

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	A) Wohnhausgrundstück Flst. Nr. 110/4 Das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienhaus besteht aus einem etwa im Jahr 1965 als Zweifamilienhaus errichteten Ursprungsgebäude sowie einem zum Bewertungsstichtag nicht fertiggestellten Wohnhausanbau, dessen Baubeginn etwa aus dem Jahr 2021 datiert. Das Wohngebäude nebst Anbau hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss. In dem ursprünglichen Gebäudebestand befanden sich zum Bewertungsstichtag drei in sich abgeschlossene Wohnungen - je eine Wohnung im EG, im OG und im DG. Der (lt. Auskunft Eigentümer) etwa aus dem Jahr 1994 entstammende Dachgeschoss-Ausbau des Ursprungsgebäudes zeigte sich am Tag des Ortstermins aufgrund der bestandsübergreifenden Baumaßnahmen zur Wohnhauserweiterung in angrenzenden Teilbereichen im nicht fertiggestellten Umbauzustand. B) Garagengrundstück Flst. Nr. 1097 Die Bebauung von Bewertungsgrundstück zu B) mit einer Doppelgarage erfolgte etwa im Jahre 1979. Das Gebäude nebst Carport-Anbau an der NO-Fassade positioniert sich nahezu mittig auf dem langgestreckten Grundstück. Das gegenständliche Objekt befindet sich unmittelbar gegenüber des Wohnhausgrundstücks Flst. 110/4.
Objektanschrift	A) Bachstraße 5 B) Bachstraße 5/1 72127 Kusterdingen
Grundbücher	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Kusterdingen Grundbuch von Kusterdingen A) Blatt Nr.: 1.057 Flurstück 110/4 Bachstraße 5, Gebäude- und Freifläche zu 602 m² B) Blatt Nr.: 1.050 Flurstück 110/4 Bachstraße 5/001, Gebäude- und Freifläche zu 182 m²
Bau- Umbaujahre (lt. Bauakte, Eigentümer im OT)	Ca. 1965 Ursprungsbaujahr, Neubau Zweifamilienhaus Ca. 1982 Erstellung Nebengebäude f. Holz- und Kohlelagerung (nicht mehr vorhanden, an dieser Stelle zum Bewertungsstichtag WH-Anbau) Ca. 1994 Umbau DG und Dachstuhlerneuerung Ca. 2021 Anbau / Wohnraumerweiterung an best. Wohnhaus

	Ca. 1979 Ursprungsbaujahr, Neubau Doppelgarage Hinweis: Der Carport-Anbau, dessen Baujahr dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ist in den seitens der Baubehörde übersandten Bauakten nicht dokumentiert.																																																
Nutzung	Zum Bewertungsstichtag waren lt. Auskunft der Eigentümerin drei in sich abgeschlossene Wohnungen im Ursprungsgebäude des MFH von Bewertungsgrundstück zu A), je eine im EG (Wohnung Nr. 1), im OG (Wohnung Nr. 2) und im DG (Wohnung Nr. 3), bewohnt. Der Wohnhaus-Anbau zeigte sich in einem bereits geschlossenen Rohbauzustand (sog. veredelten Rohbauzustand) mit überwiegend den Ausbau betreffendem Restfertigstellungsbedarf. Die auf dem Bewertungsgrundstück zu B) befindliche Doppelgarage nebst dem Carport-Anbau sowie die tlw. befestigten nicht überbauten Flächen dienen im Rahmen der Bebauung von Bewertungsobjekt zu A) als notwendige Kfz-Stellplatzflächen. Neben den beiden Stellplätzen in der Doppelgarage sind lt. den jüngsten Baugenehmigungsunterlagen 4 weitere Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück, davon drei als Carport-Stellplätze sowie einer als nicht überdachter Außen-Stellplatz nachzuweisen, bzw. geplant und zum Bewertungsstichtag noch nicht abschließend hergestellt. Die beiden Bewertungsobjekte zu A) und zu B) werden zum Bewertungsstichtag im Zusammenhang seitens der Eigentümer innerfamiliär genutzt, Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.																																																
Bruttogrundflächen: Wohnflächen: Nutzflächen:	A) Wohnhausgrundstück Flst. Nr. 110/4 <table><tr><th>MFH Ursprungsgebäude</th><th>Bruttogrundfläche (BGF)</th><th>Wohnfläche (Wfl.)</th><th>Nutzfläche (Nfl.)</th></tr><tr><td>Untergeschoss</td><td>ca. 107 m²</td><td>-</td><td>ca. 65 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 107 m²</td><td>ca. 80 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>ca. 107 m²</td><td>ca. 80 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 107 m²</td><td>ca. 68 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Gesamt:</td><td>ca. 428 m²</td><td>ca. 228 m²</td><td>ca. 65 m²</td></tr></table> <table><tr><th>MFH Wohnhaus-Anbau</th><th>Bruttogrundfläche (BGF)</th><th>Wohnfläche (Wfl.)</th><th>Nutzfläche (Nfl.)</th></tr><tr><td>Untergeschoss</td><td>ca. 100 m²</td><td>ca. 69 m²</td><td>ca. 8 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 91 m²</td><td>ca. 69 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>ca. 73 m²</td><td>ca. 60 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 73 m²</td><td>ca. 43 m²</td><td>-</td></tr><tr><td>Gesamt:</td><td>ca. 337 m²</td><td>ca. 241 m²</td><td>ca. 08 m²</td></tr></table>	MFH Ursprungsgebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)	Untergeschoss	ca. 107 m²	-	ca. 65 m²	Erdgeschoss	ca. 107 m²	ca. 80 m²	-	Obergeschoss	ca. 107 m²	ca. 80 m²	-	Dachgeschoss	ca. 107 m²	ca. 68 m²	-	Gesamt:	ca. 428 m²	ca. 228 m²	ca. 65 m²	MFH Wohnhaus-Anbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)	Untergeschoss	ca. 100 m²	ca. 69 m²	ca. 8 m²	Erdgeschoss	ca. 91 m²	ca. 69 m²	-	Obergeschoss	ca. 73 m²	ca. 60 m²	-	Dachgeschoss	ca. 73 m²	ca. 43 m²	-	Gesamt:	ca. 337 m²	ca. 241 m²	ca. 08 m²
MFH Ursprungsgebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)																																														
Untergeschoss	ca. 107 m²	-	ca. 65 m²																																														
Erdgeschoss	ca. 107 m²	ca. 80 m²	-																																														
Obergeschoss	ca. 107 m²	ca. 80 m²	-																																														
Dachgeschoss	ca. 107 m²	ca. 68 m²	-																																														
Gesamt:	ca. 428 m²	ca. 228 m²	ca. 65 m²																																														
MFH Wohnhaus-Anbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)																																														
Untergeschoss	ca. 100 m²	ca. 69 m²	ca. 8 m²																																														
Erdgeschoss	ca. 91 m²	ca. 69 m²	-																																														
Obergeschoss	ca. 73 m²	ca. 60 m²	-																																														
Dachgeschoss	ca. 73 m²	ca. 43 m²	-																																														
Gesamt:	ca. 337 m²	ca. 241 m²	ca. 08 m²																																														

	Küche Wohnung DG, Wohnung Nr. 3: ältere einfache Einbauküche, ohne nennenswerten Rest- bzw. Zeitwert
Besonderheiten	1. Zwangsverwaltung Die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) stehen unter Zwangsverwaltung. Dem Sachverständigen lag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwalterin vom 29. Oktober 2024 nebst Anlagen vor. 2. Gebäudezustand Wohnhaus-Anbau zu A) Der Wohnhaus-Anbau zeigte sich zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags in einem zwar bereits geschlossenen Rohbauzustand, jedoch mit noch erheblichem Restfertigstellungsbedarf (s. a. Punkt 6.3 Baulicher Zustand).

4.2 Ortsangaben/Lage

- Ort:** Kusterdingen (8.905 Einwohner, Stand 31.03.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Kusterdingen) ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen, oberhalb des Neckartals zwischen Tübingen und Reutlingen gelegen. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen, Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Kusterdingen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt: Kirchentellinsfurt, Wannweil, Reutlingen, Gomaringen und Tübingen. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im südöstlich von Kusterdingen gelegenen Ortsteil Jettenburg (1.128 Einwohner, Stand 31.03.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Kusterdingen).
- Nähere Umgebung:** Struktur: Wohngebietslage
Prägung: Überwiegend EFH, ZFH, kleinere MFH
Besonderheit: Etwa 670 m LL Richtung W und etwa 620 m LL Richtung S
Verlauf der Bundesstraße B28 (Lärmschutzwand vorhanden); unmittelbar südlich an die B 28 anschließendes Gewerbegebiet
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen und durchschnittliche Anbindung zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Am Ortstermin vom Sachverständigen nicht wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im angemessen entfernten Umfeld vorhanden. Laut der „wohnlagenkarte.de“ (ein Dienst des onlinebasierten iib-institut) handelt es sich um eine mittlere bis gute Wohnlage.

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.

A) Wohnhausgrundstück Flst. Nr. 110/4

Das bewertungsgegenständliche Mehrfamilienhaus besteht aus einem etwa im Jahr 1965 als Zweifamilienhaus errichteten Ursprungsgebäude sowie einem zum Bewertungsstichtag nicht fertiggestellten Wohnhaus-Anbau, dessen Baubeginn etwa aus dem Jahr 2021 datiert. Das Wohngebäude nebst Anbau hat ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein Dachgeschoss sowie ein Untergeschoss. In dem ursprünglichen Gebäudebestand befanden sich zum Bewertungsstichtag drei in sich abgeschlossene Wohnungen - je eine Wohnung im EG, im OG und im DG. Der etwa aus dem Jahr 1994 entstammende Dachgeschoss-Ausbau des Ursprungsgebäudes zeigte sich am Tag des Ortstermins aufgrund der bestandsübergreifenden Baumaßnahmen zur Wohnhauserweiterung in angrenzenden Teilbereichen im nicht fertiggestellten Umbauzustand. Der Wohnhaus-Anbau war in einem zwar bereits geschlossenen Rohbauzustand, jedoch mit erheblichen, überwiegend den Ausbau betreffendem Restfertigstellungsbedarf.

Lt. den jüngsten, baubehördlich im Jahr 2020 genehmigten Planunterlagen der Bauakte betrifft der Wohngebäude-Anbau im Wesentlichen folgende Wohnraumerweiterung des bestehenden Dreifamilienhauses:

- UG allgemein: Anbau an Bestandsfassade NW, Abstellraum und Außentreppe
- EG allgemein: Errichtung Außentreppe (2. Rettungsweg)
- OG allgemein: Errichtung Außentreppe (2. Rettungsweg)
- DG allgemein: Auszugstreppe / anleiterbarer Dachausstieg (2. Rettungsweg) Umbau DG, Dachaufbau Gaube Bestandsfassade NW für Treppenhaus und Wohnung Nr. 2
- Wohnung Nr. 1: Erweiterung Bestandswohnung mit Anbau an Bestandsfassade NO über UG und EG in Form einer Maisonette-Bauweise

- Wohnung Nr. 2: Erweiterung Bestandswohnung mit Anbau an Bestandsfassade NO über OG und DG in Form einer Maisonette-Bauweise; Dachaufbau Gaube Bestandsfassade NW
- Wohnung Nr. 3: Geringfügige Umbaumaßnahmen der Innenräume der Bestandswohnung

B) Garagengrundstück Flst. Nr. 1097

Die Bebauung von Bewertungsgrundstück zu B) mit einer Doppelgarage erfolgte etwa im Jahre 1979. Das Gebäude nebst Carport-Anbau an der NO-Fassade positioniert sich nahezu mittig auf dem langgestreckten Grundstück. Das gegenständliche Objekt befindet sich unmittelbar gegenüber des Wohnhausgrundstücks Flst. 110/4. Die auf dem Bewertungsgrundstück zu B) befindliche Doppelgarage nebst dem Carport-Anbau sowie die teilw. befestigten nicht überbauten Flächen dienen im Rahmen der Bebauung von Bewertungsobjekt zu A) als notwendige Kfz-Stellplatzflächen.

Die jeweilige Grundstücksbebauung mit Größenangaben sowie die Raumaufteilung kann den Darstellungen der anliegenden Planunterlagen aus den jeweiligen Bauakten (Ansichten, Schnitt, Grundrisspläne) entnommen werden, welche seitens der zuständigen Baubehörde übermittelt wurden. Der Carport-Anbau, dessen Baujahr dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ist in den seitens der Baubehörde übersandten Bauakten nicht dokumentiert. Einen Eindruck über die Bewertungsgrundstücke, insbesondere des Gebäudezustands des WH-Anbaus zu A) spiegelt ferner die Fotodokumentation im Anlagenteil am Ende des Gutachtens wider.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus zu A)

Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise, bestehend aus zwei aneinanderggebauten Baukörpern unterschiedlicher Baujahre (Ursprungsgebäude ZFH 1965, DG-Umbau 1994; WH-Anbau 2021). Das gesamte Gebäude besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnungserweiterungen des Anbaus sind als Maisonette-Wohnungen konzipiert.

Konstruktion

Fundament:	Nicht genau bekannt, vmtl. Beton-Streifenfundamente
Außenwände:	Nicht genau bekannt, Massivbau, Tragkonstruktion ggf. Beton + HBL; Außenwände HBL
Innenwände:	Nicht genau bekannt, Massivbau, Wohnungstrennwände ggf. Bims; Treppenraumwände ggf. HBL oder Bims
Böden/Decken:	Soweit bekannt und ersichtlich, Massivdecken
Dach:	Soweit bekannt und ersichtlich, Satteldach vmtl. in Holzkonstruktion
Dachentwässerung:	Vorhanden
Haupt-Eingangsbereich an NW-Fassade:	Barrierefreier, nicht überdachter Hauseingang, Hauseingangstüre mit Glasausschnitten und feststehendem Seitenteil mit vertikalem Lichtband, Briefkasten an Pfeiler Grundstückseinfriedung neben Gartentor vorhanden; Klingeltaster mit Sprechanlage an WH-Außenwand neben Hauseingangstüre vorhanden

Weitere Eingangs- bereiche EG und OG (2. Rettungswege lt. Ge- nehmigungsunterlagen) an NW-Fassade:	Zugang jeweils über Stahl- Außentreppen; nicht barrierefreier, nicht überdach- ter Hauseingang (jeweils EG und OG), Hauseingangstüre mit Glasausschnitt
Balkon/Terrasse:	tlw. Überdachte Terrasse im EG und Balkon mit Glasbrüstung im OG, jeweils an der SO-Fassade des Ursprungsgebäudes sowie am WH-Anbau
Treppen/-haus Ursprungsgebäude:	Fassade noch mit ursprgl. baujahreszeitlichen Glasbausteinen Niveau Eingangsbereich - KG: Massivtreppe Niveau Eingangsbereich - EG: Massivtreppe Niveau EG - DG: Offene Bolzentreppe, Kunststein-Trittstufen
Treppen/-haus WH-Anbau:	Mittelholmtreppe in Stahlkonstruktion, zum Bewertungsstichtag noch ohne Trittstufen
Kelleraußentreppe:	-
Heizung/WW Ursprungsgebäude:	Lt. Auskunft Eigentümerin im Ortstermin elco-Gasbrennwertkessel mit WW- Speicher, etwa im Jahr 2011 erneuert
Heizung/WW WH-Anbau:	Zum Bewertungsstichtag noch nicht eingebaut
Zustandsmerkmale:	Ursprungsgebäude: Überwiegend gepflegter, teilmodernisierter Gebäudezustand mit vereinzelten Restfertigstellungserfordernissen aufgrund begonnener Umbaumaßnahmen Wohnhaus-Anbau: Geschlossener Rohbauzustand, mit vereinzelt begonnenen Ausbauarbeiten

Ausstattung der Wohnungen Nr. 1 bis 3 im Ursprungsgebäude:

Überwiegend mittlere, den jeweiligen Bau-/ Modernisierungsjahren und den baulichen Gegebenheiten nut-
zungsspezifisch entsprechend übliche Ausstattungen; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend darge-
stellt (s. a. Fotodokumentation im Anlagenteil am Ende des Gutachtens):

Böden:	Wohnung Nr. 1, EG:	tlw. Granitbodenbelag
	Wohnung Nr. 2, OG:	tlw. Granitbodenbelag
	Wohnung Nr. 3, DG:	-
Decken / Dach- schrägen:	Wohnung Nr. 1, EG:	tlw. abgeh. Decken mit Einbauleuchten
	Wohnung Nr. 2, OG:	-
	Wohnung Nr. 3, DG:	Holzverschalung, tlw. mit Einbauleuchten
Wände:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, OG:	-
	Wohnung Nr. 3, DG:	-
Fenster:	Teilweise bereits ausgetauschte (lt. Auskunft Eigentümer etwa im Jahr 2014) isolier- verglaste Kunststofffenster, Außenverschattung vorhanden.	
Balkon/ Terrasse:	Wohnung Nr. 1, EG:	Terrasse, teilweise überdacht
	Wohnung Nr. 2, OG:	Balkon, teilweise überdacht
	Wohnung Nr. 3, DG:	-

Innentüren	Wohnung Nr. 1, EG:	Erneuert
	Wohnung Nr. 2, OG:	Erneuert
	Wohnung Nr. 3, DG:	
Heizflächen:	Überwiegend Flachheizkörper, tlw. Schwedenofen vorhanden	
Elektro:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, OG:	-
	Wohnung Nr. 3, DG:	-
Allgemein: lt. Auskunft der Eigentümerin im Ortstermin wurde die Elektroinstallation bei den jeweiligen Renovierungsmaßnahmen teilweise erneuert		
Sanitär:	Wohnung Nr. 1, EG: Innenliegendes, zwangsentlüftetes Duschbad: bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung; Waschbecken; keine Heizfläche im Bad - Anschlüsse vorhanden Tageslicht-WC: Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, soweit ersichtlich und bekannt keine Heizfläche im Bad Wohnung Nr. 2, OG: Tageslicht-Duschbad: Duschkabine; Waschbecken Tageslicht-WC: Handwaschbecken; Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, soweit ersichtlich und bekannt keine Heizfläche im Bad Wohnung Nr. 3, DG: Tageslicht-Bad (ca. 1994): Badewanne, Duschkabine, Waschtisch, Hänge-WC mit Einbauspülkasten; Handtuchheizkörper vorhanden; Restfertigstellungserfordernisse aufgrund Konstruktionsübergreif im DG, Übergang Bestand /Anbau	
Sonstiges:	-	
Ausstattungsstandard:	Wohnung Nr. 1, EG:	Der Entstehungszeit entsprechende mittlere, vereinzelt in Teilbereichen gehobene Ausstattung
	Wohnung Nr. 2, OG:	Der Entstehungszeit entsprechende mittlere, vereinzelt in Teilbereichen gehobene Ausstattung
	Wohnung Nr. 3, DG:	Der Entstehungszeit entsprechende mittlere Ausstattung
Zustand:	Wohnung Nr. 1, EG:	Gepflegter, überwiegend modernisierter Zustand
	Wohnung Nr. 2, OG:	Teilmodernisierter Zustand mit tlw. Pflege- und Instandhaltungserfordernissen
	Wohnung Nr. 3, DG:	Überwiegend baujahresgemäßer, gepflegter Zustand

Ausstattung / Zustand der Einheiten Nr. 1 und 2 im Wohnhaus-Anbau:

Der Wohngebäude-Anbau in dem sich die Wohnungserweiterungen für das Bestandsgebäude Einheit Nr. 1 und Einheit Nr. 2 befinden, zeigte sich am Tag des Ortstermins in einem geschlossenen, sog. veredelten Rohbauzustand.

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.

Die Außenanlagen der Bewertungsgrundstücke zeigten sich der Baujahres- bzw. Umbaujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten, insbesondere des zum Bewertungsstichtag verharrenden, nicht abschließend hergestellten Bautenstands auf Bewertungsgrundstück zu A) – sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen der Bewertungsobjekte machten – neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, zu A) weitgehend gepflegten (noch fertigzustellende Außenanlagen des Anbaus ausgenommen) und zu B) teilweise pflegebedürftigen Gesamteindruck. Der Boden im Carport zeigte sich im Ortstermin als unbefestigte, teils unkrautengewachsene Bodenoberfläche.

5.4 Flächen und Maße

Bruttogrundfläche (BGF)

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 (WoFI)

Die Wohnfläche (WoFI) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) 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. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFIV 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.

Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der

Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

Wohnbaugrundstück zu A)

MFH Ursprungsgebäude	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Untergeschoss	ca. 107 m ²	-	ca. 65 m ²
Erdgeschoss	ca. 107 m ²	ca. 80 m ²	-
Obergeschoss	ca. 107 m ²	ca. 80 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 107 m ²	ca. 68 m ²	-
Gesamt:	ca. 428 m²	ca. 228 m²	ca. 65 m²

MFH Wohnhaus-Anbau	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Untergeschoss	ca. 100 m ²	ca. 69 m ²	ca. 8 m ²
Erdgeschoss	ca. 91 m ²	ca. 69 m ²	-
Obergeschoss	ca. 73 m ²	ca. 60 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 73 m ²	ca. 43 m ²	-
Gesamt:	ca. 337 m²	ca. 241 m²	ca. 08 m²

Garagen- / Stellplatzgrundstück zu B)

Garage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 42 m ²	ca. 36 m ²
Gesamt:	ca. 42 m²	ca. 36 m²

Neben den beiden Stellplätzen in der Doppelgarage sind lt. den jüngsten Baugenehmigungsunterlagen auf dem Grundstück **4 weitere Kfz-Stellplätze** nachzuweisen, davon sind drei als Carport-Stellplätze sowie einer als nicht überdachter Außen-Stellplatz geplant und noch nicht abschließend hergestellt.

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Die o. g. Flächenangaben basieren auf den seitens der zuständigen Baubehörde übersandten Wohn- und Nutzflächenberechnungen der jeweiligen Bauakten im Abgleich mit der Inaugenscheinnahme im Ortstermin sowie den Feststellungen des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung und dem amtlichen Katasterplan. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen in der Gesamtbetrachtung und im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin weitgehend plausibel und waren für den Bewertungszweck hinreichend genau. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein genaues Aufmaß kann empfohlen werden.

6 Beurteilung der Gegebenheiten

6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Ursprungsgebäude MFH, Bewertungsgrundstück zu A)

- Ca. 1965 Ursprungsbaupjahr, Neubau Zweifamilienhaus
- Ca. 1982 Erstellung Nebengebäude f. Holz- und Kohlelagerung (nicht mehr vorhanden, an dieser Stelle zum Bewertungsstichtag WH-Anbau)
- Ca. 1994 Umbau DG und Dachstuhlerneuerung
- MFH, zum Bewertungsstichtag 3 Wohnungen
- Geschossigkeit: UG, OG, ausgebauter DG
- EG, Wohnung Nr. 1: Lt. Genehm.-Planung 3-Zimmer-Wohnung, eigengenutzt und bewohnt
- OG, Wohnung Nr. 2: Lt. Genehm.-Planung 3-Zimmer-Wohnung, eigengenutzt und bewohnt
- DG, Wohnung Nr. 3: Lt. Genehm.-Planung 2-Zimmer-Wohnung, eigengenutzt und bewohnt

Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen laut Auskunft Eigentümer im Ortstermin:

- UG, ca. 2010 / 2012: z. B. Fensteraustausch (zwei noch alte Kellerfenster ausgenommen), Heizungsaustausch Gasbrennwertheizung Fabrikat elco mit WW-Speicher; Waschküche mit Gully neu gefliest; Druckleitungen tlw. erneuert; Heizleitungen gedämmt
- EG, ca. 2010 / 2012: Wohnung Nr. 1 überwiegend modernisiert, z. B. Fenster, Innentüren, Sanitär erneuert
- OG, ca. 2010 / 2012: Wohnung Nr. 2 modernisiert, z. B. Fenster, Innentüren, Sanitär erneuert
- DG, Ausbau ca. 1994: Wohnung Nr. 3, z. B. tlw. Fenster ausgetauscht (lt. Auskunft Eigentümer ca. 2014)

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse der Wohnungen heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse gerecht werdend
- Stand der Haustechnik, bzgl. der sanitären Steigleitungen, Abwasserleitungen, nicht genau bekannt, insgesamt Unterstellung eines überwiegend technischen Stands der Baujahreszeit mit partiellen Teilerneuerungen
- Stand der Haustechnik bzgl. der Elektroleitungen, lt. Auskunft der Eigentümer im Ortstermin, zum Zeitpunkt der jeweiligen Renovierungs- / Modernisierungsarbeiten entsprechend teilerneuert
- Ein Energieausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor, soweit ersichtlich und bekannt, zeitgemäßen energetischen Anforderungen zukünftig vermutlich nicht mehr vollumfänglich gerecht werdend

Beurteilung Gebäudezustand:

- Dem Alter und den Bau- /Umbau- Modernisierungsjahren (bereits einige Jahre zurückliegend) entsprechender, teilmodernisierter Grundzustand; überwiegend instandgehalten und gepflegt

Wohnhaus-Anbau, Bewertungsgrundstück zu A)

- Ca. 2021 Anbau / Wohnraumerweiterung an best. Wohnhaus
- Wohnung Nr. 1: Erweiterung Bestandswohnung mit Anbau an Bestandsfassade NO über UG und EG in Form einer Maisonette-Konzeption
- Wohnung Nr. 2: Erweiterung Bestandswohnung mit Anbau an Bestandsfassade NO über OG und DG in Form einer Maisonette-Konzeption; Dachaufbau Gaube Bestandsfassade NW

- Wohnung Nr. 3: Geringfügige Umbaumaßnahmen der Innenräume der Bestandswohnung

Bebauung Bewertungsgrundstück zu B)

- Ca. 1979 Ursprungsbaujahr, Neubau Doppelgarage
- Der Carport-Anbau ist in den seitens der Baubehörde übersandten Bauakten nicht enthalten, das Baujahr ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

6.2 Besonnung / Belichtung

Die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Gesamtbebauung auf Bewertungsobjekt zu A) können aufgrund der freistehenden Gebäudelage sowie der gegebenen Ausrichtung an die Himmelsrichtungen insgesamt als gut bezeichnet werden.

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 vorhandener 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:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich der Ursprungsbau des Wohnhauses nebst Außenanlagen auf **Bewertungsgrundstück zu A)** in einem der jeweiligen Entstehungs- /bzw. Umbauzeit entsprechenden, überwiegend instandgehaltenen, gepflegten baulichen Grundzustand, mit bereits erfolgten, teils einige Jahre zurückliegenden, Modernisierungsmaßnahmen. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich.

Der aufstehende Gebäudeteil des Wohnhaus-Anbaus befand sich am Tag der Ortsbesichtigung in einem geschlossenen Rohbauzustand (sog. veredelter Rohbauzustand). Soweit ersichtlich ist die **äußere Gebäudehülle** (Gewerk Maler- /Putzarbeiten: Fassadendämmung und Außenputz angenommen) - Dach mit Dachhaut und Dachentwässerung sowie der Einbau der Fenster und die Außentüren - **hergestellt**. Eventuelle Mängel oder Schäden sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine genaue Überprüfung und Feststellung des baukonstruktiven / bautechnischen Zustands liegen in der Kompetenz eines entsprechenden Fachgutachters (Sachverständiger für Schäden an Gebäuden). Die Restfertigstellung umfasst am Bewertungsstichtag im Wesentlichen

den Innenausbau folgender Gewerke, Leistungen am Gewerk Elektroarbeiten wurden bereits teilweise erbracht:

- Maler- /Putz- /Trockenbauarbeiten (Außen und Innen)
- Heizung / Sanitär
- Elektroarbeiten (teilweise erfolgt)
- Schreinerarbeiten (Innen)
- Estricharbeiten
- Bodenbelagsarbeiten

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

Pflege-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Einige der bei dem Wohnhaus gegebenen baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen auf **Bewertungsgrundstück zu A)** am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes des Grundstücks – mit den zum Bewertungsstichtag **unterstellt fertiggestellten** baulichen Anlagen des Wohnhaus-Anbaus nebst Außenanlagen – dem Aufwand bzw. den Kostenkennwerten der Restfertigstellungserfordernisse sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Restfertigstellungserfordernisse - Anbau:

Wie vorstehend beschrieben, zeigte sich der Wohngebäude-Anbau zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem geschlossenen Rohbauzustand. Die zum Bewertungsstichtag notwendigen Restfertigstellungsaufwendungen werden wie folgt angenommen, überschlägig ermittelt und in Ansatz gebracht:

BGF, Wohnhaus-Anbau ca.:	337 m ²
NHK 2010 Typ 2.11 für freistehendes DHH, RH, Standardstufe 3:	785 €/m ² BGF
NHK 2010 Typ 2.11 für freistehendes DHH, RH, Standardstufe 4:	945 €/m ² BGF
Kostenkennwert gewählt:	865 €/m ² BGF
Baupreisindex v. Statist. BA im Okt. 2024 bei 184,0 (2010=100):	Faktor 1,84
Angenommenes Kostenverhältnis Rohbau/Ausbau, etwa:	35/65
Geschätzte Restfertigstellungserfordernisse Gebäudeausbau zuzüglich der Fertigstellung an der Außenfassade, etwa:	37,5% von 65%

Mit o. g. Eingangsfaktoren wird folgender Restfertigstellungsaufwand überschlägig ermittelt:

Ansatz: $337 \text{ m}^2 \times 865 \text{ €/m}^2 \times 1,84 \times 0,375 \times 0,65 = 130.740 \text{ €}$

rund 130.000 €

(Ausbau-Kostenkennwert ca. 277 €/m² Wfl. bei etwa 469 m² Wfl.)

Für den Aufwand der auf dem **Bewertungsgrundstück zu B)** noch nicht abschließend hergestellte Bodenbefestigung der drei Carport-Stellplätze sowie zur Würdigung des Instandhaltungsbedürftigen Zustands der baulichen Anlagen (Garage und Carport) zum Bewertungsstichtag, wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von **ca. 12 %** vom vorläufigen Grundstückswert **in Abzug** gebracht.

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.

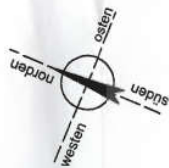
Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer 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.



PROJEKT	Anbau bzw. Wohnraumerweiterung an bestehendes Wohnhaus und 4 zusätzliche Stellplätze
BAUGRUNDSTÜCK	Bachstraße 5, Flurstück 110/4 u. 1097 72127 Kusterdingen-Jettenburg
BAUHERR	
ARCHITEKT	
ZEICHNUNG	Untergeschoß Deckblatt 1
LEISTUNGSPHASE	Baugesuch M 1:100
gefertigt Architekt, Datum 24.04.2019; geändert Architekt,	
anerkannt Bauherr, Datum 30.04.2019;	



Flurstück 110/4



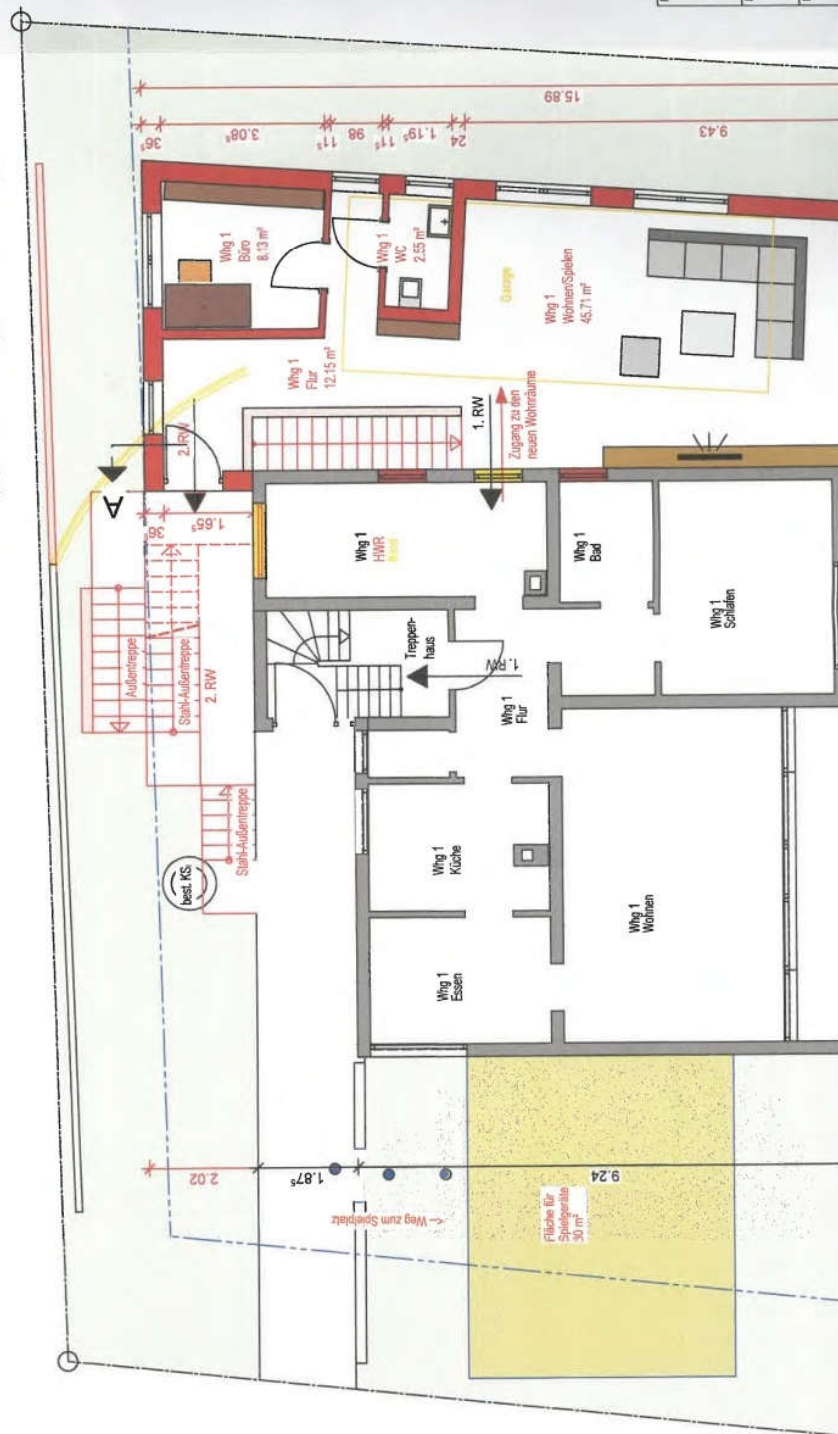
1990 JFET

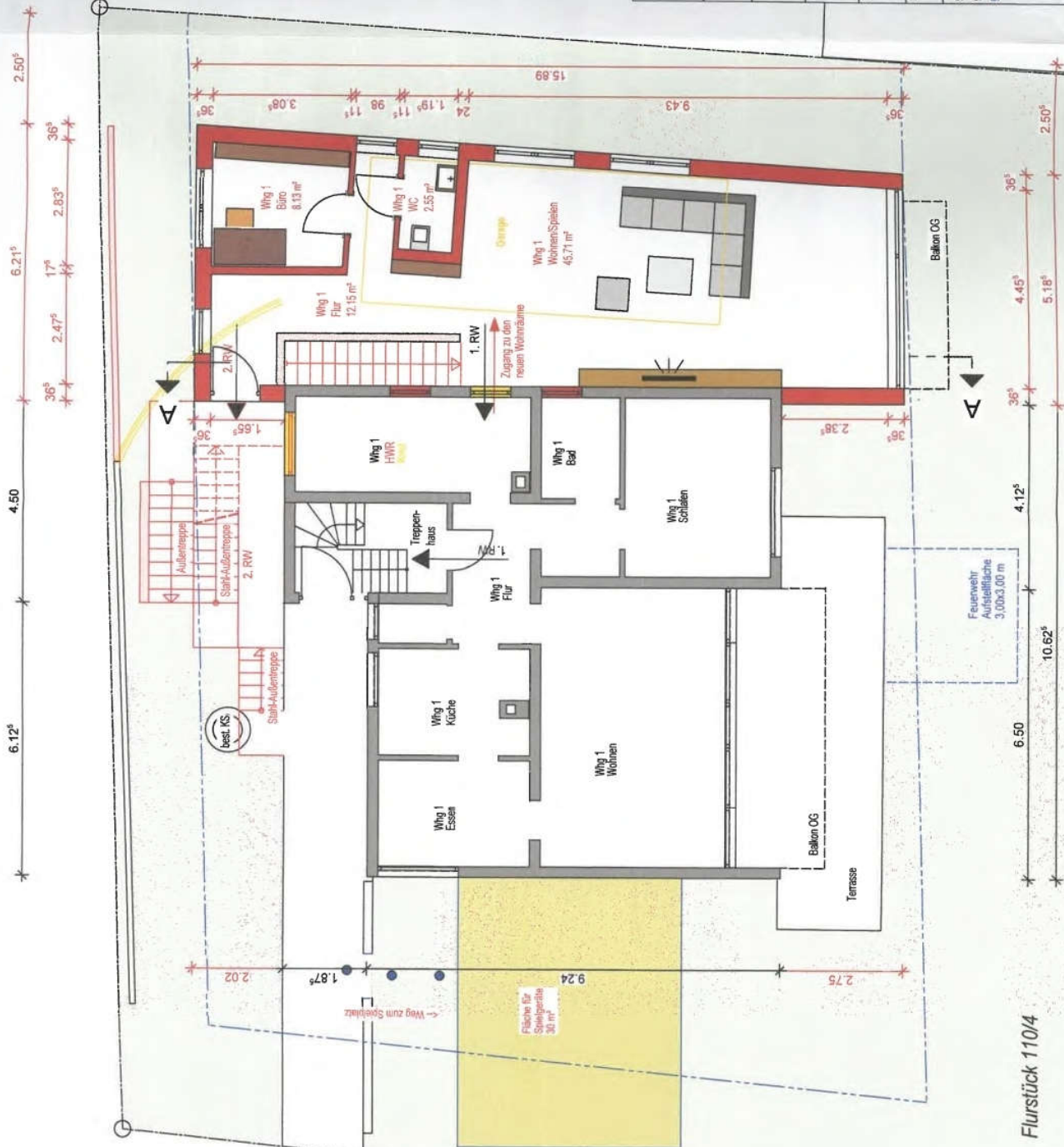
Anbau bzw. Wohnraumerweiterung
an bestehendes Wohnhaus
und 4 zusätzliche Stellplätze

BAUGRUNDSTÜCK

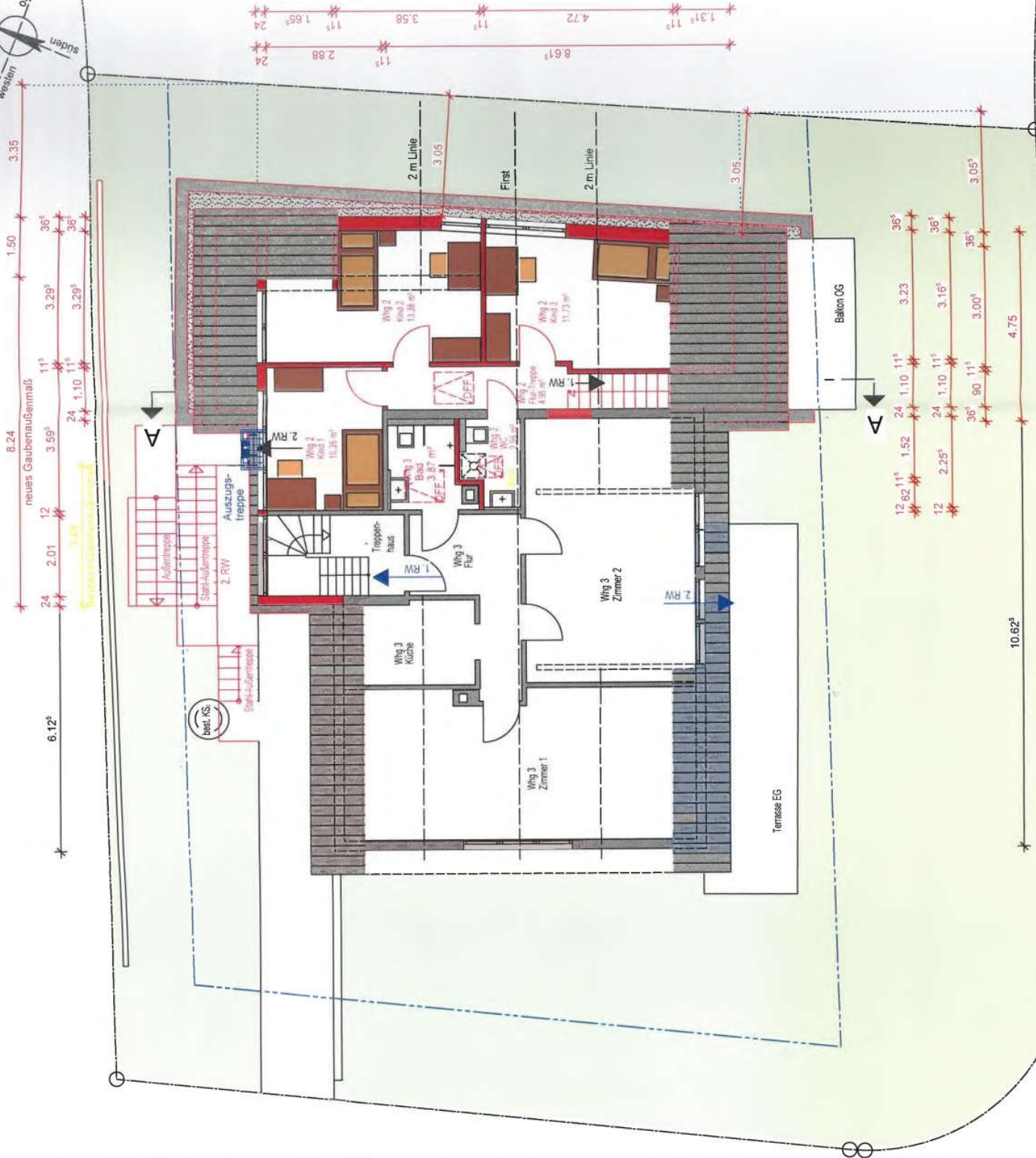
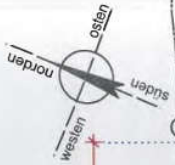
Bachstraße 5, Flurstück 110/4 u. 1097
72127 Kusterdingen-Jettenburg

8831106





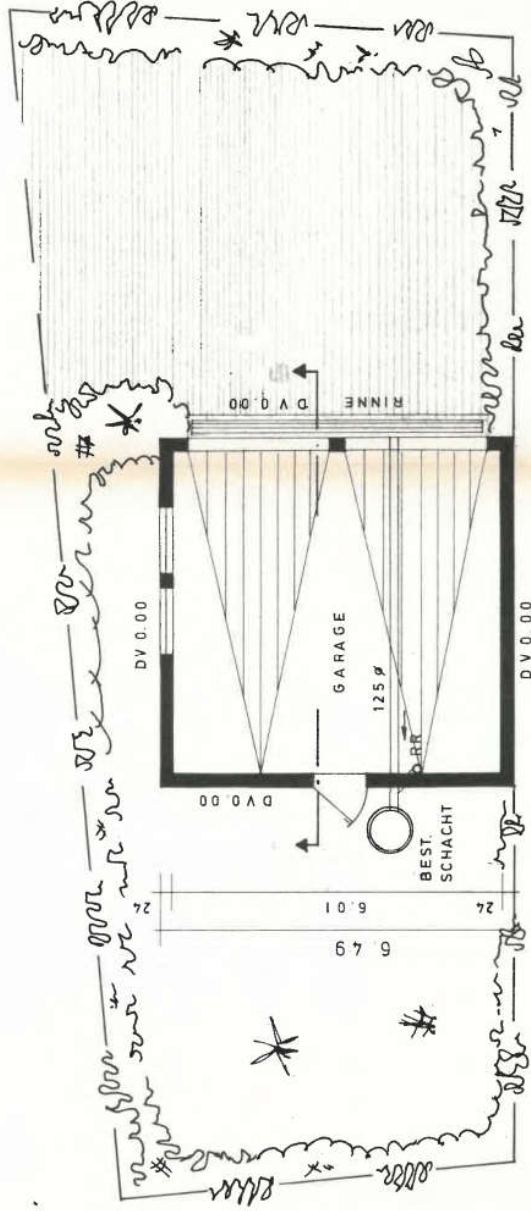
PROJEKT	Anbau bzw. Wohnraumerweiterung an bestehendes Wohnhaus und 4 zusätzliche Stellplätze
BAUGRUNDSTÜCK	Bachstraße 5, Flurstück 110/4 u. 1097
BAUHERR	72127 Kusterdingen-Jettenburg
ARCHITEKT	
ZEICHNUNG	Erdgeschoss Deckblatt 2
LEISTUNGSPHASE	Baugesuch M 1:100
gefertigt Architekt	Datum 24.04.2019;
geändert Architekt	Datum 24.07.2019;
geändert Architekt	
anerkannt Bauherr	Datum 30.04.2019;



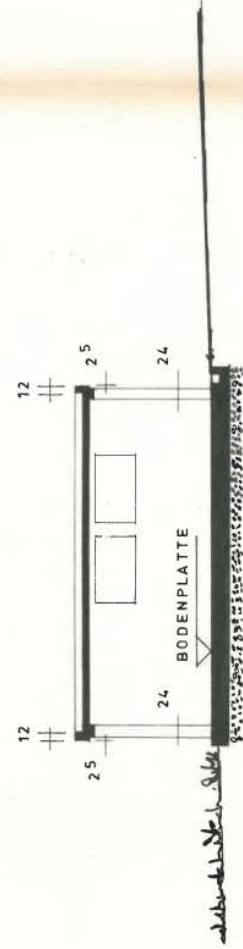
PROJEKT	Anbau bzw. Wohnraumerweiterung an bestehendes Wohnhaus und 4 zusätzliche Stellplätze		
BAUGRUNDSTÜCK	Bachstraße 5, Flurstück 110/4 u. 1097 72127 Kusterdingen-Jettenburg		
BAUHERR			
ARCHITEKT			
ZEICHNUNG	Dachgeschoß Deckblatt 2	Plan 04	
LEISTUNGSPHASE	Baugesuch	M 1:100	
gefertigt Architekt, Datum 24.04.2019; geändert Architekt, Datum 24.07.2019; geändert Architekt			
anerkannt Bauherr, Datum 30.04.2019:			

GARAGE

KUSTERDINGEN JETTENBURG



GRUNDRISS M=1:100



SCHNITT M=1:100