

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 Neckarhalde ca. 80 m vom „Evangelischen Stift“ entfernt.

Die Häuser an der Neckarhalde sind Bestandteil der historischen Neckarfront mit Blick im Süden auf den Kloostergarten, den Neckar und die Neckarinsel. Im Norden an der Neckarhalde ist eine Teilsicht auf das historische Schloss Hohentübingen möglich.

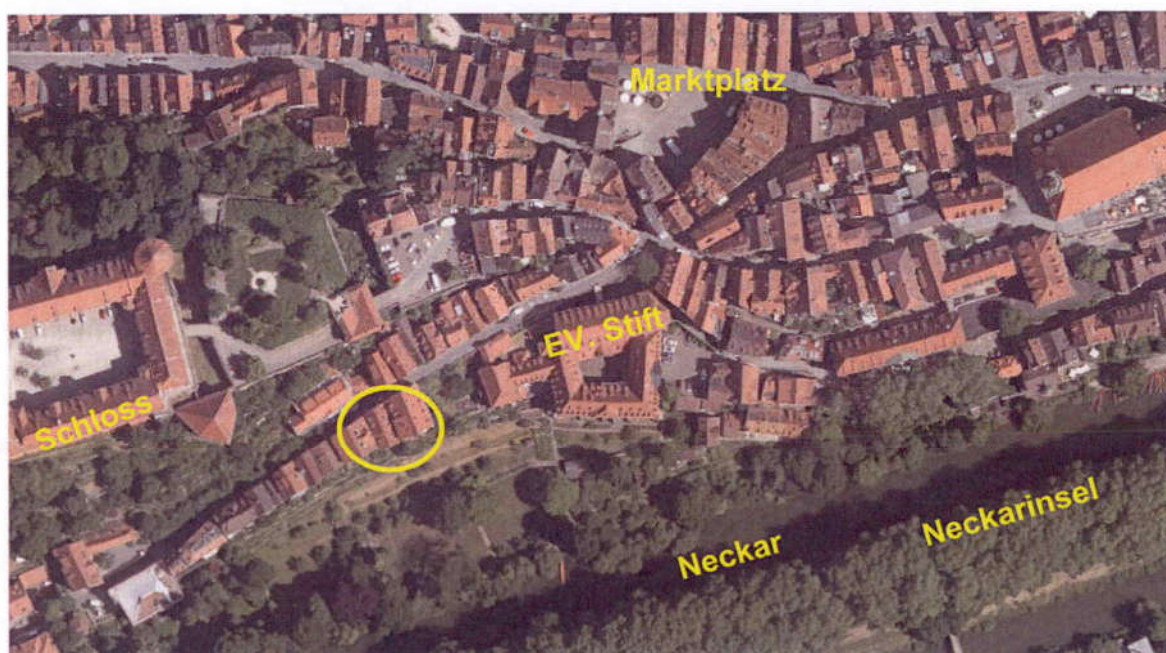
Ca. 80 m vom evangelischen Stift entfernt.

Ca. 170 m vom Rathaus entfernt.

Ca. 290 m vom Holzmarkt mit der Stiftskirche entfernt.

Geschäftslage: Geschäftslage C – D .

**Wohnlage: Zentrale Lage in der Altstadt
Ruhige sehr gute und gesuchte Altstadtlage.
Gehobene Wohnlage in der Altstadt.**



5.2 Umgebungsbebauung und Immissionen

- Objektumfeld:** Das Objektumfeld ist überwiegend durch gehobene Wohnnutzungen in den historischen Bürgerhäusern geprägt in diesem Straßenabschnitt. Sehr vereinzelt sind in der Erdgeschosszone psychologische Praxen oder eine Büronutzung wie ein Architekturbüro usw.
- Immissionen:** Für die Altstadt ist die Neckarhalde eine verhältnismäßig ruhige zentrale Wohnlage.
- Parkplatzsituation:** Parkplätze im öffentlichen Raum sind entlang der Neckarhalde kaum vorhanden. PKW - Parkplätze sind vorhanden 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 Verkehr

Öffentlicher 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 40 Minuten und von der A 81 (Singen - Heilbronn) über die B 28 in 30 Minuten.

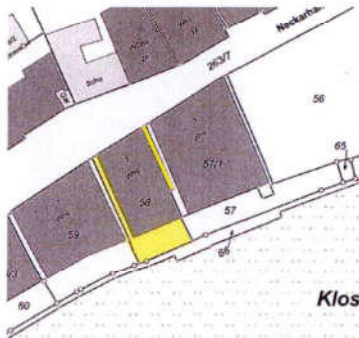
Mit dem Flugzeug: Der internationale Flughafen Stuttgart ist über die B 27 in einer halben Autostunde zu erreichen. Es gibt auch einen Bus-transfer, der in regelmäßigen Abständen von Tübingen direkt zum Flughafen fährt.

Entfernungen:	Reutlingen:	ca. 15 km.
	Metzingen:	ca. 23 km.
	Böblingen:	ca. 24 km.
	Sindelfingen:	ca. 29 km.
	Landeshauptstadt Stuttgart: (Flughafen / Messe Stuttgart:	ca. 40 km. ca. 34 km).

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks

Topographie: Steile Hanglage, abfallend zum Garten oberhalb des Neckars.
Grundstück nahezu eben zur Neckarhalde.
Grundstücksform: Polygonaler Grundstückszuschnitt.



6.2 Bodenbeschaffenheit

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

6.3 Altlastenkataster

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

6.4 Erschließung

Nachfolgende Erläuterungen betreffen das Bewertungsgrundstück:

Straße hergestellt:	Ja.
Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
Öffentliche Gas versorgung:	Ja.
Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
Erschließung soweit vorhanden bezahlt:	Ja.
noch offene Positionen:	Nein.
Besonderheiten:	Keine.

Hinweis:

Nach derzeitigem Rechtsstand fallen weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) an für die Baumasse am Bewertungsstichtag.

6.5 Grundstücksgröße

Flst. 58		187 m²
-----------------	--	--------------------------

7. Gebäudebeschreibung

7.1 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr:	Unbekannt. Bewertungsobjekt wurde schon bereits von Matthäus Merian auf dessen 1643 veröffentlichten Stadtansicht abgebildet. Das profiliertes Segmentbogenportal an der Straßenfassade stammt aus der Zeit um 1600.
1876	Aufstockung nach Brand mit 2.OG und DG.
1939	Errichtung von 2 Spülaborten.
1946	Errichtung von einem Spülabort.
1970	Statische Sicherungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude.
2003	Umbau und Sanierung des Wohnhauses. Einbau einer Praxis im Erdgeschoss. Einbau der Wohnung Nr. 4 im Dachgeschoss.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DschG, Weitere Einträge in die Denkmalschutzliste sind für das Objekt vorhanden.

Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Das Gebäude Neckarhalde 5 ist im äußeren Erscheinungsbild zur Neckarhalde ein 3-geschossiger verputzter Baukörper mit Satteldach, der giebelständig zur Neckarhalde steht. Der Hauseingang an der Neckarhalde ist markiert durch ein profiliertes Segmentbogenportal, das aus der Zeit um 1600 stammt. Ferner ist an der Straßenfront ein kleiner Sandsteinsockel im Erdgeschoss vorhanden.

Der Baukörper ist getrennt durch schmale Bauwichen zu den Nachbargebäuden Neckarhalde 3 und 7. Der historische Bestand zeigt zum Gebäude 3 ein schmales Tor mit Sandsteingewinde, das an das Nachbargebäude angebaut ist. Diese Tor führt zur einer Treppe zwischen den Häusern, die das Untergeschoss des Bewertungsobjektes erschließt.

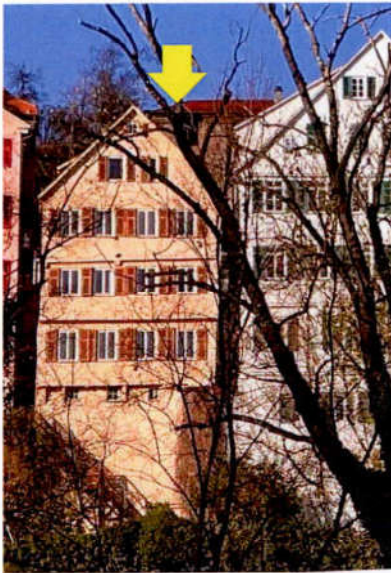


Ansicht Nord von der Neckarhalde



Hinter dem schalen Tor / Außentreppe zum UG

Der giebelständige verputzte Baukörper mit Satteldach ist zur Neckarfront im Süden mindestens 4 – geschossig. Das im Kern mittelalterliche Fachwerkgebäude hat auf Grund der extremen Hanglage, abfallend zum Neckar und zum kleinen Gartenteil des Bewertungsobjektes oberhalb des Klostersgartens, einen sehr hohen Sockel über dem die Wohngeschosse auskragen. Eine Holzaußentreppe, (nur zugänglich über das Unterschoss) führt von der westlichen Bauwiche auf eine Außentreppe, die zu einem kleinem Sitzplatz im Garten führt.



**Ansicht Süd
von der Neckarinsel**



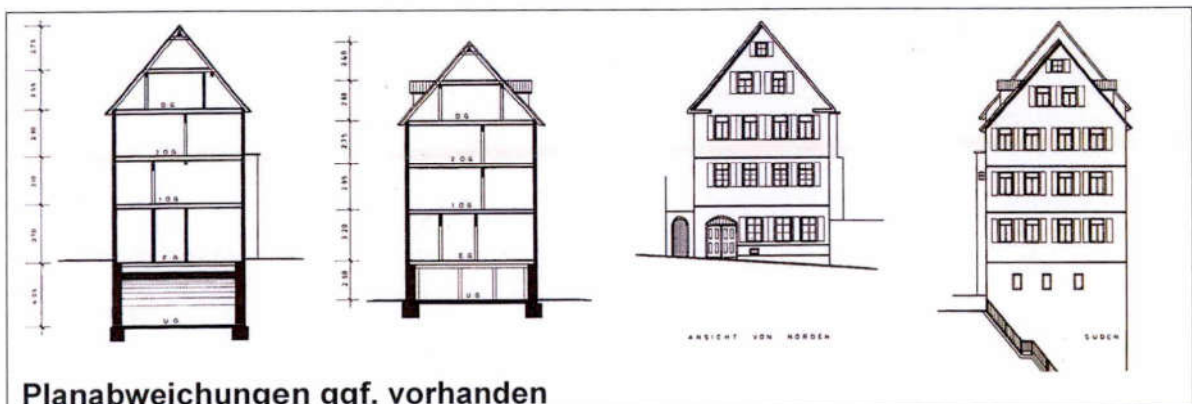
**Ansicht Süd
mit Außentreppe**

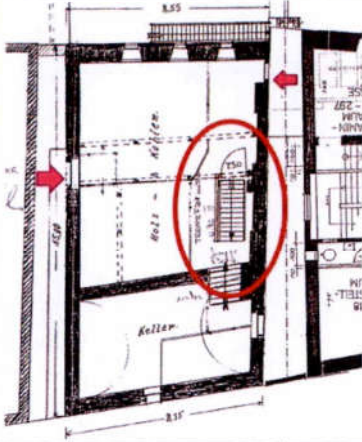
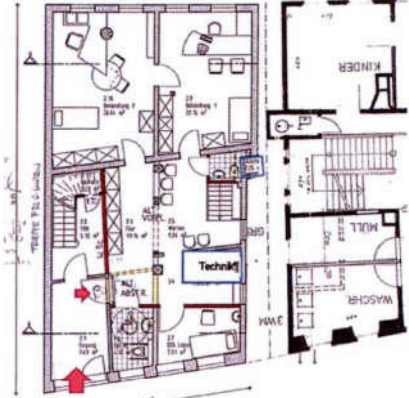
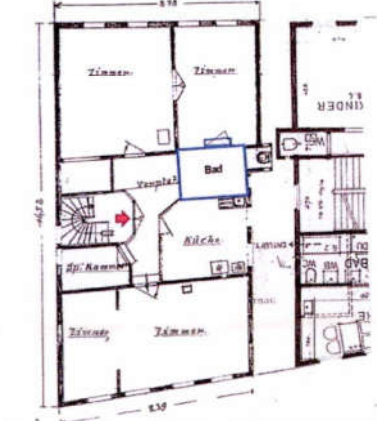


**Garten zum Bewertungs-
objekt gehörend**

Zwischen den südlichen und dem nördlichen Hausteil besteht auf allen Ebenen ein Niveauunterschied in der Geschosshöhe, der auch in der Dachaufsicht sichtbar ist. Dachgauben an den Längsseiten des Daches sind zur Belichtung vorhanden, sowie Dachflächenfenster.

Das Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 4 Wohnungen ist vollständig bis ins Dachgeschoss ausgebaut und hat keinen Aufzug. Das Treppenhaus, ist sehr schmal. Insbesondere die Treppenpodeste vor den Wohnungen sind zu schmal um größere Möbel durch das Treppenhaus ins Gebäude zu transportieren.



Nutzungskonzept		Planabweichungen sind vorhanden.
 <p style="text-align: right;">UG</p>		<p>UG / Nutzfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zugang von außen oder über Treppe in der Wohnung Nr. 1 im EG (vgl. Bodenluke). • Abstellräume, Keller. • Ausgang zur Außentreppe zum Garten.
Bemerkung	NF rd: 90 m ²	Nur Zugang zur Außentreppe zum Garten über das Untergeschoss; die interne Treppe zur Wohnung im EG ist derzeit verschlossen.
 <p style="text-align: right;">EG</p>		<p>EG / Nutzfläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauseingang / Windfang • Technikraum unter Treppe. <p>EG / Wohnfläche Wohnung Nr. 1(WE 1): 2 1 / 2 Zimmer – Wohnung.</p> <p>Diele, Behinderten- WC, Küche, Flur Technik, Duschbad, Zimmer 1 und Zimmer 2.</p>
Bemerkung:	WF rd:103 m ²	Grundriss mit Grundrissmängel: Diele ist sehr groß und dunkel. Duschbad ist sehr klein.
 <p style="text-align: right;">1.OG</p>		<p>1.OG / Wohnfläche Wohnung Nr. 2 (WE 2): 4 - Zimmer – Wohnung.</p> <p>Vorplatz, Kammer / Abstellraum Zimmer 1 + Zimmer 2, Küche, Bad mit Durchgang zu Zimmer 3 und Zimmer 4.</p>
Bemerkung:	WF rd: 114 m ²	Schmales Treppenpodest vor WE 2. Grundriss mit Grundrissmängel: Nur Zugang zu Zimmer 3 über Bad oder Zimmer 4 möglich.

<p>2.OG</p>	<p>2.OG / Wohnfläche Wohnung Nr. 3 (WE 3): 4 - Zimmer – Wohnung</p> <p>Vorplatz, Bad 1, Zimmer 1, Zimmer 2 Küche, WC, Duschbad, Zimmer 3 und Zimmer 4.</p>	
<p>Bemerkung:</p>	<p>WF rd: 118 m²</p>	<p>Schmales Treppenpodest vor WE 3.</p>
<p>DG</p>	<p>Galerie</p>	
<p>Wohnung Nr. 4 (WE 4)</p> <p>Baurechtlich nur eine Wohneinheit (Vgl. Baulast)</p> <p>2004 zu Wohnzwecken ausgebaut. WF rd: 97 m²</p>	<p>DG / Spitzboden / Wohnfläche Wohnung Nr. 4 (WE 4): 3 - Zimmer – Wohnung mit 2 Bäder, 2 Küchen und 2 Schlafgalerien (vgl. Teilfläche 1+2).</p> <p>Teil(fläche) 1: (Zur Neckarhalde orientiert: Flur, Zimmer 1(Arbeiten), Wohnen Essen mit Glasschiebetür zur Küche Treppe zur Schlafgalerie und Abstell- raum auf dem Spitzboden.</p> <p>Teil(fläche) 2: Zum Neckar orientiert: Bad, Wohnen / Essen mit Küchen- zeile und Treppe zur Schlafgalerie auf dem Spitzboden.</p>	

7.2 Bauweise, Baukonzeption

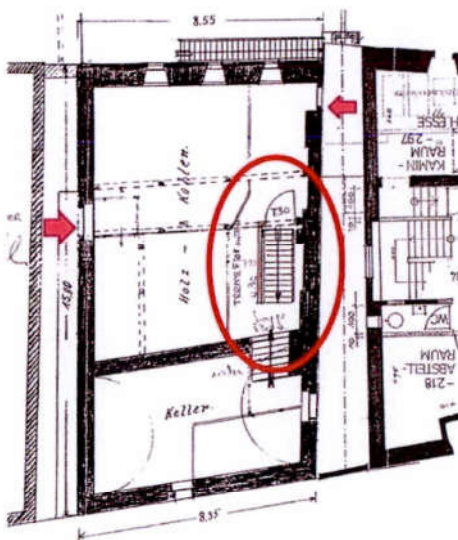
(Vgl. hierzu auch Punkt 2.6 und 2.7 im Gutachten).

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

Die bauliche Anlage 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 Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

Anmerkung zum Brandschutz

Am Bewertungsstichtag liegt keine vollständige brandschutztechnische Bewertung der Liegenschaft in Form eines Brandschutzgutachtens vor. Im Einzelnen muss daher überprüft werden, ob der Bestand vor Ort wirklich den Auflagen in der Baugenehmigung von 2003 entspricht. Abweichungen von Brandschutzeintragungen in den Plänen vor Ort (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) sind ggf. vorhanden:



UG :

Hier fehlt die T 30 Tür an der Treppe von der Wohnung Nr. 1 ins UG und die F 90 Wand, die die Treppe vom restlichen Keller abtrennt.

Ob das Treppenloch ggf. alternativ unterhalb der Bodenluke im Deckenbereich in F 90 ausgeführt wurde, konnte leider nicht festgestellt werden.

Sonstiges besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

Ggf. Abweichungen von den Brandschutzauflagen der Baugenehmigung 2003

Nach den Gepflogenheiten des örtlichen Immobilienmarktes wird das Risiko, dass das Bewertungsobjekt ggf. von den Brandschutzauflagen der Baugenehmigung von 2003 abweicht, mit einem pauschalen Risikoabschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Fachwerkbau auf überwiegend massiven Sockelbau mit Natursteinmauerwerk und Mauerwerk im UG.	
Fundamente:	Unbekannt.	
Umfassungswände / Holztragkonstruktion:	<p><u>UG:</u> Überwiegend Naturstein - Quadermauerwerk und Bruchsteinmauerwerk, sowie z.T. Ziegelmauerwerk.</p> <p><u>EG:</u> Kleiner Sandsteinsockel zur Neckarhalde, darüber vermutlich Mauerwerk(zur Neckarhalde); Fachwerk überwiegend zur Neckarsteite und den Längsseiten.</p> <p>Historisches Sandsteinportal am Hauseingang, Sandsteingewinde an den Fenstern und Durchgang zur Bauwiche an der Ostseite.</p> <p><u>1. OG – DG:</u> Fachwerk ausgemauert oder als Lehmwickelwände.</p>	<p>Deutliche Aussinterungen und Aussalzen mit Feuchtigkeitsspuren an den an den Wänden vorhanden.</p> <p>Holzwerk im UG muss zwingend statisch überprüft werden incl. Überprüfung auf Holzschädlinge.</p> <p>Holzwerk im EG der Diele der Wohnung Nr. 1 muss zwingend statisch überprüft werden incl. Überprüfung auf Holzschädlinge. Rundbogensegment des Holztragwerks schert ab.</p> <p>Feuchtigkeitsschaden in der Küche der Wohnung Nr. 1 Putz bröckelt ab.</p> <p>Feuchtigkeitsschaden an der Rauminnenseite neben Rundbogeneingangstor.</p>
Außenfassade:	<p>Putzfassade.</p> <p>Historisches Sandsteinportal am Hauseingang, Sandsteingewinde an den Fenstern und Durchgang zur Bauwiche an der Ostseite</p>	<p>Putzrisse Abplatzungen und Verfärbungen sind z.T. vorhanden.</p> <p>Sandsteinabplatzungen und Aussalzen sind vorhanden. ggf. Sandsteinsanierung im Sockelbereich erforderlich.</p>
Innenwände tragend:	Überwiegend Fachwerk ausgeriegelt. Im Treppenhaus sind z.T. Reste von Schablonenmalereien.	Risse sind im Treppenhaus vorhanden.
Innenwände nicht tragend:	Überwiegend Fachwerk Z.T. Gipsdielenwände oder leichte Trennwände.	

	<p><u>WE Nr. 1:</u> Diele Holztragwerk sichtbar.</p> <p><u>WE Nr. 4:</u> Fachwerkwand zum Wohnen und Essen verglast.</p>	Statische Überprüfung erforderlich. Rundboden schert ab.
Geschossdecken:	<p><u>UG:</u> Gewölbedecke über Gewölbekeller. Restliche Decken als Holzbalkendecke Gefache dazwischen verputzt. Restliche Geschosse Holzbalkendecken.</p>	<p>Kein Zutritt zum Gewölbekeller am Ortstermin möglich. Putzrisse, Putzabplatzungen sind an den Decken sin z.T vorhanden insbesondere in der Wohnung Nr. 2 im 1. OG</p> <p>Statische Untersuchung der Decke über UG erforderlich.</p>
Dach:	<p>Vermutlich Dach saniert im Zuge des Einbaus der Dachgeschosswohnung.</p> <p><u>Satteldach</u> Historischer Holzdachstuhl. Schleppgauben und Dachflächenfenster wurden neu eingebaut 2004.</p>	Holzwerk der Windbretter an den Dachgiebeln müssen gestrichen werden.
Dachdämmung:	Keine Kenntnis über Dämmsaufbau.	
Dacheindeckung:	<p><u>Hauptbaukörper:</u> Nach den Planunterlagen Biberschwanzeindeckung.</p>	
Rinnen und Bleche:	Kupfer.	
Treppen:	<p><u>UG:</u> Holztreppe Eiche.</p> <p><u>Treppenhaus</u> Holztreppe Eiche mit Holzgeländer.</p> <p>Holzpodest im 1. OG mit Terrazzobelag. Restliche Geschosse Holzpodeste.</p> <p><u>Wohnung Nr. 4</u> Treppe zu den Schlafgalerien als einfache Holzstiegentreppe; Galerien mit Holzgeländer.</p> <p><u>Außentreppe</u> <u>in der Bauwiche zum UG:</u> Steintreppe.</p>	

	<u>Außentreppe zum Garten:</u> Stahlpodest vor UG mit einfacher Absturzsicherung Stahl; steile Holzleitertreppe und einfachem Holzgänger.	
Fenster:	Überwiegend Holzdoppelfenster ohne Sprossen mit historischen Holzgefachen (Fensterleibungen).	Fenster sind abgängig. Fenster sind nicht wind- und schlagregendicht Farbanstrich an den Fenstergefachen blättert ab. Fenster müssen erneuert werden. Holzgefache müssen gestrichen werden.
Holzläden:	Holzläden.	Holzläden sollten gestrichen bzw. erneuert werden.
Hauseingangstür:	<u>EG:</u> Historische zweiflügelige Holztür. <u>UG:</u> Historische Brettertür zum UG; Holztür zur Außentreppe.	
Briefkasten:	Zwei Schlitzbriefkästen an der Holzeingangsportal .	

Schallschutz:	Baujahrtypisch. Historisches Baudenkmal.	Holzbalkendecken und Wohnungsabschlüsse usw. sind schallschutztechnisch ungenügend und erfüllen nicht die derzeit gültigen DIN Anforderungen.
Wärmeschutz:	Baujahrtypisch. Historisches Baudenkmal.	Decke über UG ist historisch und nicht gedämmt.
Brandschutz:	Siehe Punkt 2.7.	Kein Brandschutzgutachten vorliegend; Brandschutzertüchtigungen können nicht ausgeschlossen werden gemäß der Auflagen der Baugenehmigung von 2003. Risikoabschlag erfolgt.
Notwendiges Fluchttreppenhaus:	Das innenliegende Treppenhaus ist ein notwendiges Fluchttreppenhaus und der 1. Rettungsweg.	

7.3 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Türen:	<u>EG</u> Windfangabschlusselement Kassettentür mit Glasfüllung weiß gestrichen.	

	<p><u>WE Nr. 1:</u> Erneuert 2004. Denkmalsgerechte Wohnungsabschlusstür als Kassetentür mit Oberschließer; Zimmertüren als Kassetentüren mit Holzzargen, weiß gestrichen.</p> <p><u>WE Nr. 2 + WE Nr. 3:</u> Kassettenabschlusstüren zum Treppenhaus.</p> <p>Zimmertüren mit Holzzargen Türen aus allen Baujahrsklassen sowohl als Kassetentüren als auch mit glatten Türblätter; weiß gestrichen.</p> <p><u>WE Nr. 4:</u> 2004 Neueinbau von Kassetentüren mit Holzzargen. Glasschiebetür zur Küche im Teil 1.</p>	<p>Wohnungsabschlusstüren sind nicht rauchdicht.</p>
<p>Böden:</p>	<p><u>Gewölbekeller:</u> Betonbodenplatte.</p> <p><u>EG:</u> Hauseingang / Windfang. Fliesen schwarz beige im Rautenmuster verlegt.</p> <p><u>WE Nr. 1:</u> Diele: Fliesen schwarz beige im Rautenmuster verlegt; historische Sandsteinplatten. Holzbretter- und historische Holzdielenboden.</p> <p>Behinderten WC / Duschbad: Fliesen.</p> <p>Küche: Holzdielenbelag.</p> <p>Zimmer 1 + 2: Historischer Holzdielenbelag.</p> <p><u>WE Nr. 2:</u> Diverse Linoleumbeläge,</p>	<p>Einzelne Fliesen sind gerissen.</p> <p>Fußbodenbeläge mit z.T. Gebrauchspuren.</p>

	<p>PVC und Laminat.</p> <p><u>WE Nr. 3:</u> Holzdielenbelag z.T. noch historisch.</p> <p>Sanitärräume und Küche mit Fliesenbelag.</p> <p><u>WE Nr. 4</u> Einbau aller Bodenbeläge 2004. Holzdielenbelag, Sisalbeläge, Sanitärräume mit Fliesen.</p>	<p>Fußbodenbeläge mit z.T. Gebrauchspuren.</p> <p>Sisalboden ist z.T. abgenutzt</p>
Wände:	<p>Wände überwiegend verputzt, gestrichen oder tapeziert. Z.T. noch historische Kassettenverkleidungen an den Wänden vorhanden; weiß gestrichen.</p>	<p>Treppenhaus verputzt. Es konnte nicht ermittelt werden, ob das Treppenhaus in Absprache mit dem Landesdenkmalsamt in dieser Ausführung (z.T. noch mit Resten von Schablonenmalereien) so belassen werden muss. Derzeit z.T. unrenovierter Zustand.</p> <p>Deutliche Gebrauchsspuren und Putzmacken. Malerarbeiten erforderlich.</p>
Decken:	<p>Überwiegend verputzt, gestrichen oder tapeziert.</p> <p><u>WE 1</u> Diele Holzsparren sichtbar, Füllungen zwischen den Holzsparren weiß gestrichen.</p> <p><u>WE 1 + WE Nr. 4</u> Holzsparren sichtbar, Füllungen zwischen den Holzsparren weiß gestrichen.</p>	<p>Decken z.T. mit Putzrissen Risse an der Decke Küche WE Nr. 2.</p>

Zubehör:		
WE Nr. 1:	Keine Einbauküche.	Zubehörwert 0,- €
WE NR. 2, 3:	Kein wertrelevantes Zubehör.	Zubehörwert 0,- €
WE Nr. 4:	2 Einbauküchen älter als 10 Jahre.	Zubehörwert 0,- €

7.4 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	<p>Gasheizung. Gaseinzelthermen auf den Stockwerken.</p> <p><u>WE Nr. 1, 2 und Nr. 4:</u> Wärmeverteilung über Heizkörperflächen.</p> <p><u>WE Nr. 3:</u> Gaseinzelöfen.</p>	Gastherme fällt öfters aus.
Sanitär:	<p><u>Keine zentrale Warmwasserversorgung</u> Dezentrale Warmwasserversorgung überwiegend über Durchlauferhitzer.</p> <p><u>WE Nr. 1:</u> 2004 sanitäre Anlagen wurden neu eingebaut.</p> <p><u>Behinderten – WC:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. Wände gefliest, Boden gefliest.</p> <p><u>Küche:</u> 1 Wasseranschluss. Dielenbelag.</p> <p><u>Duschbad:</u> 1 Handwaschbecken. 1 WC wandhängend. 1 Dusche mit Duschvorhang. Wände im Nassbereich gefliest, Boden gefliest.</p> <p><u>WE Nr. 2:</u> <u>Küche:</u> 1 Wasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine. <u>Bad:</u> Natürlich be- und entlüftet 1 WC mit Druckspüler. 1 Badewanne. 1 Handwaschbecken. 1 Waschmaschinenan-</p>	<p>Bad ist zu erneuern.</p> <p>Be und Entlüftung jedoch sehr gering.</p>

	<p>schluss.</p> <p><u>WE Nr. 3:</u> Natürlich be- und entlüftet <u>Bad:</u> 1 Badewanne 1 Handwaschbecken 1 Wc wandhängend</p> <p><u>WC:</u> 1 Wc wandhängend</p> <p><u>Duschbad:</u> Natürlich be- und entlüftet 1 Handwaschbecken 1 Dusche Wände im Nassbereich gefliest, Holzdielenbelag</p> <p><u>WE Nr. 4:</u> 2 Küchenzeilen jeweils mit Wasseranschluss und 1 Spülmaschine in Küche 1</p> <p><u>Bad 1:</u> Natürlich be- und entlüftet 1 Handwaschbecken 1 WC wandhängend 1 Badewanne 1 Waschmaschinenanschluss Wände im Nassbereich gefliest, Boden gefliest.</p> <p><u>Bad 2:</u> Natürlich be- und entlüftet 1 Handwaschbecken 1 Wc wandhängend 1 Dusche +Duschabtrennung 1 Waschmaschinenanschluss Wände im Nassbereich gefliest, Boden gefliest.</p>	<p>Ohne Handwaschbecken</p> <p>Holzdielenbelag mit Feuchtigkeitspuren.</p>
<p>Elektroinstallation:</p>	<p>Zählerkasten im Technikraum unter der Treppe. Zählerplatz wurde vermutlich im Zuge der Sanierung 2004 neu eingebaut.</p> <p><u>WE Nr. 1</u> 2004 Elektroinstallation über-</p>	

	<p>wiegend erneuert.</p> <p><u>WE Nr. 2 + 3</u> Schalterabdeckungen und Steckdosen überwiegend erneuert. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob die gesamte Elektroinstallation erneuert wurde.</p> <p><u>WE Nr. 4</u> 2004 Elektroinstallation neu eingebaut.</p> <p>Dem Verwendungszweck ausreichende Anzahl von Steckdosen.</p>	
--	--	--

7.5 Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Außenanlagen:	Kleine Gartenfläche nach Süden orientiert zum Neckar. Kleiner Sitzplatz ist möglich. Zugang zu dieser Gartenfläche über UG und steile Holzterrasse.	
Pflanzen	Wiese und Rankpflanzen.	

7.6 Energetische Beurteilung

Das Bewertungsobjekt steht unter Denkmalschutz.

Ein Kulturdenkmals nach § 2 DschG muss nicht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) entsprechen.

Empfehlung:

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

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