1. Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Kenndaten des Objekts

Amtsgericht Tübingen AZ: 2 K 21 / 25	Wertermittlungsstichtag: 15.12.2025
Grundbuch von Tübingen **Blatt Nr. 25523, BV Nr. 1** **559 / 100.000 Miteigentumsanteil an** Grundstück Gemarkung Tübingen Flst. 9156 Weißdornweg 2, 4, 6, 8, 14 Gebäude- und Freifläche: 12.452 m² **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Geb. 14 Weißdornweg samt Kelleraum und Garage** **im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 156 bezeichnet**	**Verkehrswert** gemäß § 194 BauGB **330.000,- €**
Nur Außenbesichtigung	**Sicherheitsabschlag – - 8,5 %**
Bodenwert:	**81.200,- €**
Vergleichswert	**330.000,- €**
Werteinfluss aus ABT II Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten:	**0,- €**
Zubehör:	**Keine Angabe**

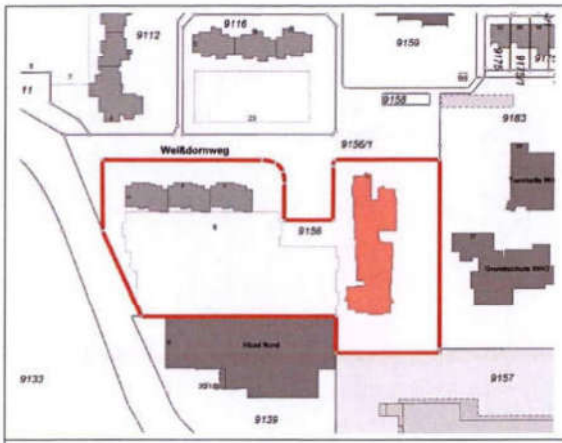
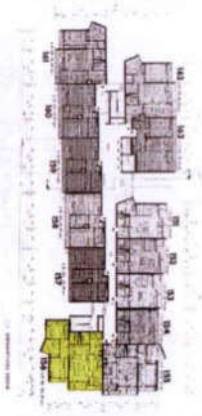


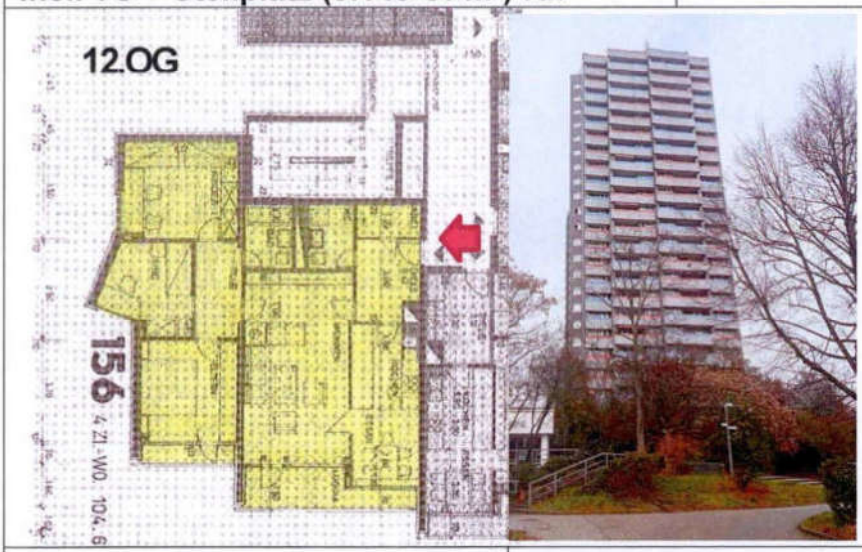
Das Grundstück ist bebaut mit 4 – geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern (Gebäude 2, 4, 6), einem Hochhaus (Gebäude 14) und einer Tiefgarage (Gebäude 8). Die WEG umfasst 295 Wohn - / Teileigentumseinheiten auf dem Bewertungsgrundstück.

Weißdornweg 14 /
21 - geschossiges Hochhaus Baujahr 1973
mit 271 Wohn - / Teileigentumseinheiten

4 Zimmer - Wohnung
mit 2 Loggien im 12. OG
Abstellraum Nr. 156 im 2. UG
Tiefgaragenstellplatz Nr. 156

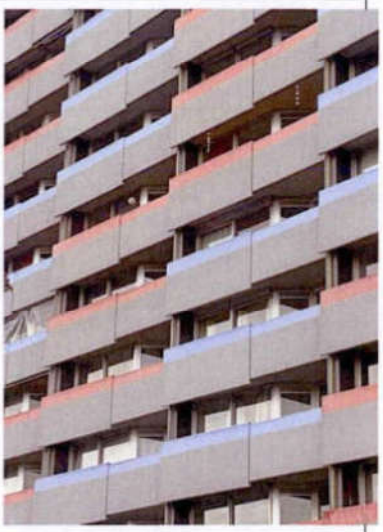
Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	**105 m²**
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. 1 TG- Stellplatz (3.143 € / m²)rd:	**3.140,- € / m²**

	
Bewertungsobjekt:	**Wohnung Nr. 156** **4 – Zimmerwohnung im 12.OG** **4 Zimmer** **1 Küche mit Essplatz** **1 Bad mit WC** **1 WC** **2 Loggien** **1 Flur** **1 Diele** **Abstellraum Nr. 156 im 2. UG** **TG Stellplatz Nr. 156**
Wohnfläche (104,67) rd:	**105 m²**
Mietverhältnisse zum Stichtag:	**Eigen genutzt**
Bodenwert bezogen auf den Miteigentumsanteil:	**81.200, - €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd:	**- 42.220,- €**
Vergleichswert rd: 330.000,- €	**Verkehrswert rd: 330.000,- €**
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. TG – Stellplatz (3.143 € / m²) rd:	**3.140,- € / m²**



Grundriss Bewertungsobjekt

Ansicht Süd



Detail Fassade

5. Lagemerkmale

5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

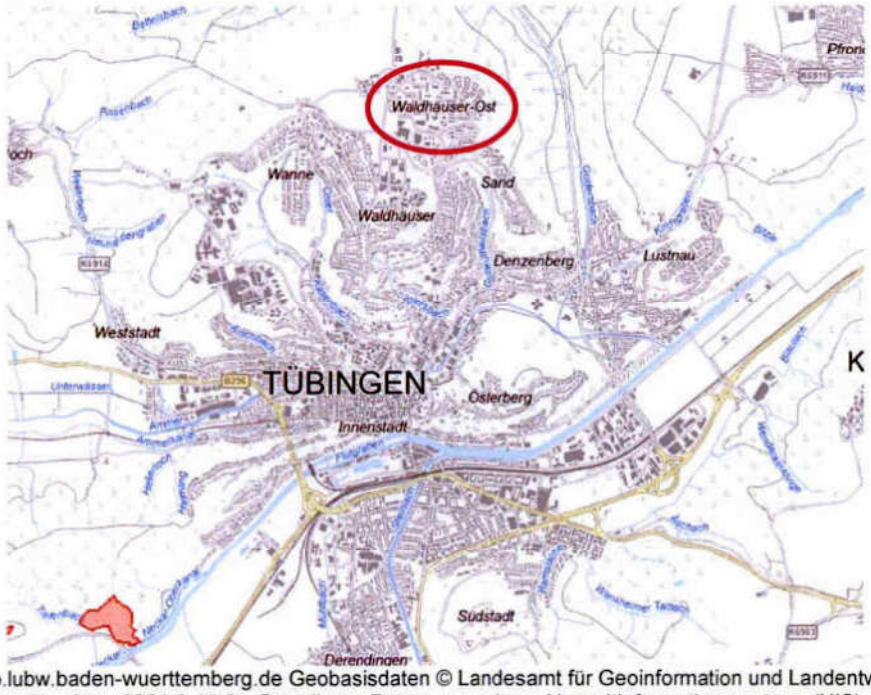
Makrolage:

Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk:	Tübingen.
Landkreis:	Tübingen.
Region:	Neckar- Alb.
Stadt:	Tübingen (ca.91.300 Einwohner).
Stadtteil:	**Waldhäuser - Ost**

Mikrolage: Das Wohnungseigentum im Gebäude (Hochhaus Weißdornweg 14) befindet sich im Tübinger Stadtteil Waldhäuser Ost (WHO) am nördlichen Stadtrand. Der Standort ist in das WHO-Quartier mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung eingebettet und liegt im Bereich des Stadtteilzentrums.

Wohnlage: 3 -

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
Einstufung nach der Wohnlagenkarte des Gutachterausschuss Tü
(Lageklasse 4 ist die schlechteste Wohnlageneinstufung)



http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19; Grundlage Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden – Württemberg.

5.2 Umgebungsbebauung und Immissionen

Objektumfeld: Das Gebäude Weißdornweg 14 ist das höchste Hochhaus in Tübingen. Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern, sowie Sondernutzungen wie Kindergarten, Schule und Einkaufszentrum Waldhäuser Ost und Hallenbad Nord.

Der Stadteil Waldhäuser Ost (WHO) ist seit 2019 im Bundesförderprogramm „Soziale Stadt" / heute „Sozialer Zusammenhalt" – das wird typischerweise dort

eingesetzt, wo es städtebaulichen und sozialen Entwicklungsbedarf gibt (bauliche + soziale Maßnahmen zusammen).



Immissionen: Die Lärmimmissionen sind vorhanden, zum einen durch das stark verdichteten Wohnen (Hochhaus Gebäude Weißdornweg 14) und den Sondernutzungen, wie das Einkaufszentrum, der Grundschule Waldhäuser Ost, dem Kinderhaus Waldhäuser Ost und dem Verkehr auf dem Berliner Ring und Weißdornweg.

Parkplatzsituation: Kaum Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden.

5.3 Infrastruktur

Versorgung für den täglichen Bedarf:
Läden für den täglichen Bedarf sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden und fußläufig zu erreichen im Einkaufszentrum Waldhäuser Ost.

Universität / Klinikum und weitere Einrichtungen:
Die Eberhard Karls Universität ist eine der ältesten und renommiertesten deutschen Universitäten und wurde 1477 gegründet. Der Universität ist ein Klinikum mit 17 verschiedenen Kliniken angeschlossen.

Das Evangelische Stift der Evangelischen Landeskirche in Württemberg existiert seit 1536.Einen bedeutenden Beitrag zur Studienorientierung leistet das Leibniz Kolleg, eine ehemalige Einrichtung der Universität, die nun von einer Stiftung geleitet wird. Tübingen hat ein staatliches Seminar für Didaktik und Lehrerbildung (Gymnasien).

Institute:

- Max - Planck-Institut für Entwicklungsbiologie.
- Max - Planck-Institut für biologische Kybernetik.
- Hertie Institut für klinische Hirnforschung.
- Friedrich - Miescher-Laboratorium für biologische Arbeitsgruppen in der Max -Planck - Gesellschaft.
- Institut für Immunologie, Außenstelle des Friedrich – Loeffler - Instituts.
- Institut für Wissensmedien (Knowledge Media Research Center).

Schulen:
Insgesamt befinden sich 32 Schulen im Stadtgebiet, darunter 15 Grund-, vier Haupt-, drei Realschulen, fünf städtische Gymnasien, drei Berufsschulen, je eine Förder- und Sonderschule sowie eine Waldorfschule.

Behörden, Gerichte und Einrichtungen:
Tübingen ist Sitz des Regierungspräsidiums und des Landratsamts Tübingen. Ferner gibt es ein Land- und ein Amtsgericht. Neben dem Uniklinikum gibt es seit 1957 die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik.
In Tübingen ist der Sitz der Baden-Württembergischen Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, eine dem Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg nachgeordnete Dienststelle. Die Stadt ist Sitz des Kirchenbezirks Tübingen der Evangelischen Landeskirche in Württemberg.

5.4 Verkehr

Mit der Bahn: Tübingen ist von Stuttgart aus mit der Bahn in ca. 55 Minuten zu erreichen. Auch verschiedene Fernbusse halten in der Universitätsstadt.

Mit dem Auto: Von der A 8 (München - Stuttgart) über die B 27 nach Tübingen in 30 Minuten und von der A 81 (Singen - Heil bronn) über die B 28 in 25 Minuten.

Mit dem Flugzeug: Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die B 27 in einer halben Autostunde zu erreichen. Es gibt auch einen Bustransfer, der in regelmäßigen Abständen von Tübingen direkt zum Flughafen fährt.

Entfernungen:

Reutlingen:	Ca. 15 km.
Metzingen:	Ca. 23 km.
Böblingen:	Ca. 24 km.
Sindelfingen:	Ca. 29 km.
Landeshauptstadt Stuttgart:	Ca. 40 km.
Flughafen / Messe Stuttgart:	Ca. 34 km.

Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV:
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die in fußläufiger Entfernung gelegene **Bushaltestelle „Weißdornweg" (TüBus / Naldo).** An dieser Haltestelle verkehrt insbesondere die TüBus-Linie 3, welche WHO über die Haltestellen u. a. Sternwarte zum Tübingen Hauptbahnhof anbindet und damit eine direkte Verbindung zum zentralen ÖPNV-Knoten (Stadtbus/Regionalbus) sowie zum Schienenverkehr am Hauptbahnhof ermöglicht.

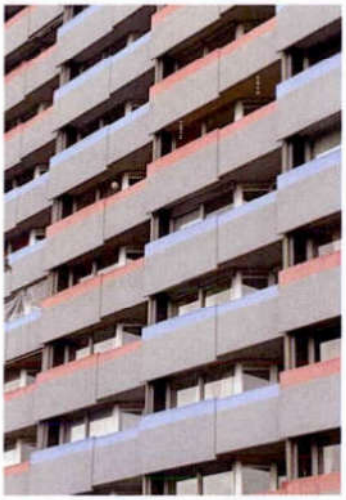
7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

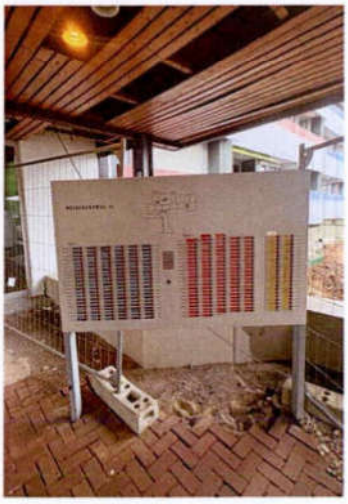
Baujahr: Baugenehmigung 1972 +1 Jahr = 1973.

Modernsierungen. Laufende Sanierungsarbeiten seit 2024ff.
Sanierung der Außenfassade incl. Austausch Fenster, Rollläden Dämmung, Verkleidung mit Fassadenplatten,
Sanierung der Außenanlage.
Weitere Modernisierungen ohne Jahresangabe da, unbekannt:

- Modernisierung der Eingangshalle mit Aufzugskabinen.
- Modernisierung der Briefkastenanlage.
- Die Sanierung der Tiefgarage erfolgte bereits.







Für das Jahr 2026 steht an:
Modernisierungen WEG Weißdornweg 2, 4, 6, 8, 14:

- **Neugestaltung der Gartenanlage**
- **3. Bauabschnitt der Fassadensanierung**

Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:
Das Grundstück ist mit einem 21 geschossigen Hochhaus und einem Zeilenbau als viergeschossige Mehrfamilienwohnanlage sowie eine Tiefgarage bebaut.
Insgesamt sind 295 Einheiten vorhanden.
Das Bewertungsobjekt die Wohnung Nr. 156 befindet sich im 12. OG des Haushauses und hat einen Abstellraum ebenfalls mit Nr. 156 bezeichnet im 2. UG. Der zum Sondereigentum gehörende Garagenstellplatz Nr. 156 liegt in der Tiefgarage.





Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden wie:

- Halle vor den Aufzügen mit Briefkastenanlage.
- 1 Fahrradabstellraum.
- Wasch- und Trockenraum mit gemeinschaftlichen Waschmaschinen und Wäschetrocknern gegen Markeneinwurf.
- Außenanlage mit Müllplatz.





Aufzüge: Insgesamt sind 4 Aufzüge (davon 2 Liegentransport-aufzüge) im Hochhaus vorhanden, die alle Stockwerke des Hochhauses erschließen.

Bewertungsobjekt: **Wohnungseigentum Nr. 156 im 12.OG**

Art: 4 - Zimmerwohnung mit 2 Loggien.

Ausrichtung: Süd – West mit Ausrichtung der Loggien nach Süden.

Raumaufteilung: Diele, Abstellraum, WC, Küche mit Essplatz, Wohnen mit Zugang zur Loggia und als Durchgangszimmer zum Schlaftrakt mit Flur, 3 Schlafzimmern und einem Bad sowie einer Loggia vor einem Schlafzimmer.



Sondereigentum Wohnung:

Grundriss:	Funktional, jedoch mit einem Durchgangszimmer.
Belichtung:	Nur Außenbesichtigung; keine Angabe möglich.
Ausstattung:	Der Bewertung wird ungeprüft ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt für das Wertermittlungsverfahren.
Erhaltungszustand:	Nur Außenbesichtigung; keine Angabe möglich.

Gemeinschaftseigentum:

Sonderumlagen	**Für die Gebäude Weißdornweg 2, 4, 6, 8, und 14 besteht eine gemeinsame Instandhaltungsgemeinschaft.**
	Nach Auskunft der Hausverwaltung fallen am Bewertungsstichtag Sonderumlagen für Baumaßnahmen an, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind (vgl. hierzu Punkt 8 im Gutachten).

7.2 Flächenangaben

Wohnflächen in Anlehnung an die DIN 283:
Die Wohnfläche wurde ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen.
Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnung	**156**	Essküche	13,34 m²	
		Wohnen	27,65 "	
		Eltern	12,95 "	
		Kind	9,83 "	
		Flur	5,42 "	
		Kinder	14,42 "	
		Bad	4,25 "	
		WC	3,56 "	
		Abstellraum	2,3o "	
		Diele	6,88 "	
		Loggia 1	1,23 "	
		Loggia 2	2,84 "	Summe Wohnung 8 104,67 m²

Wohnfläche Bewertungsobjekt (104,67) rd:	**105,00 m²**
Nutzfläche Abstellraum Nr. 156 im 2.UG	Keine Angabe möglich.

7.3 Bauweise, Baukonzeption

Beschreiben wird hier im Wesentlichen das Hochhaus Weißdornweg. Nr. 14
Das Bewertungsobjekt liegt in diesem Gebäude.
Abweichungen sind ggf. vorhanden.

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	**Massivbau).**	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	
Umfassungswände:	UG: Beton. Restliche Geschosse: Überwiegend Beton.	
Außenfassade:	Überwiegend Putzfassade z.T. mit Faserzementplatten. Derzeit ist die Fassadensanierung des Hochhauses noch nicht vollständig fertiggestellt.	**Sonderumlagen fallen an für Fassadensanierung 3. Bauabschnitt**
Innenwände:	Beton und Mauerwerk.	
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken.	
Eingangshalle	Spaltklinkerbelag.	
Stockwerksflure	2. ÜG. Estrich gestrichen. Flur 12.OG: Teppichboden.	
Balkon:	Stahlbeton Massivkragplatten mit Betonbrüstungen gestrichen.	
Dach:	Flachdach. Keine Angaben zum Dachaufbau möglich.	
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmungsaufbau.	
Rinnen und Bleche:	Innenliegend.	
Halle / Treppen / Treppenhaus:	Betontreppen.	
Fenster:	Fenster wurde erneuert als Kunststofffenster.	**Sonderumlagen fallen an für Fassadensanierung 3. Bauabschnitt**
Hauseingangs Türelement:	Eingangselement / Windfangelement Kunststoffisolierglas.	
Wohnungseingangstür:	Röhrenspantüre mit Holzzarge baujahrtypisch, blau gestrichen.	.
Schallschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	

7.4 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Sondereigentum Wohnung:		
Türen:	**Nur Außenbesichtigung Keine Angabe möglich.**	
Böden:		
Wände:		
Decken:		
Zubehör:		
Einbauküche:		

7.5 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen	
Sanitär:	**Keine Angabe möglich.**	
Elektroinstallation:	Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden.	
Aufzüge (Anzahl 4).	Aufzugskabinen sind erneuert als Edelstahlkabinen.	.
Brandschutz:	Brandmeldeanlage vorhanden	

7.6 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Am Bewertungsstichtag sind die Arbeiten zur Neugestaltung der Außenanlagen noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Zuge dieser Arbeiten wird auch der Müllplatz vergrößert.

Außenanlage:	Neugestaltung der Außenanlage.	**Sonderumlagen fallen an für Neugestaltung der Außenanlage.**





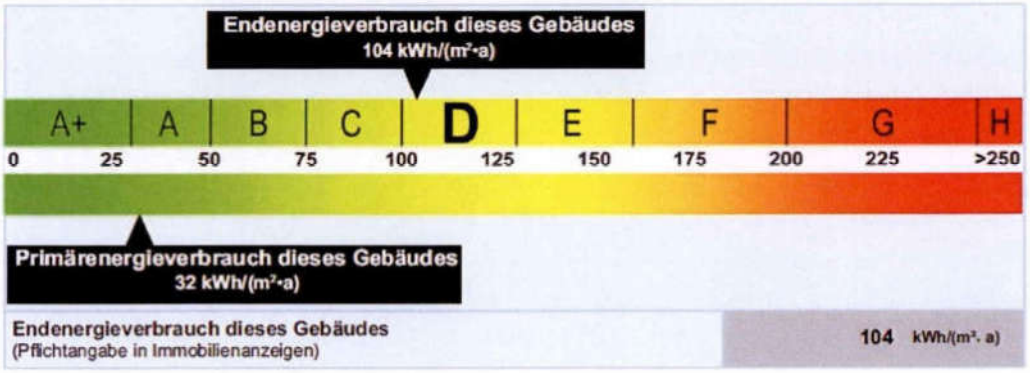
7.7 Energetische Beurteilung des Bewertungsobjektes

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes — Registriernummer: **BW-2017-001327824**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

104 kWh/(m². a)

Im Bewertungsfall liegt nur der oben genannte Energieausweis nach der EnEV 2013 als Verbrauchsausweis vor. Der gesamte Energieausweis ist der Anlage zum Gutachten zu entnehmen.

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 Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

GGF. anstehende Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel / Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.1 Vorbemerkung

Unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale fallen insbesondere

- wirtschaftliche Überalterung,
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- architektonische Gestaltung,
- vom marktüblich erzielbaren Ertrag abweichender Ertrag,
- von marktüblichen Bewirtschaftungskosten abweichende Bewirtschaftungskosten,
- Leerstand,
- atypische Nutzungen (Fehlnutzungen),
- Abweichungen von der tatsächlichen und der lagetypischen Nutzung,
- Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch,
- Altlasten,
- Baulasten und Rechte am Grundstück,
- Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau.

Die nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ergänzend zu berücksichtigenden „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" lassen sich untergliedern:

a) den **besonderen bodenbezogene** Grundstücksmerkmalen,
b) den **besonderen Bausubstanz bezogenen** Grundstücksmerkmalen,
c) den **besonderen ertragswirtschaftlichen** Grundstücksmerkmalen, sowie
d) den **sonstigen besonderen den Gesamtwert beeinflussenden** objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, können soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

8.2 Ermittlung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere bausubstanzbezogene Grundstücksmerkmale:
(Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau / Sonderumlagen für Gemeinschaftseigentum)

Nach Auskunft der Hausverwaltung fallen am Bewertungsstichtag für die WEG Weißdornweg 2, 4, 6, 8 und 14 folgende Sonderumlagen noch an, die nicht durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind:

Sonderumlagen in Höhe von (Bezug gesamte WEG).		
01.02.2026	Sonderumlage Neugestaltung der Gartenfläche:	-500.000,- €
01.04.2026	Sonderumlage Erneuerung der Fassade 3. BA: (Insgesamt sind 3 Bauabschnitte vorhanden)	-1.400.000,- €
Sonderumlagen WEG gesamt:		**-1.900.000,- €**

Übertrag / WEG Sonderumlagen:	1.900.000,- €	
559 / 100.000	Miteigentumsanteil (MEA) -1.900.000,- € / 100.000 x 559	-10.621,00 €
Werteinfluss Sonderumlage bezogen auf den MEA - Anteil Bewertungsobjekt		**-10.600,00 €***

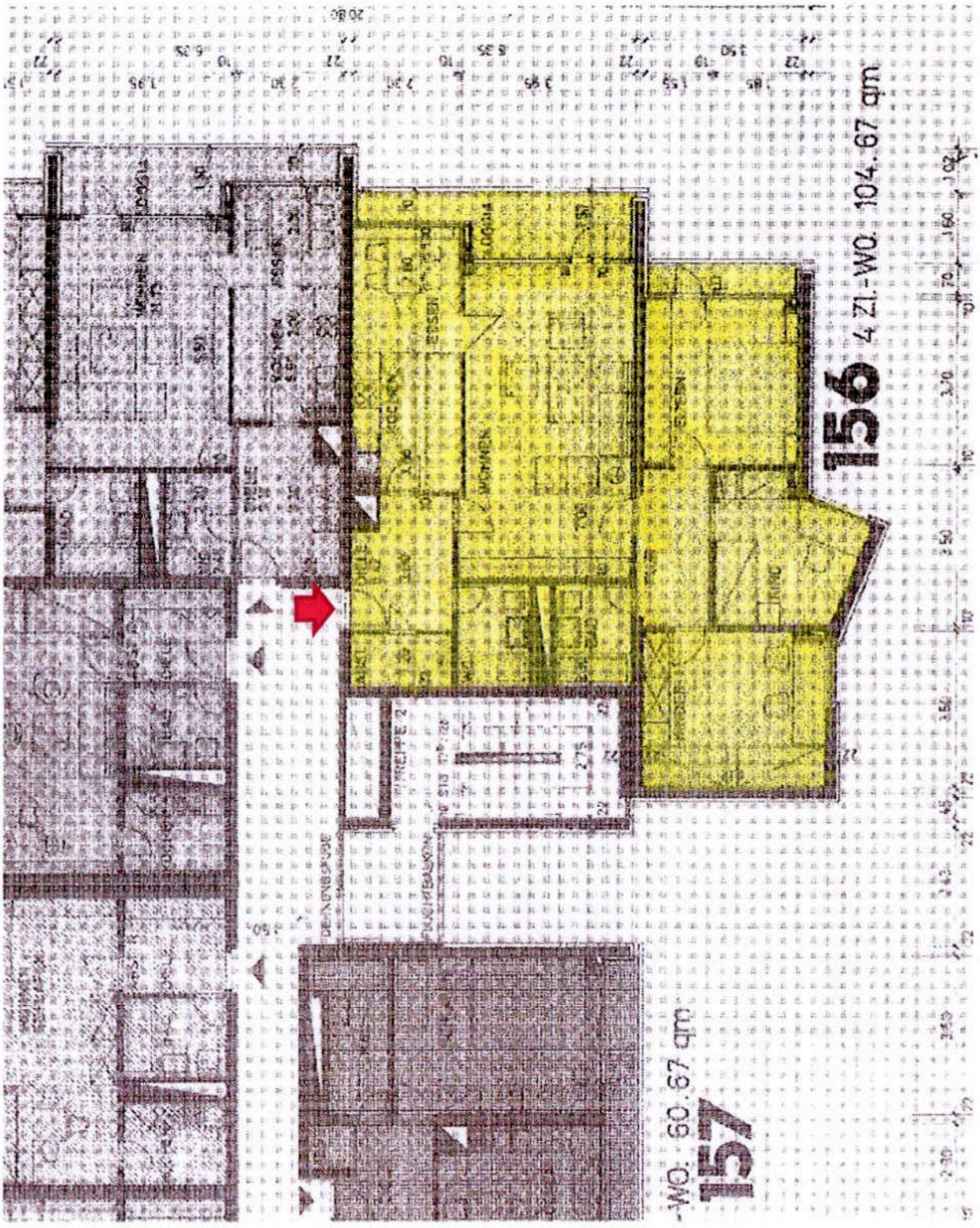
Die Höhe dieses Wertansatzes bezieht sich auf die Angaben der Hausverwaltung zum Bewertungsstichtag. Abweichungen von diesem Wertansatz sind ggf. möglich durch Kostensteigerungen usw. Der oben genannte Wertansatz für noch ausstehende Sonderumlagen stellt damit einen Betrag dar, wie er auch bei der Preisbindung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird im normalen Geschäfts.-verkehr.

Sonstige besondere den Gesamtwert beeinflussende objektspezifische Grundstücksmerkmale.

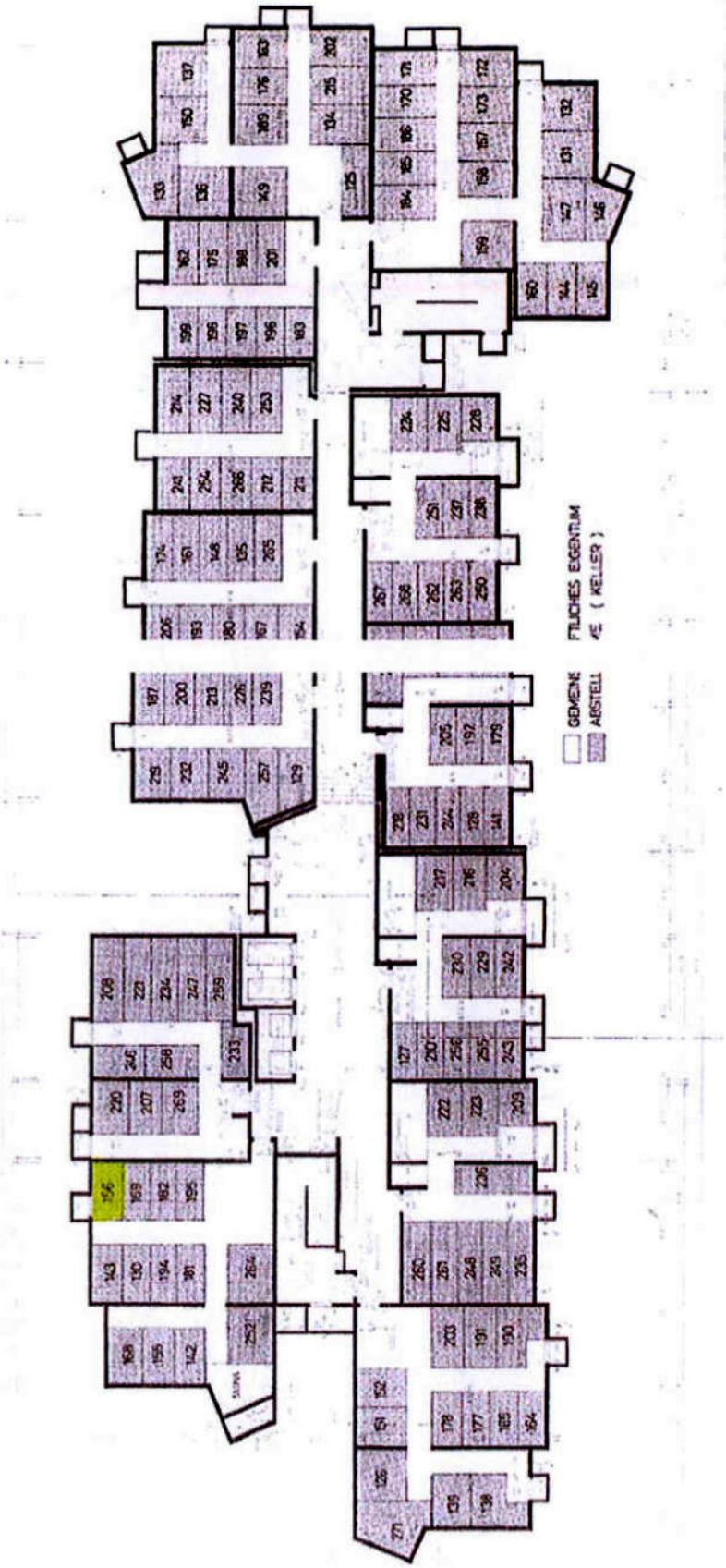
Am Ortstermin war nur eine Außenbesichtigung möglich / Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugangs zum Grundstück:
Beim Ortstermin konnte gutachterlich das Bewertungsobjekt lediglich nur von aussen besichtigt werden mit Ausnahme des Gemeinschaftseigentums sowie des Tiefgaragenstellplatzes.

Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden, sowie Unterhaltsrückstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits, sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes anderseits, werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (BOG) im Wertermittlungsverfahren.

Sicherheitsabschlags bezogen auf den vorläufigen marktangepassten Vergleichswert: - 8,5 %



Grundriss WE Nr. 156 im 12.OG



2.UG
Abstellraum zum Bewertungsobjekt gehörend