

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flurstück Nr. 252/4 bebaut mit einem</p> <p>Mehrfamilienwohnhaus.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem 1. und 2. Obergeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie - soweit bekannt - einem Gewölbekeller.</p> <p>In dem Wohnhaus befanden sich zum Bewertungsstichtag vier in sich abgeschlossene Wohnungen - je eine Wohnung im EG und im 1. OG, zwei Wohnungen im 2. OG. Das Dachgeschoss zeigte sich am Tag des Ortstermins ausgebaut und war zum Zwecke der Wohnnutzung ausgestattet.</p>
Objektanschrift	Kapuzinergasse 8 72108 Rottenburg am Neckar
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Rottenburg am Neckar Grundbuch von Rottenburg Blatt Nr.: 6893 Flurstück 252/4 Kapuzinergasse 8, Gebäude- und Freifläche zu 159 m²</p>
Baujahr (lt. Bauamt, Bauakte)	<p>Ca. 1914 Ursprungsbaujahr Ca. 1962 Dachstockausbau Ca. 2016 bis 2020 Sanierungs- und Umbauarbeiten</p>
Nutzung	<p>Zum Bewertungsstichtag waren vier in sich abgeschlossene Wohnungen im EG, 1. und 2.OG bewohnt, eine davon im 2. OG nur temporär. Die Räumlichkeiten im ausgebauten Dachgeschoss werden zum Bewertungsstichtag lt. Auskunft der Antragsgegnerin zu 1) und des Antragstellers bislang nur als Abstell- /Lagerfläche genutzt. Lt. Auskunft der Antragsgegnerin zu 1) besteht zum Bewertungsstichtag für die Wohneinheit im EG und im 1. OG ein Mietverhältnis. Das Mietverhältnis der Wohnung im 1. OG endete lt. Auskunft Ende des Monats Juni 2024. Die Einheiten im 2. OG zusammen mit den Räumen im DG sind lt. Auskunft eigengenutzt.</p>

Bruttogrundflächen: Wohnflächen: Nutzflächen:	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
	Kellergeschoss	ca. 84 m ²	-	ca. 52 m ²
	Erdgeschoss	ca. 142 m ²	ca. 50 m ²	ca. 28 m ²
	1. Obergeschoss	ca. 145 m ²	ca. 101 m ²	-
	2. Obergeschoss	ca. 145 m ²	ca. 108 m ²	-
	Dachgeschoss	ca. 145 m ²	-	ca. 96 m ² *
	Gesamt:	ca. 661 m²	ca. 259 m²	ca. 176 m²
Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.4 „Flächen und Maße“!				
Grundstücksgröße	159 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)			
Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist hier im Verkehrswert nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren in allen Wohnungen des Gebäudes im EG, im 1. und 2. OG als auch in den Räumlichkeiten des Dachgeschosses Einbauküchen ersichtlich. Jeweils geschätzter Rest- bzw. Zeitwert:</p> <p>Küche Wohnung EG, im Gutachten mit Wohnung Nr. 1 bezeichnet: ältere einfache Küchenzeile ohne nennenswerten Rest- bzw. Zeitwert</p> <p>Küche Wohnung 1. OG, im Gutachten mit Wohnung Nr. 2 bezeichnet: ältere, handels- und gebrauchstübliche Einbauküche, geschätzter Rest- bzw. Zeitwert ca. 700 €</p> <p>Küche Wohnung 2. OG, im Gutachten mit Wohnung Nr. 3 (vom TRH kommend links) bezeichnet: ältere einfache Küchenzeile ohne nennenswerten Rest- bzw. Zeitwert</p> <p>Küche Wohnung 2. OG, im Gutachten mit Wohnung Nr. 4 (vom TRH kommend rechts) bezeichnet, handels- und gebrauchstübliche Einbauküche, geschätzter Rest- bzw. Zeitwert ca. 2.500 €</p> <p>Küche Räumlichkeiten DG (neueren Datums), im Gutachten mit Einheit Nr. 5 bezeichnet: handels- und gebrauchstübliche funktionale Küchenzeile, geschätzter Rest- bzw. Zeitwert ca. 1.500 €</p>			
Besonderheiten	<p>Abweichungen von Genehmigungsplanunterlagen</p> <p>Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach insbe-</p>			

sondere die angetroffene Objektart der Grundstücksbebauung – Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus – nicht den vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen aus den Jahren 1914 „Einbau einer Hopfendörre in sein Gebäude Kapuzinergasse 8“ und 1962 „Dachstockausbau Kapuzinergasse 8“. Dem angetroffenen baulichen Zustand entsprechende, behördlich genehmigte Bauunterlagen lagen nicht vor und konnten auch nach Rückfrage des Sachverständigen bei den zuständigen Bauverwaltungen (jeweilige Baurechtsbehörden bei der Stadt Rottenburg a. N. sowie beim LRA Tübingen) nicht nachgewiesen werden.

Lt. Auskunft des Antragstellers wurde - nach Rückfrage des Sachverständigen bei den jeweiligen Verfahrensbeteiligten - ein etwaiges Baugesuch zum Dachgeschossausbau bei der Baubehörde nicht eingereicht.

Im Rahmen einer seinerzeitigen geplanten Aufteilung des Bewertungsobjektes in Wohnungseigentum, wurde - lt. Auskunft Antragsteller - eine Abgeschlossenheitsbescheinigung bei der zuständigen Baubehörde beantragt. Die zu diesem Zweck erstellte bauliche Bestandsaufnahme bestehend aus Bauzeichnungen (Grundrisse aller Geschosse, Ansichten und Schnitt) sowie Flächenaufstellung, wurde dem SV auf Nachfrage vorgelegt. Ein entsprechender baubehördlicher Genehmigungsvermerk (Genehmigung Aufteilungspläne als Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung) lag auf den vorgelegten Bauzeichnungen nicht vor. Eine, lt. Auskunft des Antragstellers, vorliegende bereits erfolgte behördliche Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung, wurde auf Rückfrage des SV ebenfalls nicht vorgelegt (s. a. Punkt 6.3, Baulicher Zustand).

Unterschiedlicher baulicher Zustand Wohnungen, Sanierungserfordernisse

Das Mehrfamilienwohnhaus zeigte sich in einem teils noch älteren und teilweise sanierungswürdigen, in Teilbereichen bereits modernisierten baulichen Zustand. Zustand und Ausstattungsstandard der jeweiligen Wohnungen zeigen sich voneinander abweichend:

Die Wohnungen im EG und im 1. OG sind als überwiegend sanierungswürdig und die Wohnungen im 2. OG als bereits teilmodernisiert mit Instandhaltungserfordernissen zu beurteilen. Die zu Wohnzwecken ausgestatteten Räumlichkeiten des ausgebauten Dachgeschosses erfolgten lt. Auskunft der Eigentümerin etwa im Jahr 2020, der Zustand und die Ausstattung sind ebenfalls als teilmodernisiert einzuschätzen (s. a. Punkt 5.2, Baubeschreibung allgemein und innen sowie 6.3, Baulicher Zustand).

Rechte und Belastungen

In Abt. II waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft weitere Grundstücksbelastungen eingetragen. Auftragsgemäß waren keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen.

	Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt (s. a. Punkt 4.1, Grundbuchamtliche Angaben)
--	---------------------------------------------------------------------------------------------

4.2 Ortsangaben/Lage

- Stadt/Region:** Rottenburg am Neckar ist eine Mittelstadt im Landkreis Tübingen in Baden-Württemberg. Sie zählt 44.954 Einwohner (Stand: 2022, Internetseite der Stadt Rottenburg) und liegt ungefähr 50 km südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart und etwa 12 km südwestlich der Kreisstadt Tübingen. Nach Tübingen ist Rottenburg die zweitgrößte Stadt des Landkreises und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit dem 1. Mai 1972 ist Rottenburg am Neckar Große Kreisstadt. Mit den Gemeinden Hirrlingen, Neustetten und Starzach hat die Stadt Rottenburg am Neckar eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.
- Lage:**
- Umgebung: Zentrale Stadtlage, Altstadt
 - Struktur: Überwiegend Wohnen, teils gemischte Nutzungen
 - Prägung: EFH, ZFH, MFH, kleinere Gewerbeeinheiten
 - Besonderheit: Neckarufer in ca. 75 Meter LL Richtung N
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt sehr gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Straßenverkehrsbedingte Immissionen vom Sachverständigen im Zeitbereich der Ortsbegehung nicht wahrnehmbar
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf vorhanden; öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen und Kindergärten im näheren Umfeld vorhanden; überwiegend mittleren Wohnlage

4.6 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit einem Gebäude bebaut, welches zum Bewertungsstichtag – abweichend von den vorliegenden baubehördlich genehmigten Unterlagen – - als Mehrfamilienwohnhaus genutzt wurde.

Die Grundstücksgröße ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Bauplanungsrechts baulich nutzbar. Das Grundstück ist **somit gemäß seiner genehmigten Nutzung** nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

4.7 Grundstücksbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:	Laut Auskunft der Behörde sind für das Flurstück keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthalten.
Topographie:	Grundstück weitgehend eben
Form:	Polygonaler Grundstückszuschnitt mit Ausbuchtungen an der Nordgrenze Mittlere Breite ca. 15,5 m, mittlere Tiefe ca. 8,5 m (Maße der Ausbuchtungen in o. g. Dimensionen ausgenommen)
Größe:	lt. Grundbuch 159 m ²

4.8 Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörde ist das Bewertungsgrundstück in der Liste der Denkmalobjekte eingetragen wie folgt:

- Das Gebäude selbst ist ein Kulturdenkmal gem. §2 DSchG
- Das Gebäude ist Teil der „Ehinger Stadtmauer“ und ein KD gem. §28 DSchG
- Das Gebäude ist Teil der „Stadtmauer“ und ein KD gem. §2 DSchG
- Das Grundstück befindet sich im Bereich des archäologischen KD gem. §2 DSchG „Mittelalterliche und neuzeitliche Stadt Rottenburg“

Auf die entsprechenden Begründungstexte des Landesamts für Denkmalpflege wird verwiesen, siehe auszugsweise Darstellung im Anlagenteil am Ende des Gutachtens.

Der Denkmalschutz stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Veränderungen am Gebäude sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 DSchG. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß §194 BauGB und § 4 ImmoWertV beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Für vorliegende Wertermittlung wird von einer faktischen Denkmalschutzbelegung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass weitere Untersuchungen hinsichtlich des Denkmalschutzes nicht vorgenommen wurden und hierfür auch keine Haftung übernommen wird. Dies würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen.

Vorgenannter Umstand ist innerhalb des Risikoabschlags für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten entsprechend gewürdigt. Der o. g. Werteinfluss ist als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ (BoG) im Sinne des § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV gesondert zu berücksichtigen (siehe hierzu Punkt 6.3 und Punkt 9).

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.

Das lt. baubehördlicher Auskunft und der Genehmigungsunterlagen ursprünglich etwa im Jahre 1914 errichtete und zum Bewertungsstichtag als Mehrfamilienwohnhaus genutzte Gebäude positioniert sich giebelständig mit seiner Ostfassade zur Kapuzinergasse. Hier befindet sich der aufgrund des Geschossversatzes zwischen EG und 1. OG geringfügig überdachte Hauseingangsbereich sowie das Einfahrtstor einer gebäudeintegrierten Garage. Unmittelbar an der NO-Fassade des Gebäudes ist ein in Holzkonstruktion errichteter überdachter Freisitz angebaut, der sich an dieser Stelle zwischen den zwei kleinen Fremdgrundstücken Flst.172/3 und Flst. 172/2 positioniert. Noch ein weiteres Fremdgrundstück Flst. 172/1 befindet sich weiter östlich, nahe der nordöstlichen Gebäudeecke des Bewertungsgrundstücks (s. a. Lageplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Der im Bereich des westlichen Grundstücksteils im Lageplan dargestellte Scheunenteil des Wohnhauses zeigte sich zum Bewertungsstichtag gesamt als zur Wohnnutzung überbaute Fläche über alle vorhandenen Geschosse des Bewertungsgebäudes.

Wie bereits näher ausgeführt, entsprach die am Bewertungsstichtag angetroffene tatsächliche Gebäude- bzw. Nutzungsart nicht den vorliegenden Planunterlagen der vorliegenden Bauakten. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem 1. und 2. Obergeschoss, sowie einem ausgebauten Dachgeschoss nebst Gewölbekeller.

Die Grundstücksbebauung mit Größenangaben sowie die Raumaufteilung kann den Darstellungen der anliegenden Bestandsplanunterlagen (Ansichten, Schnitt, Grundrisspläne) entnommen werden, welche im Rahmen einer seinerzeit geplanten Grundstücksteilung in Wohnungseigentum angefertigt wurden und dem SV seitens des Antragstellers auf Nachfrage übermittelt wurden. Einen Eindruck über das Bewertungsgrundstück und seiner Bebauung spiegelt ferner die Fotodokumentation im Anlagenteil am Ende des Gutachtens wider.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Mehrfamilienwohnhaus in vmtl. gemischter Bauweise (Massiv- und Fachwerkbauweise). Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss nebst ausgebautem Dachgeschoss.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt

Außenwände: Nicht genau bekannt.

Innenwände: Nicht genau bekannt.

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, vmtl. Holzbalkendecke

Dach: Nicht genau bekannt, Satteldach vmtl. in Holzkonstruktion

Dachentwässerung: Vorhanden

Haupt-Eingangsbereich an O-Fassade: Stufenpodest im Eingangsportal, Rundbogenportal Naturstein, doppelflügelige Holz-Hauseingangstüre mit Glasausschnitten und Oberlicht, Briefkästen an Hauswand neben Hauseingang vorhanden; drei einfache Klingeltaster in Torleibung vorhanden

Überdachter Freisitz an N-Fassade: Holzkonstruktion auf Betonsockel, Überdachung in Pultdachausführung mit Dachpfannen-Eindeckung

Treppen/-haus: Holztreppe EG-DG, steile Holztreppe in das DG

Kelleraußentreppe: -

Heizung/WW: Lt. Auskunft Eigentümerin im Ortstermin Ölheizung, kein Zentralheizsystem, Beheizung der Wohnungen zumeist über ältere Einzelöfen oder tlw. Elektroheizkörper; WW-Bereitung über Elektro-Boiler; bei Modernisierungsmaßnahmen war lt.

Auskunft der Einbau einer Gasheizung vorgesehen, entsprechendes Rohrleitungssystem ist vorbereitet, Einbau wurde soweit bekannt nicht abgeschlossen

Zustandsmerkmale: Unterschiedlich, teilweise sanierungswürdiger Zustand, in Teilbereichen modernisiert; teils gepflegter Zustand, teilweise besteht vermehrter Instandhaltungsbedarf

Ausstattung der Einheiten Nr. 1 bis 5:

Die Wohnung Nr. 1 im EG zeigte sich in einem einfachen und renovierungsbedürftigen Zustand; Wohnung Nr. 2 im 1. OG war ebenfalls in einem renovierungsbedürftigen Zustand; Wohnung Nr. 3 (2. OG links), Wohnung Nr. 4 (2. OG rechts) sowie Einheit Nr. 5 im DG zeigten sich den jeweiligen Jahren der Renovierung und den baulichen Gegebenheiten teilmodernisiert und nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	-
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	-
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	-
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Decken:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	-
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	-
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	-
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Wände:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	-
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	-
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	-
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Fenster:	Teilweise bereits ausgetauschte isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise einfache Holzfenster; Außenverschattung tlw. vorhanden	
Balkon/ Terrasse:	Wohnung Nr. 1, EG:	ebenerdiger Terrassenausgang, nebenliegender Freisitz
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	-
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	-
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	-
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Innentüren:	Wohnung Nr. 1, EG:	-
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	-
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	Tlw. erneuert, versch. Materialien und Ausführungen
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	Tlw. erneuert, versch. Materialien und Ausführungen
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Heizung / Warmwasser:	Öl-Einzelöfen oder tlw. Elektroheizkörper (Wohnung Nr. 4); WW-Bereitung über Elektro-Boiler	

Elektro:	Wohnung Nr. 1, EG:	Mangelhafte Feuchtrauminstallationen
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	Mangelhafte Feuchtrauminstallationen
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	-
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	-
	Einheit Nr. 5, DG:	-
Elektro:	Allgemein: lt. Auskunft der Eigentümerin im Ortstermin wurde die Elektroinstallation bei den jeweiligen Renovierungsmaßnahmen in den entsprechenden Wohnungen erneuert; bereits ausgetauschte Stromzähler; FI-Schutzschalter vorhanden	
Sanitär:	Wohnung Nr. 1, EG:	
	Bad mit kleiner Fensterluke: Badewanne; Waschbecken; Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten, soweit ersichtlich keine Heizfläche im Bad; sichtbares Heizungsrohr unterhalb der Decke über gesamte Raumlänge und weitere diagonale Leitungsführung unter Decke	
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	
	Tageslicht-Duschbad: Duschkabine; Waschbecken; Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten; soweit ersichtlich keine Heizfläche im Bad	
	Wohnung Nr. 3, 2. OG:	
	Innenliegendes Duschbad: Zwangsentlüftung; Duschtasse; soweit ersichtlich keine Heizfläche im Bad	
	Separates Tageslicht-WC: Waschbecken; Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten	
	Wohnung Nr. 4, 2. OG:	
	Duschbad mit kleiner Fensterluke: Zwangsentlüftung; Duschtasse; Handwaschbecken; soweit ersichtlich keine Heizfläche im Bad	
	Wohnung Nr. 5, DG:	
	Tageslichtbad mit Dachflächenfenster: Eckbadewanne; Waschbecken; Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten soweit ersichtlich keine Heizfläche im Bad	
Sonstiges:	-	
Ausstattungs- standard:	Wohnung Nr. 1, EG:	Sanierungsbedürftig, sehr einfache Ausstattung
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	Sanierungsbedürftig, einfache Ausstattung
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	Teilweise renoviert, einfache Ausstattung
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	Teilweise renoviert, mittlere bis einfache Ausstattung
	Einheit Nr. 5, DG:	Im Jahr 2020 ausgebautes DG, zu Wohnzwecken ausgestattete Räumlichkeiten; mittlere Ausstattung
Ausstattungs- standard:	Wohnung Nr. 1, EG:	Sanierungsbedürftiger Zustand
	Wohnung Nr. 2, 1. OG:	Sanierungsbedürftiger Zustand
	Wohnung Nr. 3, 2. OG li:	Teilweise modernisierungswürdiger Zustand
	Wohnung Nr. 4, 2. OG re:	Überwiegend gepflegter, teilweise modernisierungswürdiger Zustand
	Einheit Nr. 5, DG:	Überwiegend gepflegter, der Entstehungszeit entsprechend durchschnittlicher Zustand

5.3 Außenanlagen

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

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

Zustand der Außenanlagen: Die kleinflächigen vorhandenen Außenbereiche und Außenanlagen der überwiegend überbauten Gesamtgrundstücksfläche auf Flst. 252/4 machten - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, insgesamt überwiegend gepflegten Gesamteindruck.

6 Beurteilung der Gegebenheiten

6.1 Allgemeine Beschreibung, Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Als Mehrfamilienwohnhaus genutztes Gebäude:

- Ca. 1914 Ursprungsbaujahr
- Ca. 1962 sog. Dachstockausbau
- MFH (zum Bewertungsstichtag 4 Wohnungen sowie eine zu Wohnzwecken ausgestattete Einheit im DG), Art der Baukonstruktion nicht genau bekannt
- Geschossigkeit: EG, 1. OG, 2. OG, ausgebautes DG, Gewölbekeller
- EG, Teilbereich mit Nutz- Gemeinschaftsflächen (als Werkstatt / Lagerraum genutzte, ehemalige integrierte Garage; Wasch- /Trockenraum)
- EG, Wohnung Nr. 1: 2-Zimmer-Wohnung, vermietet und bewohnt
- 1. OG, Wohnung Nr. 2: 4-Zimmer-Wohnung, vermietet und bewohnt
- 2. OG links, Wohnung Nr. 3: 2-Zimmer-Wohnung, eigengenutzt
- 2. OG rechts, Wohnung Nr. 4: 3-Zimmer-Wohnung, eigengenutzt
- DG, Einheit Nr. 5: als Abstellraum, Lager bezeichnet; zu Wohnzwecken ausgebaut, eigengenutzt

Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen laut Auskunft Eigentümer im Ortstermin:

- 2016: Tlw. vereinzelte Renovierungsarbeiten in den Wohnungen im 2. OG, hauptsächlich innerhalb der Wohnung Nr. 4, rechts (z. B. tlw. erneuerte Zimmertüren, Bodenbelag)
- 2020: Dachgeschossausbau zum Zwecke des Einbaus einer Wohnung

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse der Wohnungen heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse noch gerecht werdend mit Ausnahme von Wohnung Nr. 1 im EG
- 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 Eigentümerin im Ortstermin, zum Zeitpunkt der jeweiligen Renovierungs- / Modernisierungsarbeiten entsprechend erneuert
- Soweit ersichtlich und bekannt zeitgemäßen energetischen Anforderungen insbesondere hinsichtlich der vorhandenen Heizanlagentechnik nicht mehr gerecht werdend, ein Energieausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor

Beurteilung Gebäudezustand:

- Dem Alter und den Bau- /Umbaujahren entsprechend, tlw. bereits einige Jahre zurückliegend und vereinzelt teilmodernisiert (z. B. Einbau isolierverglaster Kunststoff-Fenster), in Teilbereichen (überwiegend 2. OG und DG) instandgehalten und gepflegt; in Teilbereichen (überwiegend EG und 1. OG) mit Sanierungserfordernissen; zur Sicherung nachhaltiger Erträge muss insgesamt von zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen ausgegangen werden.

6.2 Besonnung / Belichtung

Teilweise ungenügende Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse z. B. aufgrund der Lage der EG-Wohnung mit teilweise nicht ausreichenden Fensteröffnungen und gegebener unvorteilhafter Ausrichtung, Himmelsrichtung.

Sonst durchschnittlich bis gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der übrigen Wohnungen in den über dem EG befindlichen Geschossen (1. OG bis DG) mit überwiegend ausreichenden Fensteröffnungen und gegebener Ausrichtung, Himmelsrichtung.

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

Zur Sicherung der Erträge dürfte zukünftig von weiteren, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auszugehen sein. Alle baulichen Gegebenheiten in der Gesamtheit aufzuzählen würde an dieser Stelle den Auftragsumfang bei weitem überschreiten und dem Auftragstenor nicht gerecht werden. Die Gutachtenstätigkeit ist nach Weisung des Gerichts gemäß Auftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Nachfolgend werden daher lediglich dominierende Auffälligkeiten angegeben, deren Aufzählung nicht abschließend ist:

- Außenfassadenflächen, Fassadensockelbereiche: Putzfassade tlw. mit Verfärbungen, Vermoosungen und Abblätterungen; an den aufgehenden Außenwänden tlw. unsauber und uneben verputzte Flächenbereiche
- Instandsetzungserfordernisse an teilweise noch vorhandenen alten Holzfenstern
- Instandhaltungsbedarf an Holzbauteilen an den Außenfassadenflächen

- **EG, ursprüngliche Garage:**
als Werkstatt / Lagerfläche genutzt, kaum einsehbar aufgrund der zugestellten Flächen
- **EG, Waschküche:**
Aufputz liegende Leitungen und Rohre, mangelhafte Feuchtrauminstallationen von Schaltern und Steckdosen
- **EG, Wohnung Nr. 1:**
Teilweise zu geringe Belichtungs- und Belüftungsflächen (Küche, Bad, Schlafzimmer); nicht mehrzeitgemäße Heizflächen, teils Zimmer ohne Heizkörper bzw. Ofen; unvorteilhafte Raumökonomie; teils unsauber hergestellte Anschlussbereiche der Oberflächenübergänge Boden/Wand, Boden/Boden; nicht fachgerechte Feuchtrauminstallationen von Schaltern und Steckdosen
- **1. OG, Wohnung Nr. 2:**
Nicht mehr zeitgemäße Heizflächen, teils Zimmer ohne Heizkörper bzw. Ofen; teils unsauber hergestellte Anschlussbereiche der Oberflächenübergänge Boden/Wand, Boden/Boden; Renovierungsbedarf der Innenwandoberflächen und Zimmertüren sowie Wohnungseingangstüre; Reparaturerefordernisse an den Sanitärobjekten bzw. Modernisierungsbedarf; nicht fachgerechte Feuchtrauminstallationen von Schaltern und Steckdosen; tlw. Aufputz verlegte Leitungen
- **2. OG links, Wohnung Nr. 3:**
Nicht mehr zeitgemäße Heizflächen, teils Zimmer ohne Heizkörper bzw. Ofen; Modernisierungsbedarf der Sanitäranlagen; nicht fachgerechte Feuchtrauminstallationen
- **2. OG rechts, Wohnung Nr. 4:**
Keine bzw. nicht zeitgemäße Heizflächen (Elektroheizung); Modernisierungsbedarf der Sanitäranlagen
- **DG, Einheit Nr. 5:**
Keine Heizflächen vorhanden



LEGENDE AUFTEILUNG

- 01 - Wohnung 01
- 02 - Wohnung 02
- 03 - Wohnung 03
- 04 - Wohnung 04
- G - Gemeinschaftliche Flächen



Dieser Plan dient lediglich der Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er reicht für eine qualifizierte Ausführung der Baumaßnahme nicht aus! Reale Maße sind vor Ort vor Ausführung auf Richtigkeit zu prüfen. Abweichungen von der genehmigten Planung sind nur in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde erlaubt. Für die Realisierung der Baumaßnahme sind qualifizierte Ausführungspläne, statische Berechnungen und gegebenenfalls Baugrundgutachten sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig bzw. weitere Fachingenieure zuzuziehen. Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutzvorschriften sind einzuhalten.

01 Grundriss Erdgeschoss
1:100

[rc

Verfasser
Bauverhaben
Antragsteller





LEGENDE AUFTEILUNG

- 01 - Wohnung 01
- 02 - Wohnung 02
- 03 - Wohnung 03
- 04 - Wohnung 04
- G - Gemeinschaftliche Flächen

02 Grundriss 1. Obergeschoss
1:100



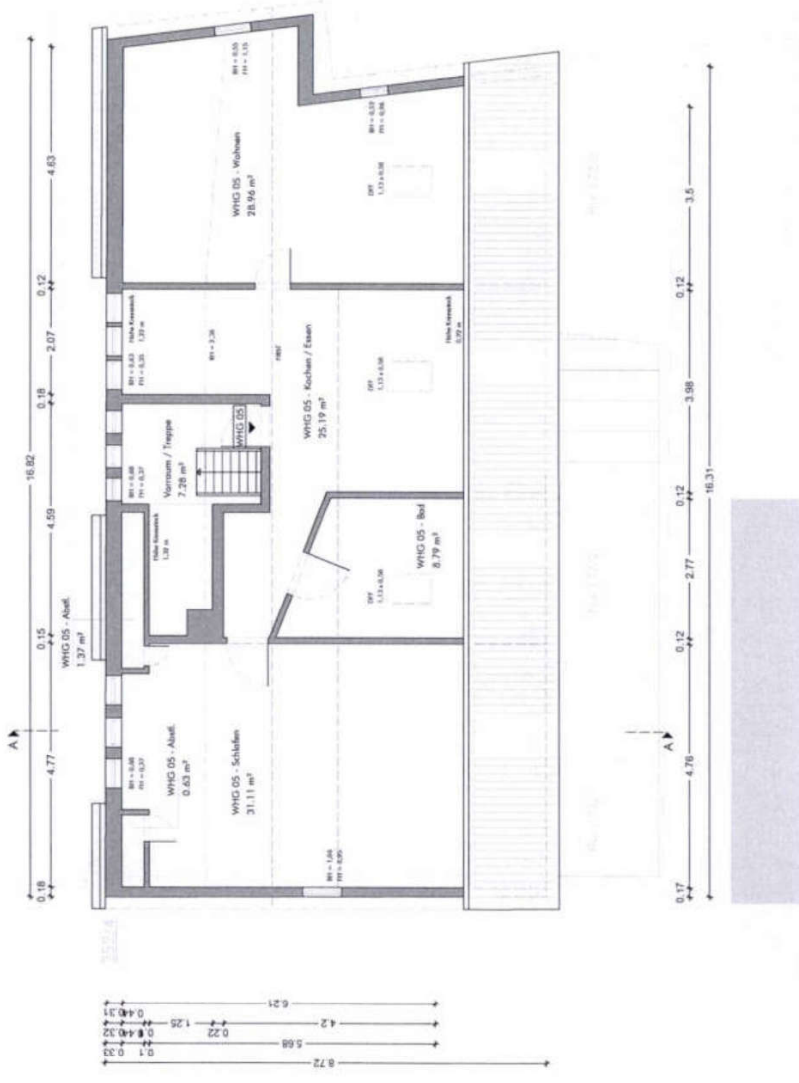
Dieser Plan dient lediglich der Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er reicht für eine qualifizierte Ausführung der Baumaßnahme nicht aus! Reale Maße sind vor Ort vor Ausführung auf Richtigkeit zu prüfen. Abweichungen von der genehmigten Planung sind nur in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde erlaubt. Für die Realisierung der Baumaßnahme sind qualifizierte Ausführungspläne, statische Berechnungen und gegebenenfalls Baugrundgutachten sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig bzw. weitere Fachingenieure zuzuziehen. Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutzvorschriften sind einzuhalten.

0 1 2 5 10

Dat. Planhöht. Verlosser Bauverhoben Antragsstellr

[ra

Räumlichkeiten im DG ursprünglich als Wohnung Nr. 05 geplant



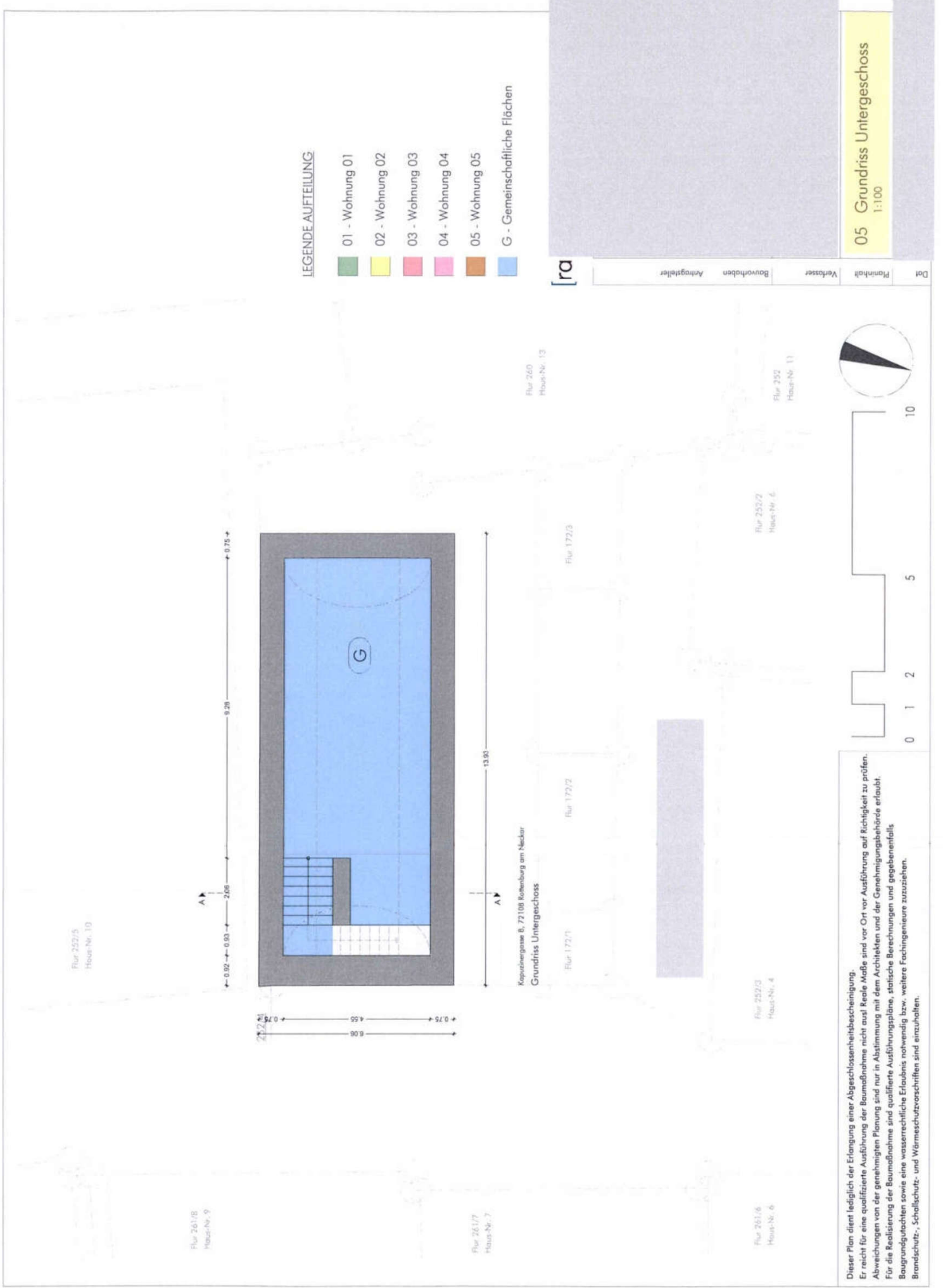
Dieser Plan dient lediglich der Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er reicht für eine qualifizierte Ausführung der Baumaßnahme nicht aus! Reale Maße sind vor Ort vor Ausführung auf Richtigkeit zu prüfen. Abweichungen von der genehmigten Planung sind nur in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde erlaubt. Für die Realisierung der Baumaßnahme sind qualifizierte Ausführungspläne, statische Berechnungen und gegebenenfalls Baugrundgutachten sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig bzw. weitere Fachingenieure zuzuziehen. Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutzvorschriften sind einzuhalten.



04 Grundriss Dachgeschoss
1:100

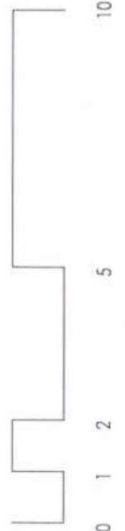
Dot
Finnhohl
Verfässer
Bovohöben
Antragssteller
[ra]

0 1 2 5 10



LEGENDE AUFTEILUNG

- 01 - Wohnung 01
- 02 - Wohnung 02
- 03 - Wohnung 03
- 04 - Wohnung 04
- 05 - Wohnung 05
- G - Gemeinschaftliche Flächen

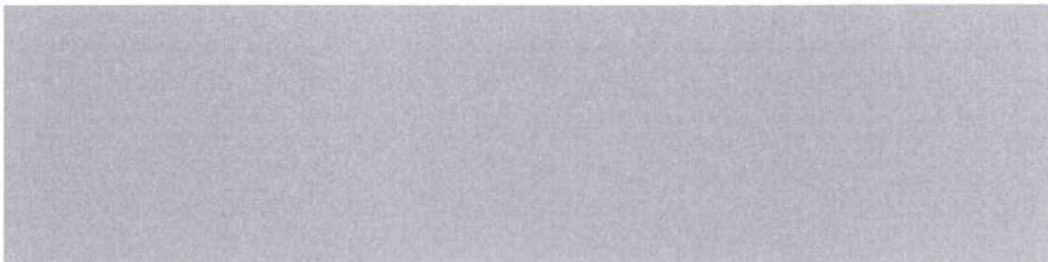


Dieser Plan dient lediglich der Erlangung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung. Er reicht für eine qualifizierte Ausführung der Baumaßnahme nicht aus! Reale Maße sind vor Ort vor Ausführung auf Richtigkeit zu prüfen. Abweichungen von der genehmigten Planung sind nur in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde erlaubt. Für die Realisierung der Baumaßnahme sind qualifizierte Ausführungspläne, statische Berechnungen und gegebenenfalls Baugrundgutachten sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig bzw. weitere Fachingenieure zuzuziehen. Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutzvorschriften sind einzuhalten.

Dot	Planhalt	Verfasser	Bauverhaben	Antragsteller	[ra]
-----	----------	-----------	-------------	---------------	------

05 Grundriss Untergeschoss
1:100

Bauvorhaben:



Bauherr:

Flächen- und Wohnflächenberechnung nach DIN 277 und WoFIV

29.06.2022

Flächenermittlung nach DIN 277

GF	Grundstückfläche		141,66	m ²
BF	Bebaute Fläche		141,66	m ²
UF	Unbebaute Fläche		0,00	m ²
AF	Außenanlagenfläche		0,00	m ²

BGF Brutto-Grundfläche

Untergeschoss		84,34	m ²	
Erdgeschoss		141,66	m ²	
1. Obergeschoss		145,09	m ²	
2. Obergeschoss		145,09	m ²	
1. Dachgeschoss		145,09	m ²	
SUMME			661,27	m ²

KGF Konstruktions-Grundfläche

Untergeschoss		32,51	m ²	
Erdgeschoss		45,28	m ²	
1. Obergeschoss		38,10	m ²	
2. Obergeschoss		33,48	m ²	
1. Dachgeschoss		41,76	m ²	
SUMME			158,62	m ²

NRF Netto-Raumfläche

Untergeschoss		51,83	m ²
Keller / Abstellräume		51,83	m ²
Erdgeschoss		102,92	m ²

Allgemeine Flächen

Garage	16,39	m ²
Hausflur/Treppenhs.	17,53	m ²
Waschküche	12,25	m ²
Terrasse	6,54	m ²

Wohnung 01

Essen / Kochen	12,30	m ²
Schlafen	8,79	m ²
Wohnen	17,95	m ²
Bad	6,73	m ²
Flur	3,50	m ²
Abstellraum	0,94	m ²



1. Obergeschoss		106,99 m ²
-----------------	--	-----------------------

Allgemeine Flächen

Treppenhaus	6,48 m ²
-------------	---------------------

Wohnung 02

Wohnen	19,35 m ²
Kochen	12,64 m ²
Zimmer 01	13,80 m ²
Zimmer 02	13,79 m ²
Zimmer 03	26,54 m ²
Bad	6,81 m ²
Flur	4,86 m ²
Abstellraum	2,72 m ²

2. Obergeschoss		111,61 m ²
-----------------	--	-----------------------

Allgemeine Flächen

Treppenhaus	2,96 m ²
-------------	---------------------

Wohnung 03

Wohnen	17,99 m ²
Schlafen	17,84 m ²
Küche	7,28 m ²
Flur	4,29 m ²
Dusche	1,45 m ²
WC	1,44 m ²

Wohnung 04

Wohnen	20,01 m ²
Schlafen	10,95 m ²
Küche	8,60 m ²
Zimmer	10,53 m ²
Bad	3,39 m ²
Flur	4,88 m ²

Dachgeschoss		103,33 m ²
--------------	--	-----------------------

Allgemeine Flächen

Vorraum / Treppe	7,28 m ²
Abstellraum	28,96 m ²
Abstellraum	25,19 m ²
Abstellraum	31,11 m ²
Abstellraum	8,79 m ²
Abstellraum	1,37 m ²
Abstellraum	0,63 m ²

Wohnflächenermittlung nach WoFIV

Untergeschoss		0,00 m ²
---------------	--	---------------------

Erdgeschoss		50,21 m ²
-------------	--	----------------------

WOHNUNG 01

Essen / Kochen	12,30 m ²
Schlafen	8,79 m ²
Wohnen	17,95 m ²
Bad	6,73 m ²
Flur	3,50 m ²
Abstellraum	0,94 m ²
SUMME	50,21 m ²

1. Obergeschoss		100,51 m ²
-----------------	--	-----------------------

WOHNUNG 02

Wohnen	19,35 m ²
Kochen	12,64 m ²
Zimmer 01	13,80 m ²
Zimmer 02	13,79 m ²
Zimmer 03	26,54 m ²
Bad	6,81 m ²
Flur	4,86 m ²
Abstellraum	2,72 m ²
SUMME	100,51 m ²

2. Obergeschoss		108,65 m ²
-----------------	--	-----------------------

WOHNUNG 03

Wohnen	17,99 m ²
Schlafen	17,84 m ²
Küche	7,28 m ²
Flur	4,29 m ²
Dusche	1,45 m ²
WC	1,44 m ²
SUMME	50,29 m ²

WOHNUNG 04

Wohnen	20,01 m ²
Schlafen	10,95 m ²
Küche	8,60 m ²
Zimmer	10,53 m ²
Bad	3,39 m ²
Flur	4,88 m ²
SUMME	58,36 m ²

Dachgeschoss		0,00 m ²
--------------	--	---------------------

Summe Wohnfläche n. DIN 277		259,37 m ²
-----------------------------	--	-----------------------