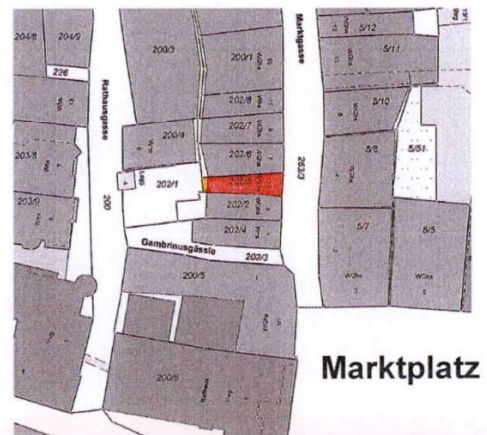


1. Zusammenfassung der Ergebnisse

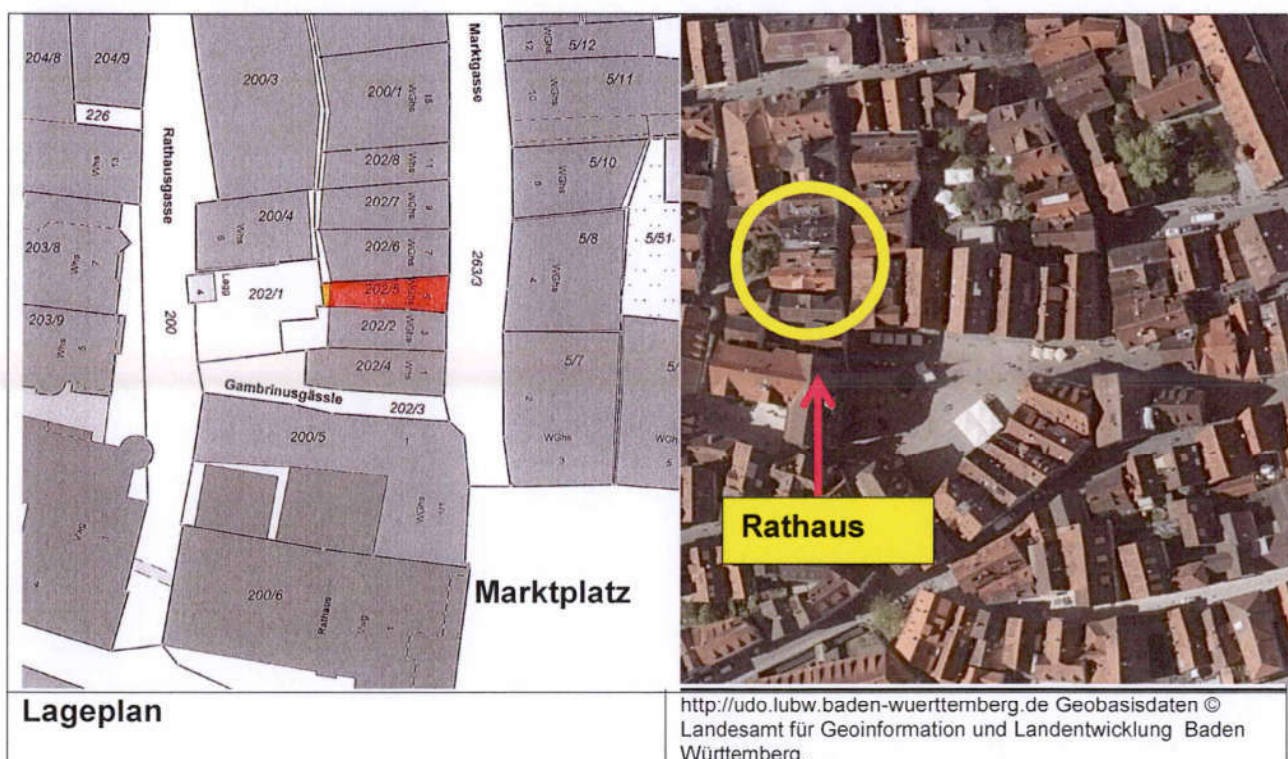
1.1 Kenndaten des Objekts

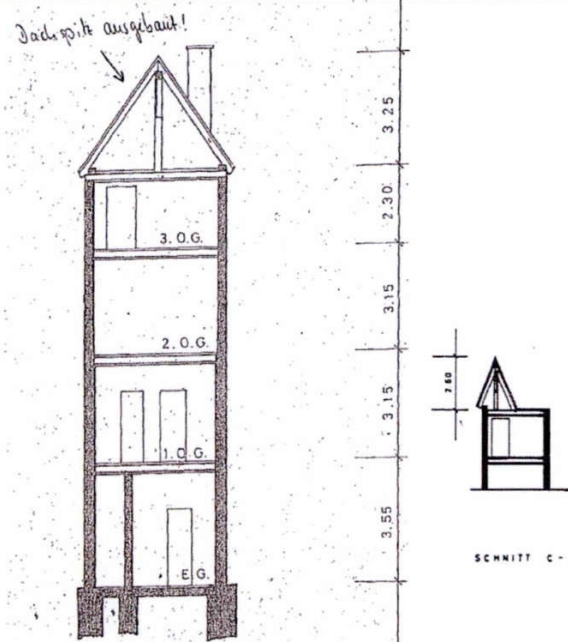
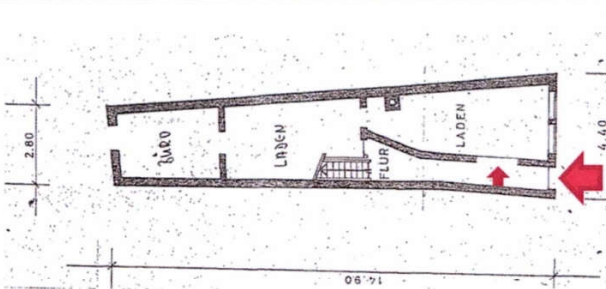
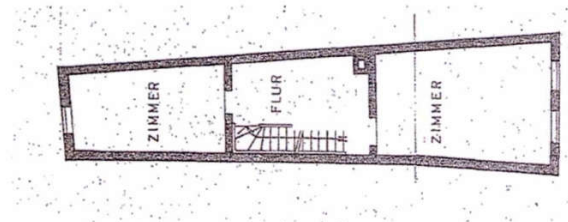
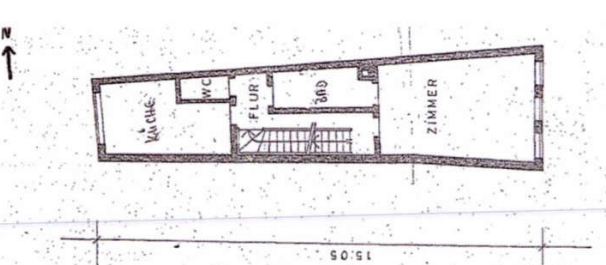
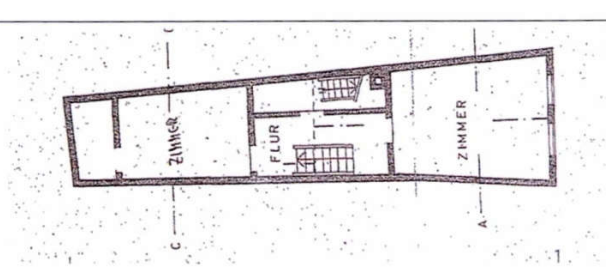



Grundbuch von Tübingen Blatt Nr. 18.345, BV Nr.1 Grundstück Gemarkung Tübingen. Flst. 202 / 5 Marktgasse 5 Gebäude- und Freifläche 51 m²		Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 540.000,- €
Wertermittlungstichtag:		01.04.2025
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:		
Lfd. Nr. 1:	Zwangsversteigerungsvermerk	0,- €
Werteinfluss der Baulasten		
Keine Baulasteneintragungen vorhanden		0,- €
Zubehör:		
Ladeneinrichtung und Betriebseinrichtungen sind Eigentum des Mieters. Kein weiteres Zubehör vorhanden.		5.000,- €



Lage:	Geschäftslage A *** Wohnlage:	Bestlage in der Fußgängerzone. Altstadt (Kernstadt) .
Gebäudetyp:	Wohn –und Geschäftshaus mit Laden im EG mit einer Wohnung im 1.OG. 2.OG. 3.OG und DG (5 Studentenzimmer sind vorhanden)	
	EG:	Hauseingang, Gewerbefläche Laden EG.
	1.OG, 2.OG, 3.OG und DG kein Aufenthaltsraum	Eine Wohnung

Vermietbare Flächen:	Nutzfläche Gewerbe EG rd: Wohnfläche Wohnen rd:	30 m ² 111 m ²	Mietfläche gesamt rd: 141 m ² .
Mietverhältnisse zum Stichtag:	Ladenfläche vermietet.	Wohnung 3 Studentenzimmer vermietet	
Baujahr:	Unbekannt, erstmals erwähnt 1635, im Kern möglicherweise gemeinsam mit Haus 3 aus dem 16. JHD.		
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none">• Archäologisches Kulturdenkmal Mittelalterliche und Neuzeitliche Stadt Tübingen Status § 2 Denkmal• § 19 DschG (Gesamtanlagenschutz) Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.		
Grundstücksgröße:	51 m ² .		
Bodenwert:	109.100,- €.		
Besonderheiten:	Kernsanierung erforderlich.		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal rd: Revitalisierung zwingend erforderlich.		-451.730,- €	
Verkehrswert rd:		540.000,- €	
Kaufpreis / m ² vermietbare Fläche rd: (Bauzustand vor Kernsanierung)		141 m ² Mietfläche	3.830,- €



	
<p>Schnitt Stockwerkshöhen ggf. vor Ort abweichend</p>	<p>EG mit Laden Gemeinsamer Hauseingang von Laden und Wohnung. Wohnung ist nicht in sich abgeschlossen.</p>
	
<p>2.OG</p>	<p>1.OG</p>
<p>Zentrale Altstadtlage in der Fußgängerzone zum Marktplatz</p> <p>A- Geschäftslage Wohnlage mit Immissionen (Kneipe (Tangente) im Nachbargebäude Ca. 23 m zum Marktplatz Ca. 32 m zum Rathaus</p>	
	<p>3.OG weitere Grundrisse nicht vorhanden</p>
<p>Ansicht von der Marktgasse mit Umgebungsbebauung</p>	<p>Bauzustand Kernsanierung erforderlich</p>
	
<p>Ansicht von der Marktgasse mit Umgebungsbebauung</p>	<p>Ansicht von der Rathausgasse mit Umgebungsbebauung</p>

5. Lagemerkmale

5.1 Makrolage / Mikrolage

Makrolage:	Bundesland:	Land Baden - Württemberg.
	Regierungsbezirk:	Tübingen.
	Landkreis:	Tübingen.
	Region:	Neckar- Alb.
	Stadt:	Tübingen.
		(ca.91.300 Einwohner).
Stadtteil:	Tübingen	(Kernstadt Altstadt).

Mikrolage: Das Bewertungsgrundstück liegt in der **Altstadt von Tübingen** in der Fußgängerzone, die vom Marktplatz zum Stadtmuseum in der Kornhausstraße führt.

Allerdings liegt das Bewertungsobjekt direkt neben einer Bar / Kneipe (vgl. Gebäude; Marktgasse 7). Ferner ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Marktgasse noch ein Speiseloal mit Außenbewirtung vorhanden. Daher sind Lärmimmissionen vorhanden.

Ca. 30 m vom Rathaus entfernt.

Ca. 197 m vom Holzmarkt mit der Stiftskirche entfernt.

**Geschäftslage: Beste Geschäftslage von Tübingen
A *****

**Wohnlage: Zentrale Lage in der Altstadt
Gute zentrale Altstadtlage
jedoch mit Lärmimmissionen**

Erläuterungen zur Abstufung der Lagebeschreibung.
(sehr gut - gut - mittelmäßig - schlecht - sehr schlecht - unzumutbar)



5.2 Umgebungsbebauung und Immissionen

- Objektumfeld: Das Objektumfeld hat einen Mischgebietscharakter.
- Umgebungsbebauung: Mischnutzung.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenflächen in der Erdgeschosszone und auch gastronomische Nutzungen.
- Immissionen: Die Lärmimmissionen sind vorhanden, da es sich hier um den zentralsten Bereich der Altstadt handelt unweit vom Marktplatz mit dem historischen Rathaus der auch bei Touristen beliebt ist. Lärm ist auch durch die gastronomischen Nutzungen gegeben.
- Parkplatzsituation: Die Marktgasse ist eine reine Fußgängerzone. PKW - Parkplätze (z.B. in Form von Kurzzeitparker zum Be- und Entladen) sind nicht vor dem Objekt vorhanden. Parkplätze sind in zahlreichen öffentlichen Parkhäusern in der Innenstadt.

5.3 Infrastruktur

Versorgung für den täglichen Bedarf:

Läden für den täglichen Bedarf sind in der Altstadt vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die Infrastruktur ist typisch für eine Universitätsstadt mit zahlreichen Gaststätten, Cafes und Clubs, Läden, Kinos, Museen usw.

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 VerkehrÖffentlicher Nahverkehr ÖPNV:

Bushaltestelle 5 Minuten fußläufig.

Der Nahverkehr ist in den Verkehrsverbund Neckar - Alb - Donau (NALDO) eingebunden. Ferner gibt es Fernbusanbindungen.

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 - Heilbronn) 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 Bus-transfer, 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).

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 1635 erstmals erwähnt. Im Kern zusammen mit Gebäude Marktgasse 3 möglicherweise noch aus dem 16. JHD.

Modernisierungen: 2013 Umbau Laden EG durch den Mieter.
Vergrößerung der beiden Schaufenster um 20 cm nach unten. Einbau einer neuen Ladentür und Gesamtausbau des Ladens. Keine weiteren Angaben möglich.

**Bauzustand am
Bewertungsstichtag:**

Insgesamt Kernsanierung zwingend erforderlich.



Ansicht von der Marktgasse



Ansicht von der Hofseite

Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Das Wohn- und Geschäftshaus Marktgasse 5 ist an das Nachbargebäude Marktgasse 3 und 7 angebaut. Im äußeren Erscheinungsbild zur Marktgasse ist das Bewertungsobjekt ein viergeschossiger Baukörper, der giebelständig zur Marktgasse steht und ein Satteldach hat. Über einem massivem Erdgeschoss zeigt sich ein verputzter Fachwerkbau mit Vorkragungen.

Vorhanden sind ein Ladengeschäft im Erdgeschoss und eine Wohnung, die sich über das 1.OG, 2.OG, 3.OG und DG erstreckt. Sprossenfenster mit Fensterläden gliedern die Wohngeschosse. Das Schaufenster des Ladengeschäfts im EG hat eine Brüstung. Im Dachgiebel (vgl. DG) zur Marktgasse ist in der Wohnung zwar eine Dachkammer vorhanden, die jedoch kein Aufenthaltsraum ist, da hierzu die Anforderungen der Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO) in Bezug auf die Belichtung, Stockwerkshöhe und den notwendigen Fluchtweg nicht erfüllt sind. Der gemeinsame Hauszugang sowohl für den Laden als auch für die Studenten – Wohnung im 1.OG, 2.OG und 3.OG liegt an der Marktgasse. Die eigentliche Ladenabschlusstür wurde 2013 neu eingebaut als verglaste Holztür und liegt am Flur der zum Treppenhaus führt. Um in den Laden im EG zu gelangen müssen daher zwei Türen passiert werden. Der Laden hat einen Hinterausgang zum Hof.

**Sanitäre Anlagen, wie eine Toilette sind im Laden nicht vorhanden.
Mietvertraglich nutzt der Laden das WC der WG – Wohnung.**

		
Bewertungsobjekt markiert	Blechdach mit Absturzsicherung	Blechdach zu Gebäude Marktgasse 7

Zur Hofseite zeigt sich im äußeren Erscheinungsbild ein dreigeschossiger Baukörper, der ebenfalls giebelständig zur Hofseite steht. Das Bewertungsobjekt hat zusammen mit dem Nachbargebäude Marktgasse 3 einen gemeinsamen Giebel. Die Fassade des Bewertungsobjektes ist, wie die Fassade des Nachbargebäudes Marktgasse 3, verputzt und im selben Farbton gestrichen, wie das Nachbargebäude, sodass die zwei Gebäude zur Hofseite, wie äußeren Erscheinungsbild wie ein Gebäude wirken.

Da das Bewertungsobjekt zur Marktgasse 4 - geschossig ist und zur Hofseite 3 - geschossig hat das Gebäude ein Blechdach im Anschluss zum Giebeldach des Gebäudes Marktgasse 7 mit einem Absturzgitter.

Dieses Blechdach kann jedoch nicht als Dachterrasse genutzt werden, da hierzu der 1 Fluchtweg ungenügend ist und das vorhandene Fluchtfenster zu klein ist. Planunterlagen zum Dachgeschoss sind keine vorhanden.

Anmerkung der Gutachterin

Auch nach Aussage des Ladenmieters kann jedoch nicht ausgeschlossen werden dass der Kellerhals des Nachbargebäudes Marktgasse 3 bzw. Teile des Kellers auf das Bewertungsgrundstück reichen. Der Ladenmieter teilte ferner mit, dass keine Bodenplatte im EG vorhanden ist und Holzbalken gegen den Grund eingezogen wurden beim Ladenumbau auf denen der Holzboden verlegt wurde. Diese Angabe zur Bauausführung wird ungeprüft der Bewertung unterstellt. Bauteile wurden am Ortstermin nicht geöffnet.

Nutzungskonzept

EG (vgl. Hauseingang Marktgasse)	<u>Nutzfläche</u> Ladenfläche (ohne WC) (1 Spüle ist vorhanden)
1.OG, 2.OG, 3.OG, DG	<u>Wohnfläche</u> 5 – Zimmer Wohnung ohne Balkon (5 Studentenzimmer, 1 Gemeinschaftsküche 1 Bad, + weiteres Bad nicht nutzbar) und 1 Wc

1.OG:	Treppe, Flur, Küche, 1 WC (innenliegend, be- und entlüftet über Küche) 1 Bad innenliegend, (nicht mechanisch belüftet) und Zimmer 1 zur Marktgasse Treppe, Flur, Zimmer 2 und Zimmer 3.
2.OG:	Treppe, Flur, Zimmer 2 und Zimmer 3.
3.OG:	Treppe, Flur, Zimmer 4 und Zimmer 5 (unterteilt in 2 Räume) Bad (völlig desolat und abgängig). Leiter zum DG
DG:	Erschlossen durch eine Leiter, Vorraum mit geringer Höhe mit Fenster zum Blechdach.(Fenster erfüllt nicht die Anforderungen an ein Fluchtfenster) und 1 Kammer. Die gesamte DG Fläche ist kein Aufenthaltsraum nach der LBO und daher keine Wohnfläche.

7.2 Bauweise, Baukonzeption

Für das Bewertungsobjekt sind keine Planunterlagen vorhanden, die exakt mit dem Bestand vor Ort übereinstimmen. Insbesondere sind keine aussagekräftigen Bauunterlagen zum Dachgeschoss vorhanden. Eine Bauaufnahme liegt nicht vor. Für das Bewertungsobjekt gilt:

- **Es ist eine Kernsanierung für das Wohn- und Geschäftshaus zwingend erforderlich auf Grund des schlechten Erhaltungszustandes.**
- **Der Wertermittlung wird für die Kernsanierung und für die Zukünftige Nutzung nach der Kernsanierung das Nutzungskonzept am Bewertungsstichtag unterstellt.**
- **Brandschutzmängel sind im Bestand vorhanden am Bewertungsstichtag. Insbesondere muss die komplette Haustechnik erneuert werden.**

Am Bewertungsstichtag liegt keine brandschutztechnische Bewertung der Liegenschaft in Form eines Brandschutzgutachtens vor. Im Einzelnen muss im Zuge der Kernsanierung daher überprüft werden, ob der Bestand vor Ort den derzeit gültigen Brandschutzvorschriften entspricht. Brandschutzertüchtigungen sind ggf. erforderlich.

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

Das Gebäude und die Außenanlage wird nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Abweichungen von der hier beschriebenen Ausführung sind daher möglich.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gesamtbeurteilung:	Schlechter Bauzustand.	Kernsanierung ist zwingend erforderlich.
Gebäudeart:	Überwiegend Fachwerkbauweise; z.T. Massivbau im EG.	
Fundamente:	Unbekannt.	
Umfassungswände:	<u>EG Mauerwerk:</u> Bruchsteinmauerwerk sichtbar im Laden, restliche Flächen im Inneren verputzt.	Deutliche Feuchtigkeitsschäden im Treppenhaus Aussinterungen und Putzabplatzungen sind vorhanden. Feuchtigkeitsschäden raumseits auch im Flur EG im Sockelbereich vorhanden. an der Trennwand zum Nachbargebäude Markt-gasse 3.
	<u>Restliche Geschosse:</u> Fachwerk ausgemauert. Über die den Aufbau und letztendlich das Material der gemeinsamen Trennwände zu den Nachbargebäuden kann keine Aussage getroffen werden.	Risse in der Trennwand zu den Nachbargebäuden vorhanden insbesondere im Bereich des Einbauschranks im 2. OG.
Außenfassade:	Putzfassade zur Markt-gasse und Hofseite mit Holzkraggessimsen.	Deutliche Verfärbungen, Aussinterungen und z.T. Putzabplatzungen sind vorhanden. Das gesamte Holzwerk inklusive der Gesimse Fensterleibungen Dachvorsprünge und Windbretter muss zwingend gestrichen werden. Farbanstrich blättert ab. Fassadensanierung erforderlich.
Innenwände tragend:	Überwiegend Fachwerk Ausgeriegelt.	Teilweise sind deutliche Risse vorhanden. Verminderter Schallschutz auf Grund der historischen Bauweise vorhanden.
Innenwände nicht tragend:	Fachwerk, Bimstrennwände oder Gipsdielenwände.	Risse sind vorhanden.
Geschossdecken:	<u>Bodenplatte EG:</u> Keine abschließende Angabe möglich.	Vermutlich keine Betonbodenplatte vorhanden im Ladenbereich ggf. im gesamten EG Bereich.

	Historische Holzbalkendecken gefüllt	Nach Aussage des Mieters wurden Holzbalken gegen den Boden verlegt als Tragkonstruktion für den Bodenaufbau in EG Laden. Deutliche Feuchtigkeitsspuren an der Decke im Flurbereich 1.OG und 2.OG.
Dach:	Historischer Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung. Eine Teilfläche wurde als Blechdach ausgeführt mit einem Oberlicht für das darunter liegende Bad in 2.OG. Blechdach mit Stahlgeländer als Absturzsicherung mit Maschendraht.	Dach muss auf Dichtigkeit überprüft werden. Blechdach und Lichtkuppel sind nicht mehr dicht. Dachsanierung erforderlich.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmbaufbau.	
Rinnen und Bleche:	Verzinkte Rinnen gestrichen	
Treppen:	<u>EG / 1.OG / 2.OG / 3.OG:</u> Eichenholztreppe mit Lino-leumbelag und Holzgeländer. <u>Treppe zum DG:</u> Einfache Holzleitertreppe.	
Fenster:	<u>Laden:</u> 2013 Schaufenster wurden im Zuge der Ladensanierung erneuert als Holzisoliertglasfenster. Zur Hofseite Fenster über Tür vermutlich mit Einfachverglasung. <u>Wohnung:</u> Überwiegend Holzdoppel-fenster mit Ausnahme Küche. Fenster in der Küche wurde erneuert als Holzisoliertglasfenster mit Sprossenaufteilung. <u>Restliche Geschosse:</u> Überwiegend Holzdoppel-fenster.	Tür zum Hof und Fenster über Hintertür sollten ausgetauscht werden. Fenster sind nicht mehr winddicht und lassen sich z.T. schwer öffnen. Überwiegend Fensteraustausch erforderlich
Holzläden:	Holzläden.	Holzläden sollten z.T. gestrichen werden bzw. erneuert werden.

Hauseingangstür:	Holz-kassetten-tür mit satin- ierten Glas und Oberlicht.	
Ladentüren:	<u>Haupttür:</u> 2013 Ladeneingangstür wurde erneuert als Haus- eingangstür mit Glasfüllung und Edelstahlgriff. <u>Hintertür</u> Einfach Stahltür mit Stahl- gitterflügel davor Ein- bruchschutzgitterflügel.	Türelement nicht winddicht und energetisch ungenüg- end muss zwingend erneu- ert werden.
Briefkasten:	Briefkastenschlitz an der Haustür zur Marktgasse.	

Schallschutz:	Baujahrtypisch.	Holzbalkendecken und Wohnungsabschlüsse und Trennwände zu den Neben- gebäuden usw. sind schall- schutztechnisch ungenügend und erfüllen nicht die derzeit gültigen DIN Anforderungen.
Wärmeschutz:	Außenwände baujahr- typisch. Dachdämmung ungenügend.	Dachdämmung ungenügend
Brandschutz:	Ungenügend.	Brandschutzertüchtigungen sind ggf. erforderlich im Zuge der Kernsanierung Ggf. ein Brandschutzgut- achten erforderlich im Rahmen der Kernsanierung
Notwendiges Flucht- treppenhaus:	Das innenliegende Trep- penhaus ist ein notwend- iges Fluchttreppenhaus und der 1. Rettungsweg.	Der Brandschutz im not- wendigen Fluchttreppenhaus ist ungenügend. Das Dachgeschoss hat weder einen 1. Rettungsweg noch einen 2. Rettungsweg, der die Anforderungen an die LBO erfüllt.
Anforderungen an Geschossdecken:	Überwiegend Holzbalken- decken.	Decke über dem Laden erfüllt vermutlich nicht die Anfor- derungen an F60 Decken. Die Treppenhauseinhausung im Laden erfüllt keinen Brandschutz.

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gesamtbeurteilung	Schlechter Bauzustand	Kernsanierung ist zwingend erforderlich
Laden:	Laden wurde 2013 modernisiert. Der Ladenausbau erfolgte durch den Mieter.	Der Laden hat keine Toilette. Der Holzboden sollte abgeschliffen werden. Eine Spüle ist vorhanden, die jedoch abgängig ist.
Wohnen:		
Türen:	Einfache Holztüren mit Holzleibungen.	Deutliche Macken und Kratzer; schallschutztechnisch ungenügend.
		Nicht alle Türblätter sind noch vorhanden.
Böden:	PVC, Linoleum, Laminat und Fliesenbeläge.	Bodenbeläge sind weitestgehend abgängig insbesondere in den Flurbereichen, WC, Küche und Bad 2.OG.
Wände:	Wände überwiegend verputzt gestrichen oder tapeziert. Holzwandverkleidungen mit Nut und Feder im DG. Bad 1.OG gefliest.	Alle raumbegleitenden Flächen müssen saniert werden.
Decken:	Überwiegend verputzt, vereinzelt Holzdecke oder Styropordecke mit Kassettenanmutung	Alle raumbegleitenden Flächen müssen saniert werden.
Zubehör:		
Laden:	Ladeneinrichtung und die Betriebseinrichtung für die Goldschmiede ist Eigentum des Mieters.	Zubehörwert ca: 5.000,- €
Wohnung:	Einbauküche älter als 10 Jahre.	Kein Wertansatz. Kein weiteres wertrelevantes Zubehör vorhanden

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gesamtbeurteilung	Schlechter Bauzustand.	Kernsanierung ist zwingend erforderlich.
Heizung:	<u>Laden</u> 1 Gaseinzelofen.	Das Büro des Ladens kann nicht beheizt werden.

	<u>Wohnen:</u> Gaseinzelöfen	Die Küche, WC und das Bad im 1.OG kann nicht beheizt werden. Heizung muss im Zuge der Kernsanierung erneuert werden. Gaseinzelöfen sind zu entsorgen. Einbau von einer Zentralheizung mit Heizkörperflächen. Alle Räume sollten beheizt werden.
Sanitär Laden:	1 Spüle	Spüle ist abgängig. Keine Toilette vorhanden
Sanitär Wohnung:	<u>Gesamtbeurteilung:</u>	Sanitär muss zwingend erneuert werden incl. der Steigleitungen und Fallrohre
	<u>Bad 1.OG</u> Innenliegend. Warmwasser über Durchlauferhitzer. 1 Handwaschbecken. 1 Badewanne mit Duschschutz 1 Waschmaschinenanschluss. Boden gefliest Wände raumhoch gefliest. <u>WC 1.OG:</u> Innenliegend, WC mit Spülkasten. <u>Bad im 2.OG:</u> Desolater Zustand	Bad kann nicht beheizt werden, keine mechanische Be- und Entlüftung Kein Handwaschbecken. Keine mechanische Be- und Entlüftung. Bad wird über Oberlichtfenster in den Flur oder die Küche belüftet. Desolater Zustand ; abgängig; auch Ursache von Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich.
Elektroinstallation:	Aus allen Baujahresklassen. Aufputzleitungen , Zähler und Stockwerksicherungen offen in den Fluren vorhanden. Völlig wirtschaftlich überalterte Elektroinstallation; Hohe Brandlastgefahr im 1. Rettungsweg.	Brandlast vorhanden in den Rettungswegen. Die Elektroinstallation muss zwingend erneuert werden incl. Einbau von FI Schalter.

7.5 Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Außenanlagen:	Nahezu die gesamte Grundstücksfläche ist versiegelt.	
Vor Hinterausgang	Makadam:	

7.6 Energetische Beurteilung Kein Energieausweis vorhanden.

Für das Bewertungsobjekt gilt:

Das Bewertungsobjekt muss kernsaniert werden.

Für das Bewertungsobjekt ist Teil einer Gesamtanlage nach § 19 DschG.

(vgl. hierzu auch Punkt 4.7 im Gutachten). Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild, auch im Zuge von energetischen Maßnahmen, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Dies gilt insbesondere für die Fassaden mit den Gesimsen und vorspringenden Stockwerken zur Marktgasse.

§ 19

(1) Die Gemeinden können im Benehmen mit dem Landesdenkmalamt Gesamtanlagen, insbesondere Straßen-, Platz- und Ortsbilder, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein besonderes öffentliches Interesse besteht, durch Satzung unter Denkmalschutz stellen.

(2) Veränderungen an dem geschützten Bild der Gesamtanlage bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Veränderung das Bild der Gesamtanlage nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen. Die Denkmalschutzbehörde hat vor ihrer Entscheidung die Gemeinde zu hören.



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.

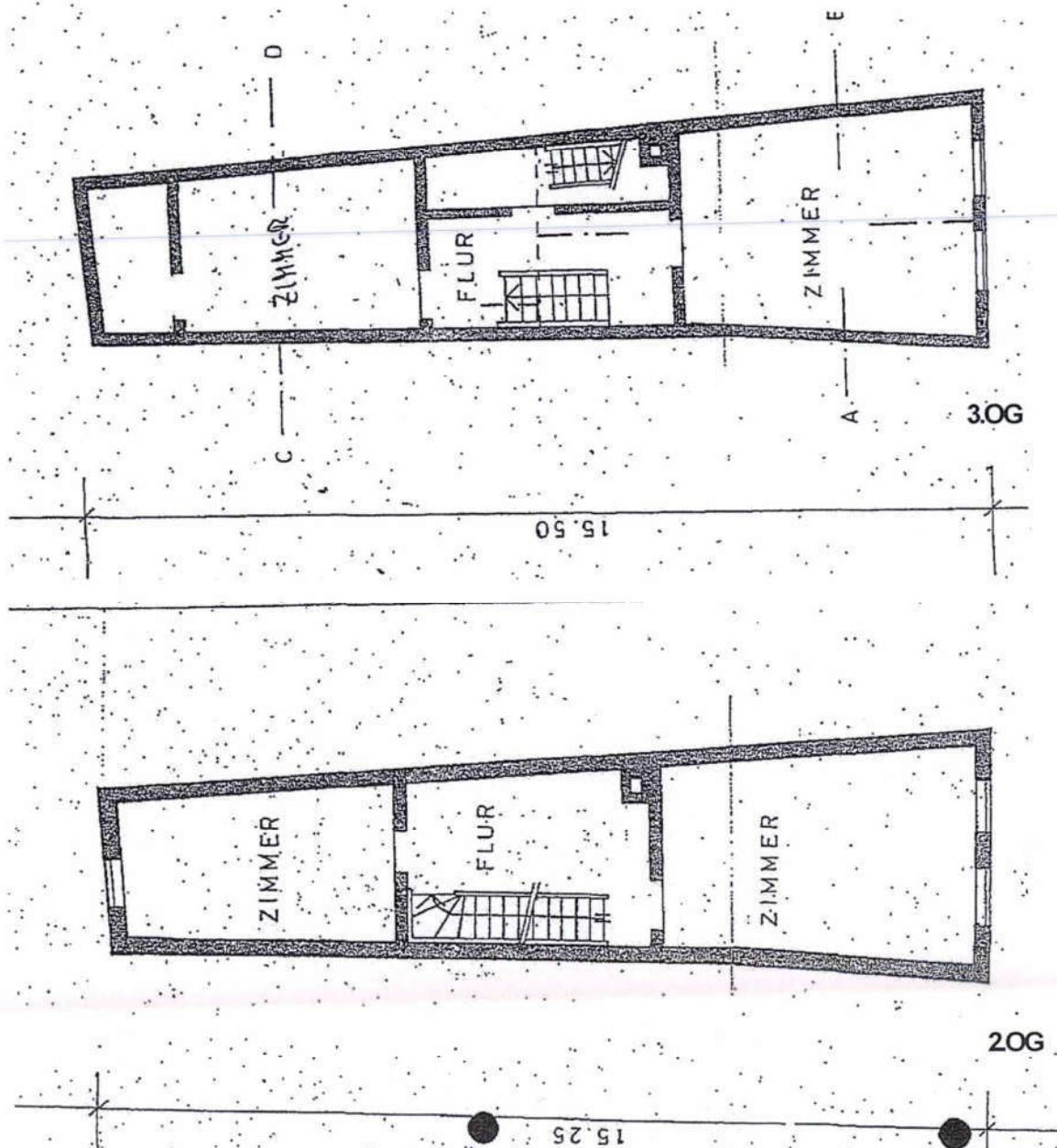
Anlage 4

Planunterlagen

Abweichungen von den Planunterlagen sind vor Ort vorhanden



Grundriss EG und 1.OG



Grundriss 2.OG und 3.OG
Weitere Grundrisse sind nicht vorhanden

Nutzflächen		Mietfläche Laden			
Projekt:		Marktgasse 5, 72070 Tübingen			
		Maße wurden aus dem Bauplan übernommen Flächenabweichungen vor Ort sind ggf. vorhanden			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m		Zwischen- summe	NF in m²
Laden					
Laden	4,20	2,30		9,66	
	1,30	0,25		0,33	
	1,80	1,60		2,88	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
	4,50	2,70		12,15	
Abzügl. Treppe	-2,00	0,80		-1,60	
Büro	3,40	2,30		7,82	
Zwischensumme 1				30,99	
Abzügl. Putz	-3,00%			-0,93	
Nutzfläche				30,06	
Nutzfläche gesamt					30,00

Wohnfläche		Wohnfläche Wohnung			
Projekt:		Marktgasse 5, 72070 Tübingen			
Geschoss	Berechnung Faktor * Breite in m	Berechnung Faktor * Länge in m	Faktor	Zwischen- summe	WF in m²
Wohnung					
1.OG					
Zimmer zur Marktgasse	1,85	0,25		0,46	
	4,00	3,40		13,60	
	1,10	3,10		3,41	
	1,55	0,20		0,31	
Flur	1,00	1,90		1,90	
	0,60	3,50		2,10	
	0,80	0,85		0,68	
Bad	3,40	1,30		4,42	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
WC	1,60	0,80		1,28	
Küche	1,75	1,70		2,98	
	2,55	2,25		5,74	
	1,28	0,25		0,32	
2.OG					
Zimmer zur Marktgasse	1,85	0,25		0,46	
	4,00	3,40		13,60	
	1,10	3,10		3,41	
	1,55	0,20		0,31	
Flur	4,20	2,00		8,40	
Abzügl. Kamin	-0,50	0,50		-0,25	
	0,80	0,85		0,68	
Zimmer zum Hof	4,55	2,40		10,92	
	2,30	0,40		0,92	
	1,35	0,25		0,34	
3.OG					
Zimmer zur Marktgasse	4,10	3,70		15,17	
	2,00	0,25		0,50	
	0,60	3,35		2,01	
	0,25	1,68		0,42	
Flur	4,20	0,95		3,99	
	1,10	1,00		1,10	
	1,40	1,00		1,40	
Nische mit Treppe zum DG	2,00	1,00		2,00	
Zimmer zum Hof	4,10	2,30		9,43	
Kammer	1,20	2,50		3,00	
	1,25	0,15		0,19	
Zwischensumme 1				114,94	
Abzügl. Putz	-3,00%			-3,45	
Zwischensumme 2				111,49	
Wohnfläche gesamt rd:					111,00