aus der Teilungserklärung vom 04.11.1991

A2) Wohnungseigentum im Untergeschoss

= 138/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 129, Pfäffinger Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung im Untergeschoss im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 2 bezeichnet.

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 2** bezeichnet

lt. Beschrieb der <u>Änderung</u> der TE, bestehend aus:

138/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Poltringen

Flst. 129	Pfäffinger Straße 6 Hof- und Gebäudefläche Gaststätte, Geb. Teil vgl. Flst. 123	-: 09 a 55 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Untergeschoss gelegenen Wohnung bestehend aus Kinderzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flurzone und Eingang sowie dem Treppenhaus im Anbau und einem Zimmer im Anbau im Erdgeschoss , im mit Änderungsbescheinigung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung des Landratsamts Tübingen vom 22.08.2002 versehenenen Aufteilungsplan vom 11.10.1991 jeweils mit Nr. 2 bezeichnet. Auf den Lageplan wird verwiesen.

Auszug, Beschrieb aus der Teilungserklärung, <u>Änderung der TE vom 23.10.2002</u>

A3) Teileigentum im Unter- und im Erdgeschoss

= 450/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 129, Pfäffinger Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Teileigentumseinheit (Gaststätte) im Unter- und im Erdgeschoss im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichnet.

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

lt. Beschrieb der TE, bestehend aus:

3. 450/1000 Miteigentumsanteil an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gaststätte) im Untergeschoß und im Erdgeschoß, bestehend aus folgenden Räumen :

UG : 2 Weinlagerräume, Waschraum/Trockenraum, Vorraum, Putzmittelraum, WC Personal, Kühlzelle Bier, Lagerraum, Heizraum Vorraum, Personalraum, Umkleideraum, Dusche Damen, Dusche Herren, Abstellraum, Flurzone, Flurzone

EG : Großer Saal, Kleiner Saal, Küche, Gastraum, Theke, Terrasse, WC Damen, WC Damen, Toilettenraum, WC Herren, WC Herren, Pissoir, Toilettenraum

im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet

Auszug, Beschrieb aus der Teilungserklärung vom 04.11.1991

A4) Teileigentum im Unter- und im Erdgeschoss

= 65/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 129, Pfäffinger Straße 6, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Teileigentumseinheit (Poststelle) im Erdgeschoss im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 4 bezeichnet.

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

lt. Beschrieb der TE, bestehend aus:

4. 65/1000 Miteigentumsanteil an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoß (Poststelle), bestehend aus

Eingangszone, Vorraum, Kundenraum, Schalterraum und Paketraum

im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet

Auszug, Beschrieb aus der Teilungserklärung vom 04.11.1991

Den Einheiten A1) bis A3) sind laut Teilungserklärung (TE) Sondernutzungsrechte eingeräumt (s. a. auszugsweise Teilungserklärung Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Gemäß Baugenehmigung aus dem Jahr 2022

Gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 „Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten, Änderung der Dachform am Anbau; Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG, Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume, Errichtung von Dachgauben im DG, Errichtung einer neuen Außentreppe“ handelt es sich bei dem auf dem Bewertungsgrundstück zu A) Flst. 129 aufstehenden Gebäude um ein **baurechtlich genehmigtes Mehrfamilienwohnhaus.**

Lt. den Planunterlagen besteht das bewertungsgegenständliche Wohnhaus aus zwei Baukörpern, die über einen - von außen als erdgeschossigen Zwischenbau anmutenden - Gebäudeteil miteinander verbunden sind. Der Hauptgebäudeteil mit Satteldach (im Gutachten im Folgenden mit **Gebäudeteil I** bezeichnet), positioniert

	sich nahezu grenzständig an der Straße. Dieser umfasst ein Erd-, Ober- und Dachgeschoss nebst Dachbodenraum und ist gesamt unterkellert. Der straßenabgewandte Gebäudeteil mit flachgeneigtem Satteldach im rückwärtigen südwestlichen Grundstücksbereich (im Gutachten im Folgenden mit **Gebäudeteil II** bezeichnet) umfasst Erd- und Untergeschoss). Lt. den Planunterlagen sind in dem Wohnhaus gesamt 8 Wohnungen geplant, inwieweit die Umbaumaßnahmen zum Bewertungsstichtag im Inneren des Gebäudes bereits vollzogen sind, ist dem Sachverständigen nicht genau bekannt. Soweit anhand der Bauzeichnungen ersichtlich, sollen nach dem vollständigen Umbau drei Wohnungen im EG, zwei Wohnungen im OG und zwei Wohnungen im DG in Gebäudeteil I vorhanden sein. In den Grundrissen von Gebäudeteil II ist eine Wohnung im UG und eine Wohnung im EG dargestellt bzw. geplant.
Bewertungsobjekt zu B)	**Unbebautes Grundstück (Kfz-Stellplatzfläche):** Das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 3181 zeigte sich zum Bewertungsstichtag als unbebautes Grundstück. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen – sowohl dem ATP als auch dem Baugesuch aus dem Jahr 2022 – dient es den jeweiligen Einheiten im Gebäude von Bewertungsobjekt zu A) zur Nutzung als notwendige Kfz-Stellplatzfläche. Die Oberfläche (vmtl. verdichteter Boden mit teilw. losem Feinschotter) des Grundstücks scheint zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht abschließend hergestellt zu sein.
Objektanschrift:	A) Pfäffinger Straße 6 | 72119 Ammerbuch B) Pfäffinger Straße | 72119 Ammerbuch
Grundbücher	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Ammerbuch Grundbuch von Poltringen **A 1)** Blatt Nr.: **3616**, Wohnungsgrundbuch <u>BV, lfd. Nummer 3:</u> 347 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 129, Pfäffinger Straße 6 Gebäude- und Freifläche zu 605 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentumseinheit im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss.

A 2)

Blatt Nr.: **3617**, Wohnungsgrundbuch
BV, lfd. Nummer 3:

138 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Flurstück 129, Pfäffinger Straße 6
Gebäude- und Freifläche zu 605 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Untergeschoss gelegenen Wohnung bestehend aus Kinderzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad / WC, Abstellraum, Flurzone und Eingang sowie dem Treppenhaus im Anbau und einem Zimmer im Anbau im Erdgeschoss, im geänderten Aufteilungsplan (Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.08.2002) jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.

Weitere Gebrauchsregelungen nach § 15 WEG sind getroffen.

A 3)

Blatt Nr.: **3618**, Teileigentumsgrundbuch
BV, lfd. Nummer 3:

450 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Flurstück 129, Pfäffinger Straße 6
Gebäude- und Freifläche zu 605 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 3 bezeichneten Teileigentumseinheit (Gaststätte) im Untergeschoss und Erdgeschoss.

A 4)

Blatt Nr.: **3619**, Teileigentumsgrundbuch
BV, lfd. Nummer 3:

65 / 1.000 Miteigentumsanteil
an dem Grundstück
Flurstück 129, Pfäffinger Straße 6
Gebäude- und Freifläche zu 605 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 4 bezeichneten Teileigentumseinheit (Poststelle) im Erdgeschoss.

B)

Amtsgericht: Böblingen
Gemeinde: Ammerbuch
Grundbuch von Poltringen

Blatt-Nr.: 30309
Flurstück 3181, Pfäffinger Straße
Gebäude- und Freifläche zu 368 m²

Baujahr (lt. Auskunft Bauverwaltung, Bauakte, Teilungserklärung)	- Ursprungsbaujahr nicht bekannt - Umbau vorh. Gaststätte, Einbau Wohnung im UG: Planunterlagen aus dem Jahr 1991 - Vmtl. Errichtung von 8 Wohneinheiten Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten: Planunterlagen aus dem Jahr 2022
Nutzung	Das Bewertungsobjekt zu A) war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung, soweit bekannt und ersichtlich, vermutlich noch nicht abschließend hergestellt und unbewohnt. Die zum Bewertungsstichtag vorhandene Nutzung von Bewertungsobjekt zu B) ist dem Sachverständigen nicht genau bekannt. Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Bruttogrundflächen: Wohnflächen: Nutzflächen:	**Wohnhaus Geb.-Teil I und Teil II** / *Bruttogrundfläche (BGF)* / *Wohnfläche (Wfl.)* / *Nutzfläche (Nfl.)* KG/UG: ca. 350 m² / ca. 86 m² / ca. 133 m² Erdgeschoss: ca. 282 m² / ca. 241 m² / - Obergeschoss: ca. 147 m² / ca. 115 m² / - Dachgeschoss: ca. 147 m² / ca. 90 m² / - **Gesamt: ca. 926 m² / ca. 532 m² / ca. 133 m²** Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.4 „Flächen und Maße“!
Vermietbare Wohnfläche: Vermietbare Nutzfläche:	**Zu A)** Mehrfamilienwohnhaus UG bis DG rd. 532 m² **Zu B)** Kfz-Stellplatzgrundstück Grundstücks-Freifläche: 368 m² Lt. Unterlagen Baugesuch, 12 Kfz-Stellplätze auf Flst 3181
Grundstücksgrößen	A) Flst. 129, Pfäffinger Straße 6, Geb.- und Freifläche zu 605 m² (= Wohnhausgrundstück) B) Flst. 3181, Pfäffinger Straße 6, Geb.- und Freifläche zu 368 m² (=Kfz-Stellplatzfläche) (lt. Grundbuch siehe oben)
Zubehör gemäß § 97 BGB	Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung sowie eine eingehende Inaugenscheinnahme, insbesondere der südwestlichen, von der Straße

	aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen und Außenbereiche war vom Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht möglich.
Besonderheiten	**Fehlende Innenbesichtigung** Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus zu A) konnte von innen nicht besichtigt werden. Ferner war eine eingehende Inaugenscheinnahme, insbesondere der südwestlichen, von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen und Außenbereiche nicht möglich. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren daher auf Grundlage der Teilungserklärung nebst den vorliegenden teilweise bemaßten Planunterlagen (Aufteilungsplänen sowie jüngsten Baugenehmigungsplanunterlagen), den Auskünften seitens der Behörden und dem äußeren Erscheinungsbild am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung insgesamt den Planunterlagen des baubehördlich genehmigten Baugesuchs aus dem Jahr 2022 „Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten, Änderung der Dachform am Anbau; Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG, Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume, Errichtung von Dachgauben im DG, Errichtung einer neuen Außentreppe“ entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen - insbesondere was den inneren baulichen Zustand der Räumlichkeiten angeht - in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. **Abweichung tatsächlicher von grundbuchtrechtlichen Gegebenheiten und Restfertigstellungsbedarf** Dem äußeren Anschein nach wurden bauliche Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen, welche eine gravierende Abweichung der seinerzeitigen Aufteilungspläne (zwei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten) vermuten lassen. Lt. fernmündlicher Auskunft des Geschäftsführers der Eigentümerin befand sich das Gebäude zu A) zum Bewertungsstichtag im fortgeschrittenen Umbau- und Sanierungszustand im Rahmen der Umnutzung und Errichtung von gesamt 8 Wohneinheiten in dem gegenständlichen Gebäude gem. o. g. baurechtlich genehmigtem Baugesuch von 2022. Darüber hinaus gehende Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor, soweit von außen erkennbar muss von teilweisen Restfertigstellungserfordernissen ausgegangen werden. Ein konkretes wertrelevantes Merkmal hierfür sind die bisher noch nicht hergestellten Dachgauben am Gebäude I. **Die Teilungserklärung, der Aufteilungsplan sowie das betreffende Grundbuch wurden bisher nicht geändert resp. angepasst.**

Im Grundbuch eingetragene Rechte

In den jeweiligen Grundbüchern (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher) von Bewertungsgrundstück zu A) war in Abt. II zu Lasten des Bewertungsgrundstücks Flst 129, lastend auf dem zugeschriebenen Flurstück Nr. 3158/102 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Energie-Versorgung Schwaben AG Stuttgart, bestehend in dem Recht auf Führung einer elektrischen Freileitung und Benutzungsbeschränkung eingetragen (s. Punkt 4.1).
Auftragsgemäß waren keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 verwiesen.

Überbau

Soweit anhand des aktuellen Lageplans mit Stand vom 05.08.2024 erkennbar, wurde ausgehend von dem nordwestlich angrenzenden Grundstück Flst 123, Pfäffinger Straße 4, das Bewertungsgrundstück zu A) Flst 129 mit einer Fläche von etwa 1,5 m² geringfügig überbaut (s. Punkt 4.3.)
Eine eingehende Inaugenscheinnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche war nicht möglich, insofern war der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Grundstückszustand einer ggf. vorhandenen Überbausituation nicht feststellbar. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 verwiesen. Einem interessierten Erwerber können weitere Recherchen empfohlen werden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Für die Bewertungsgrundstücke zu A) und zu B) bestanden Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Ammerbuch-Poltringen (s. Punkt 4.4).

4.2 Ortsangaben/Lage

Stadt/Region: Die Gemeinde Ammerbuch im Landkreis Tübingen mit ihren rd. 11.687 Einwohnern [Stand Mai 2023 lt. Internetseite der Gemeinde Ammerbuch] liegt im Dreieck zwischen Tübingen, Rottenburg am Neckar und Herrenberg am Rand des Naturparks Schönbuch. Im Zuge der baden-württembergischen Gemeindereform haben sich die bis dahin eigenständigen Ortschaften Altingen, Pfäffingen, Poltringen, Reusten (liegen an der Ammer) sowie Breitenholz und Entringen (liegen am Schönbuch) 1971 zur Einheitsgemeinde Ammerbuch zusammengeschlossen. Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortseingangsbereich Südost von Poltringen an der Pfäffinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße.

Lage:
- Struktur: Ländliche Wohngebietslage an der Ortsdurchfahrtsstraße Poltringen
- Prägung: Kleinere MFH, EFH, ZFH, tlw. kleinere gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden

Besonderheit: -

Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.

Immissionen: Aufgrund der unmittelbaren Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße kann mit entsprechend üblichen Beeinträchtigungen gerechnet werden. Immissionen (in Form von Kfz-Verkehr) war im Zeitbereich der Ortsbesichtigung wahrnehmbar.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind am Ort vorhanden. Der mittel- bis langfristige Bedarf kann in den nächst größeren Städten (wie z. B. Herrenberg, Tübingen, Rottenburg) gedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sind am Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Tübingen, Rottenburg oder Herrenberg. Insgesamt betrachtet ist von einer meist mittleren, ländlich geprägten Wohnlage auszugehen.

4.8 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde sind die Bewertungsgrundstücke nicht in der Liste der Denkmalobjekte eingetragen.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

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

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

Bewertungsobjekt zu A):

Gemäß der Baugenehmigung aus dem Jahr 2022 „Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten, Änderung der Dachform am Anbau; Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG, Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume, Errichtung von Dachgauben im DG, Errichtung einer neuen Außentreppe“ handelt es sich bei dem auf dem Bewertungsgrundstück zu A) Flst. 129 aufstehenden Gebäude um ein **baurechtlich genehmigtes Mehrfamilienwohnhaus.**

Lt. den Planunterlagen besteht das bewertungsgegenständliche Wohnhaus aus zwei Baukörpern, die über einen - von außen als erdgeschossigen Zwischenbau anmutenden - Gebäudeteil miteinander verbunden sind. Der Hauptgebäudeteil mit Satteldach (im Gutachten im Folgenden mit **Gebäudeteil I** bezeichnet), positioniert sich nahezu grenzständig an der Straße und umfasst Erd- Ober- und Dachgeschoss nebst Dachbodenraum und ist gesamt unterkellert.

Der straßenabgewandte Gebäudeteil mit flachgeneigtem Satteldach im rückwärtigen südwestlichen Grundstücksbereich (im Gutachten im Folgenden mit **Gebäudeteil II** bezeichnet) umfasst Erd- und Untergeschoss).

Lt. den Planunterlagen sind in dem Wohnhaus gesamt 8 Wohnungen geplant, inwieweit die Umbaumaßnahmen zum Bewertungsstichtag im Inneren des Gebäudes bereits vollzogen sind, ist dem Sachverständigen nicht genau bekannt. Soweit anhand der Bauzeichnungen ersichtlich, sollen nach dem vollständigen Umbau drei Wohnungen im EG, zwei Wohnungen im OG und zwei Wohnungen im DG in Gebäudeteil I vorhanden sein. In den Grundrissen von Gebäudeteil II ist eine Wohnung im UG und eine Wohnung im EG dargestellt bzw. geplant.

Bewertungsobjekt zu B):

Das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 3181 zeigte sich zum Bewertungsstichtag als unbebautes Grundstück. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen – sowohl dem ATP als auch dem Baugesuch aus dem Jahr 2022 – dient es den jeweiligen Einheiten im Gebäude zu A) zur notwendigen Nutzung als Kfz-Stellplatzfläche. Die Oberfläche (vmtl. verdichteter Boden mit teilw. losem Feinschotter) des Grundstücks scheint zum Zeitpunkt des Ortstermins noch nicht abschließend hergestellt zu sein.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus zu A)

Gebäudetyp:	Mehrfamilienwohnhaus in leichter Hanglage in vmtl. massiver Bauweise, soweit von außen und anhand der Planunterlagen ersichtlich, im Wesentlichen bestehend aus zwei aneinandergebauten Baukörpern (Gebäudeteil I und Gebäudeteil II). Der Gebäudeteil I mit Satteldach umfasst Erd- Ober- und Dachgeschoss nebst Dachbodenraum und ist gesamt unterkellert. Gebäudeteil II mit flachgeneigtem Satteldach besteht aus Erd- und Untergeschoss.
Konstruktion	Siehe hierzu auch Angaben Baubeschreibung (BB) der Genehmigungsplanung aus dem Jahr 2022 im Anlagenteil am Ende des Gutachtens
Fundament:	Nicht genau bekannt.
Außenwände:	Nicht genau bekannt.
Innenwände:	Nicht genau bekannt.
Böden/Decken:	Nicht genau bekannt.
Dach:	Nicht genau bekannt.
Dachentwässerung:	Nicht abschließend hergestellt
Eingangsbereich an NO-Fassade:	Nicht barrierefreies, in Gebäudefassade eingezogenes Stufenpodest; Hauseingangstüre mit Glasausschnitten, Briefkästen an Hauswand neben Hauseingang vorhanden; Klingel- mit Sprechanlage in Türleibung vorhanden
Treppen/-haus:	Nicht genau bekannt.

Außentreppe an SO-Fassade:	An Fassade vorangestellte einläufige Metalltreppenanlage zur Erschließung einer Wohneinheit im EG
Heizung/WW:	Nicht genau bekannt.
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter der Umbaumaßnahmen und der Sanierung entsprechender Zustand mit Restfertigstellungserfordernissen; Unterstellung eines schadensfreien Gebäudezustands

Ausstattung der zum Bewertungsstichtag unterstellt hergestellten Einheiten Nr. 1 bis 8:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, eine detaillierte Beschreibung kann insofern nicht erfolgen. Die Ausstattung der Wohnungen wird insgesamt dem Jahr der Umbaumaßnahmen und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich unterstellt.

5.3 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen sind – soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zu A) zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die vorhandenen Außenbereiche und Außenanlagen der sonst großflächig überbauten Gesamtgrundstücksfläche auf Flst. 129 machten – sofern einsehbar – einen insgesamt überwiegend ungepflegten bis vernachlässigten Gesamteindruck.

5.4 Flächen und Maße

<u>Bruttogrundfläche (BGF)</u>

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt. Die Bruttogrundfläche ist für die Sachwertermittlung (gem. § 35 bis § 39 ImmoWertV) maßgeblich.

Wohnfläche (WoFl)

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFlV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFlV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Die vermietbare Wohnfläche ist zur Ermittlung des Ertragswerts maßgeblich.

Wohnhaus **Geb.-Teil I und Teil II**	*Bruttogrundfläche* *(BGF)*	*Wohnfläche* *(Wfl.)*	*Nutzfläche* *(Nfl.)*
KG/UG	ca. 350 m²	ca. 86 m²	ca. 133 m²
Erdgeschoss	ca. 282 m²	ca. 241 m²	-
Obergeschoss	ca. 147 m²	ca. 115 m²	-
Dachgeschoss	ca. 147 m²	ca. 90 m²	-
Gesamt:	**ca. 926 m²**	**ca. 532 m²**	**ca. 133 m²**

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:
Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung oder Flächenaufstellung lag den Baugenehmigungsunterlagen aus der von der Bauverwaltung übersandten Bauakte „Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten, Änderung der Dachform am Anbau; Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG, Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume, Errichtung von Dachgauben im DG, Errichtung einer neuen Außentreppe“ aus dem Jahr 2022 nicht bei und konnte auch nach Rückfrage des Sachverständigen bei der Bauverwaltung nicht vorgelegt werden. Der Teilungserklärung vom 04.11.1991 war neben den Aufteilungsplänen „Umbau von vorhandener Gaststätte, Einbau einer Wohnung im UG“ eine Flächenberechnung vom 11.10.1991 u. a. mit einer Wohn- und Nutzflächenermittlung zu entnehmen. Die o. g. Flächenangaben basieren daher auf den in den Grundrissen partiell enthaltenen Flächenangaben sowie auf einer überschlägigen Flächenermittlung anhand der teilweise bemaßten Grundrisse der Baugenehmigungsunterlagen aus dem Jahr 2022 im Abgleich mit den Wohn- und Nutzflächen aus dem Berechnungsformular der Teilungserklärung nebst dem amtlichen Katasterplan. Die Wohnflächen beinhalten einen Putzabzug von 3 %, die Terrassen und sonstigen Freisitze wurden in der Flächenaufstellung nicht berücksichtig. Die miteinander abgeglichenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen nicht durchgängig plausibel, teilweise waren Abweichungen im Vergleich zu den Gegebenheiten der jeweiligen Grundrisse gegeben. Eine eingehende Inaugenscheinnahme wurde weder zum 1. noch zum zweiten Ortstermin ermöglicht. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein genaues Aufmaß kann einem Verwerter des Gutachtens empfohlen werden.

6 Beurteilung der Gegebenheiten

6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Vmtl. als 8-Familienwohnhaus umgebautes Gebäude auf Bewertungsgrundstück zu A):

- Ursprungsbaujahr nicht bekannt
- Umbau vorh. Gaststätte, Einbau Wohnung im UG: Planunterlagen aus dem Jahr 1991
- Vmtl. Errichtung von 8 Wohneinheiten Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten: Planunterlagen aus dem Jahr 2022
- Vmtl. massive Bauweise
- Geschossigkeit: UG / KG, EG, OG, ausgebautes DG mit Dachbodenraum
- Lt. den Planunterlagen: KG, Teilbereich mit Nutz-/ Gemeinschafts- und Abstellflächen

Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen:

Nicht genau bekannt. Vmtl. im Rahmen des Umbaus etwa im Jahr 2022/2023 entsprechend erfolgte Maßnahmen

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

Nicht genau bekannt, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Beurteilung Gebäudezustand:

Nicht genau bekannt, eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Soweit von außen ersichtlich, Unterstellung eines dem Alter und den Bau- /Umbaujahren entsprechenden Gebäudezustand mit Reststellungserfordernissen sowie Pflege- und Instandhaltungsbedarf.

6.2 Besonnung / Belichtung Bewertungsobjekt zu A)

Nicht genau bekannt. Lt. den Planunterlagen vermutlich genügende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Grundriss-Situationen und Anordnung der jeweiligen Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus mit soweit von außen ersichtlich vermutlich ausreichenden Fensteröffnungen mit gegebener Ausrichtung, Himmelsrichtung.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vor-

handener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen, Falschauskünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Auffälligkeiten, Zustand, Bauschäden und Mängel:

Dem äußeren Anschein nach wurden bauliche Veränderungen an dem Gebäude vorgenommen, welche eine gravierende Abweichung der seinerzeitigen Aufteilungspläne (zwei Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten) vermuten lassen. Lt. fernmündlicher Auskunft des Geschäftsführers der Eigentümerin befand sich das Gebäude zu A) zum Bewertungsstichtag im fortgeschrittenen Umbau- und Sanierungszustand im Rahmen der Umnutzung und Errichtung von gesamt 8 Wohneinheiten in dem gegenständlichen Gebäude gem. o. g. baurechtlich genehmigtem Baugesuch von 2022, darüber hinaus gehende Informationen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor. Soweit von außen erkennbar muss von teilweisen Restfertigstellungserfordernissen ausgegangen werden. Ein konkretes wertrelevantes Merkmal hierfür sind die bisher noch nicht hergestellten Dachgauben am Gebäude I.

Die Teilungserklärung, der Aufteilungsplan sowie das betreffende Grundbuch wurden bisher nicht geändert resp. angepasst.

Im Rahmen der Bewertung des vorliegenden Gutachtens wird die baurechtliche Legalität der Objektart „Mehrfamilienhaus“ bestehend aus acht Wohneinheiten nebst Nutzflächen unterstellt.
Als Grundlage für die in diesem Gutachten folgende Bewertung des gegenständlichen Grundstücks zu A) wird nach dem Grundsatz der „höchsten und besten Nutzung“ der baurechtlich genehmigte Zustand eines 8-Familienwohnhaus zum Bewertungsstichtag als hergestellt angenommen. Der so ermittelte Verkehrswert wird am Ende des Gutachtens aufgrund der zum Bewertungsstichtag (noch) vorhandenen rechtlichen Gegebenheiten im Verhältnis zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen in entsprechenden Einzelwerten dargestellt.

In bautechnischer Hinsicht zeigte sich das Wohngebäude von außen wie bereits beschrieben, in einem dem Alter und den Bau- /Umbaujahren entsprechenden Gebäudezustand mit Restellungserfordernissen sowie Pflege- und Instandhaltungsbedarf. Witterungsbedingte Verfärbungen waren an den Gebäudefassaden teils bereits ersichtlich.

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten, Instandhaltung- /Setzung, Modernisierung:

Restfertigstellungserfordernisse und der Aufwand für Pflege-, Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung und zur Sicherung von Erträgen in angemessener Weise zu berücksichtigen. Diesen wird über einen angepassten Wertansatz / Abschlag für das Risiko wegen fehlender Innenbesichtigung bei der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entsprechend Rechnung getragen.

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem dem Alter entsprechenden, weitgehend schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen. Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen (s. a. Punkt 9; Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, § 8 ImmoWertV).

Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen hält der Sachverständige zur Sicherung der Erträge einen Abschlag in freier Schätzung von überschlägig und pauschal in Höhe von rd. **12 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes** für angemessen und gerechtfertigt.

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

05. Juli 2022

LANDRATSAMT TÜBINGEN

Deckblatt

Grundstück:
Pfäffinger Straße 6, 72119 Ammerbuch Poltringen

Bauvorhaben:
Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten
Änderung der Dachform am Anbau
Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG
Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume
Errichtung von Dachgauben im DG
Errichtung einer neuen Außentreppe

Auftraggeber

Plan: Grundriss UG M 1: 100
Gefertigt: 07.06.2021
Geändert: 29.06.2022
Der Planverfasser:

05. Juli 2022

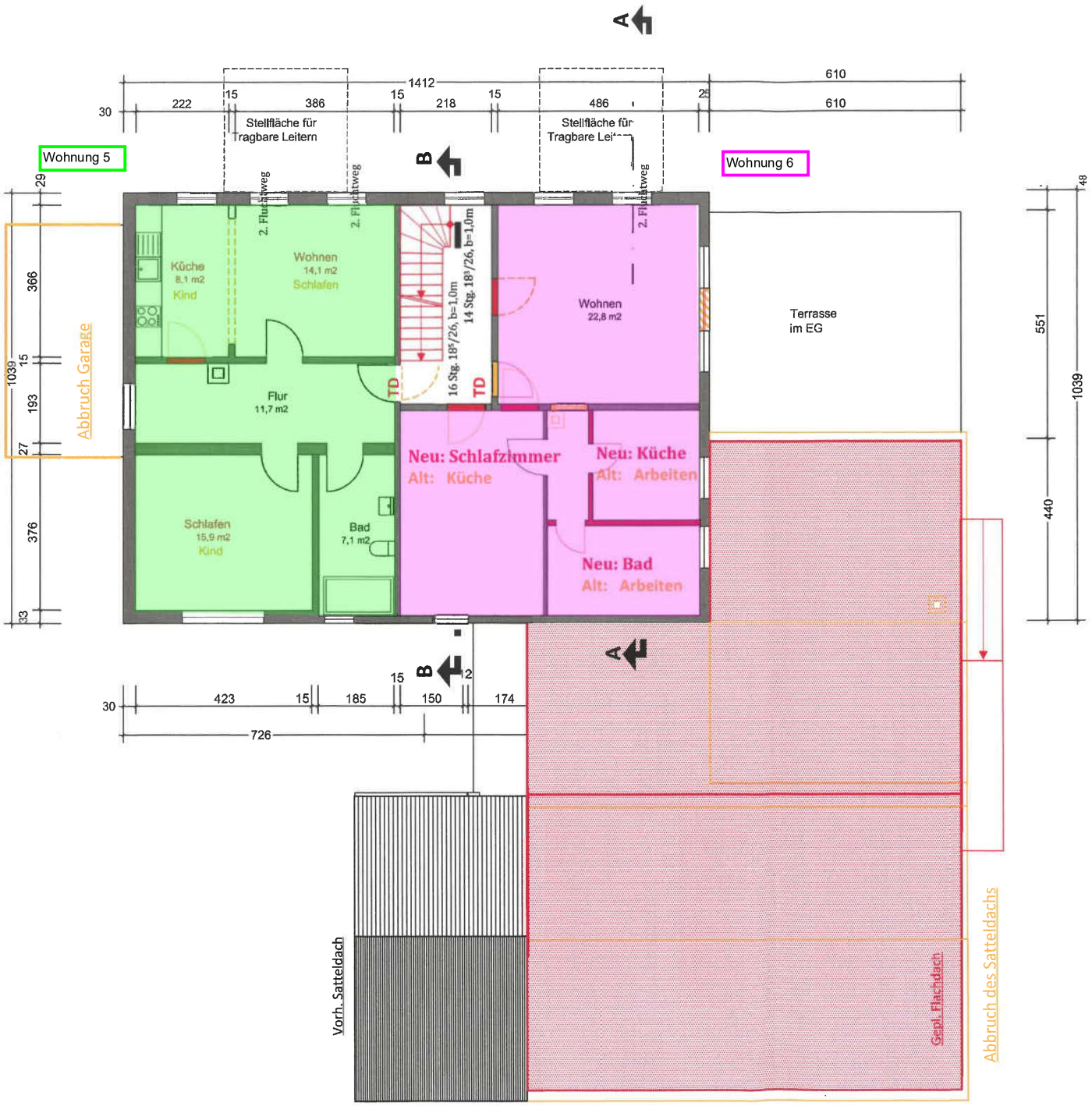
Deckblatt

Grundstück:
Pfäffinger Straße 6, 72119 Ammerbuch Poltringen

Bauvorhaben:
Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten
Änderung der Dachform am Anbau
Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG
Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume
Errichtung von Dachgauben im DG
Errichtung einer neuen Außentreppe

Auftraggeber

Plan: **Grundriss EG M 1: 100**
Gefertigt: 07.08.2021
Geändert: 29.06.2022
Der Planverfasser:



LANDRATSAMT TÜBINGEN

Deckblatt

Grundstück:
Pfäffinger Straße 6, 72119 Ammerbuch Poltringen

Bauvorhaben:
Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten
Änderung der Dachform am Anbau
Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG
Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume
Errichtung von Dachgauben im DG
Errichtung einer neuen Außentreppe

Auftraggeber

Plan: **Grundriss OG M 1: 100**
Gefertigt: 07.08.2021
Geändert: 13.06.2022
Der Planverfasser:

Deckblatt

Grundstück:
Pfäffinger Straße 6, 72119 Ammerbuch Poltringen

Bauvorhaben:
Umbaumaßnahmen, Renovierungen und Instandsetzungsarbeiten
Änderung der Dachform am Anbau
Errichtung von 8 Wohneinheiten im EG, OG und DG
Nutzungsänderung im 1. DG in Aufenthaltsräume
Errichtung von Dachgauben im DG
Errichtung einer neuen Außentreppe

Auftraggeber

Plan: **Grundriss DG M 1: 100**
Gefertigt: 07.08.2021
Geändert: 13.06.2022
Der Planverfasser: