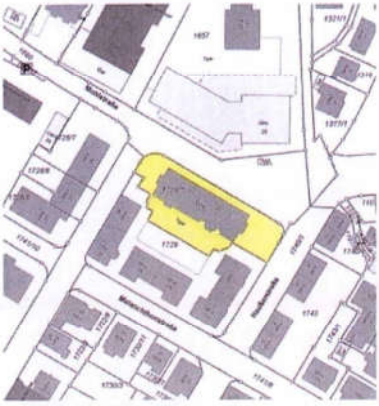


1. Zusammenfassung der Ergebnisse

1.1 Kenndaten des Objekts

Grundbuch von Tübingen Blatt Nr. 16.922, BV Nr. 1 35 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Gemarkung Tübingen Flst. 1729 / 7 Mohlstraße 23 Gebäude- und Freifläche: 1.740 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss rechts und dem Abstellraum Nr. 22 im Garagengeschoss (Eingang Mohlstraße). <u>Sondernutzungsrecht:</u> • Sondernutzungsrecht am PKW - Stellplatz im Freien mit Nr. 1 bezeichnet.	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 440.000,- €
Nur Außenbesichtigung:	Sicherheitsabschlag – - 3 %
Bodenwert:	59.100,- €
Ertragswert:	440.000,- €
Werteinfluss aus ABT II; Lasten und Beschränkungen:	0,- €
Werteinfluss der Baulasten bezogen auf den Miteigentumsanteil:	0,- €
Zubehör:	Keine Angabe
	Grundstück ist bebaut mit Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 30 Wohnungen und Tiefgarage. Davon entfallen auf das Haus Mohlstraße 23 insgesamt 14 Wohnungen. Baujahr: 2000 3 Zimmer - Wohnung mit Balkon im 1.OG rechts Abstellraum Nr. 22 im Garagengeschoss Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz Nr. 1 im Freien.
Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	92 m²
Kaufpreis / m² Wohnfläche incl. Sondernutzungsrecht am PKW - Stellplatz Nr. 1 im Freien	4.780,- € / m²



Bewertungsobjekt:
Wohnungseigentum Nr. 22

Mit Sondernutzungsrecht
am PKW - Stellplatz Nr. 1 im Freien

3 – Zimmerwohnung im 1.OG rechts
1 Flur
1 Küche mit Essplatz
1 Bad
1 WC
1 Schlafen
1 Kinder
1 Wohnen mit Zugang zum Balkon
Abstellraum Nr. 22 im Garagengeschoss

Wohnfläche (92,25) rd:

92 m²

Mietverhältnisse zum Stichtag:

Eigen genutzt

Bodenwert bezogen
auf den Miteigentumsanteil:

59.100,- €

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale gesamt rd:

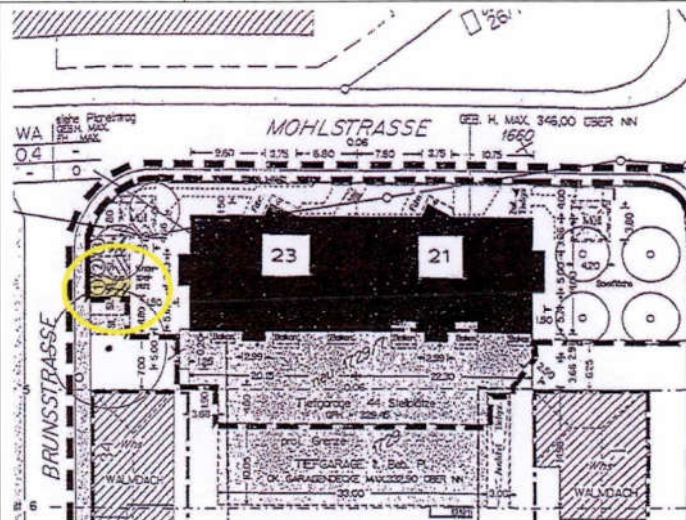
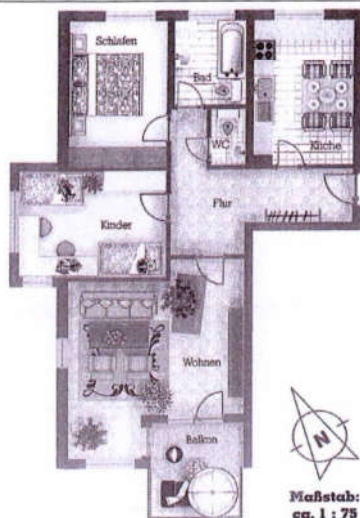
Sicherheitsabschlag – 3 %
vom vorläufigen Ertragswert

Ertragswert rd: 440.000,- €

Verkehrswert rd: 440.000,- €

Kaufpreis / m² Wohnfläche rd.
(PKW - Stellplatz wird herausgerechnet)
440.000 € - 12.000 € für Pkw -Stellplatz 428.000 €
428.000 € / 92 m²= 4.652,17 € rd:

4.650,- € / m²



Grundriss Bewertungsobjekt

Sondernutzungsrecht am PKW - Stellplatz Nr. 1

5. Lagermerkmale

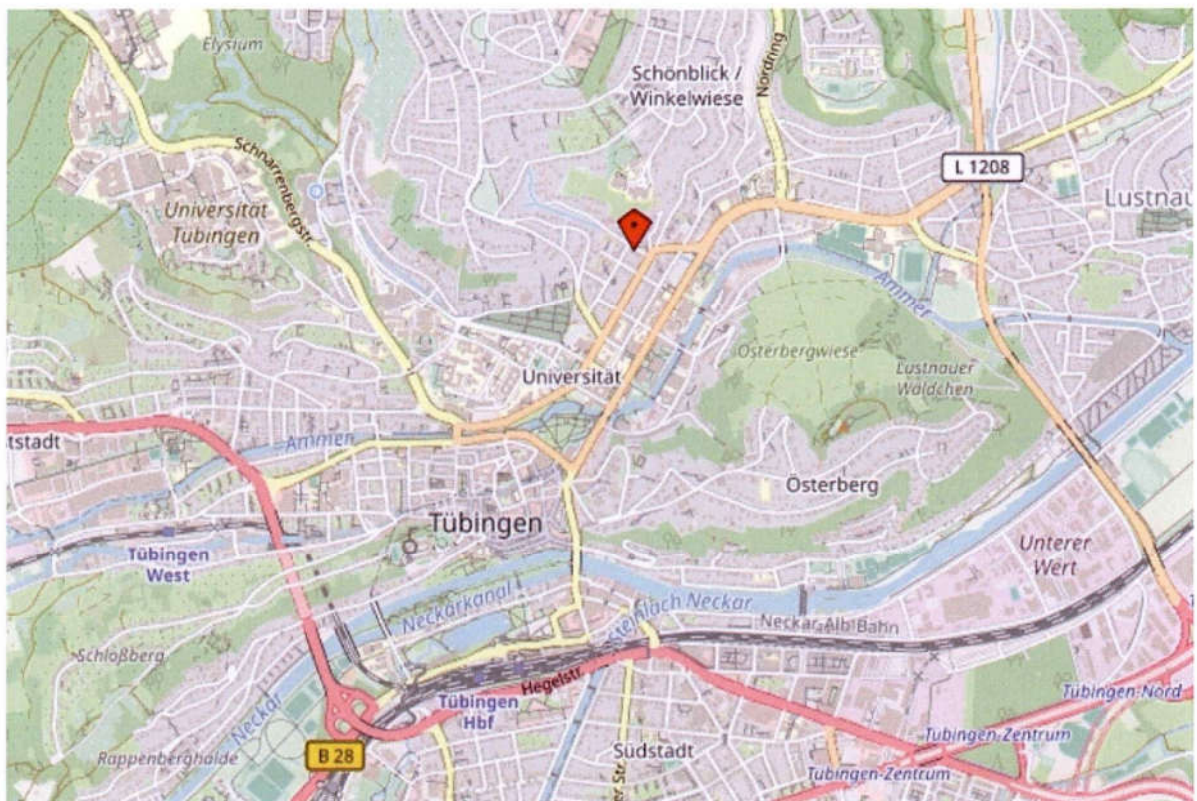
5.1 Gebietslage, Ortslage und Verkehrslage

Makrolage: Bundesland: Land Baden - Württemberg.
Regierungsbezirk: Tübingen.
Landkreis: Tübingen.
Region: Neckar- Alb.
Stadt: Tübingen (ca.91.300 Einwohner).
In der Talstadt von Tübingen gelegen.

Mikrolage. Die Mohlstraße 23 liegt in Tübingen in einem stark durch die Universität und ihre Einrichtungen geprägten Umfeld. Der Standort profitiert von der Nähe zu zentralen universitären Bereichen, wodurch sich ein ausgeprägtes studentisches und wissenschaftsnahes Nutzungsumfeld ergibt.

Uninahe Wohnlage: Mittel Wohnlagenzahl 3

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



5.2 Umgebungsbebauung und Immissionen

Umgebungs Entsprechend dem Standort in Nähe der Uni sind in der Umgebungsbebauung neben Wohn- und Büronutzungen auch universitätsbezogene Dienstleistungen, Gastronomieangebote sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu finden, wie auf der Supermarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Insgesamt überwiegen jedoch Mehrfamilienwohnhäuser in der Umgebungsbebauung.

Parkplatzsituation: Kaum Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden.

Immissionen: Verkehrsimmissionen sind vorhanden durch den Verkehr auf Mohl-, Hölderlin- und Wilhelmstraße. Durch die Blockrandbebauung sind die Verkehrsimmissionen jedoch im begrünten Innenhof deutlich geringer zu hören.

5.3 Infrastruktur,

Universität / Klinikum und weitere Einrichtungen:

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

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

Institute:

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

Schulen:

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

Behörden, Gerichte und Einrichtungen:

Tübingen ist Sitz des Regierungspräsidiums und des Landratsamts Tübingen. Ferner gibt es ein Land- und ein Amtsgericht. Neben dem Uniklinikum gibt es seit 1957 die Berufsgenossenschaftliche Unfallklinik.

In Tübingen ist der Sitz der Baden-Württembergischen Versorgungsanstalt für Ärzte, Zahnärzte und Tierärzte, eine dem Ministerium für Arbeit und Soziales Baden-Württemberg nachgeordnete Dienststelle. Die Stadt ist Sitz des Kirchenbezirks Tübingen der Evangelischen Landeskirche in Württemberg.

5.4 Verkehr

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

Mit dem Auto: Von der A 8 (München - Stuttgart) über die B 27 nach Tübingen in 30 Minuten und von der A 81 (Singen - 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:	14 km.
	Metzingen ca:	24 km.
	Böblingen ca:	24 km.
	Sindelfingen ca:	30 km.
	Landeshauptstadt Stuttgart Mitte ca:	45 km.
	Flughafen / Messe Stuttgart ca:	30 km.

Öffentlicher Nahverkehr ÖPNV:

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig in 1 Minute zu erreichen durch die Haltestelle Mohlstraße / (Tübus / Naldo).

Von dieser Haltestelle gibt es eine direkte Verbindung zum zentralen ÖPNV-Knoten (Stadtbus/ Regionalbus) sowie zum Schienenverkehr am Hauptbahnhof.

Von der Haltestelle Hölderlinstraße, die in 5 Minuten fußläufig zu erreichen ist, fährt die Linie 5 auch zum Uniklinikum auf dem Schnarrenberg.

6. Grundstücksbeschreibung

6.1 Topographie, Gestalt und Form des Grundstücks



Topographie: Sehr leichte Hanglage zu Haußerstraße abfallend.

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, Fremdlagerungen, 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

Straße hergestellt:	Ja.
Öffentlicher Wasser anschluss:	Ja.
Öffentlicher Abwasser anschluss:	Ja.
Öffentliche Strom versorgung:	Ja.
Öffentliche Gas versorgung:	Keine Angabe möglich nur Außenbesichtigung.
Öffentliche Fernwärme versorgung:	Ja.

Bodenrichtwertkarte:	Erschließungsbeitragsfrei.
----------------------	----------------------------

Erschließung soweit vorhanden bezahlt:	Ja.
--	-----

Noch offene Positionen:	Nein.
-------------------------	-------

Hinweis:

Nach Auskunft der zuständigen Gemeinde fallen nach dem derzeitigen Rechtsstand weder Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) noch Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetz (BauGB) an, sofern die Baumasse nicht verändert wird.

6.5 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße gesamt:	1.740 m²
---------------------------------	----------------------------

7. Gebäudebeschreibung

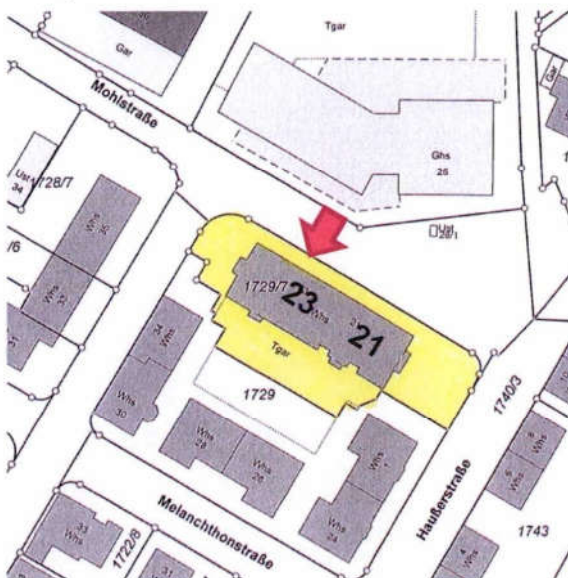
7.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Das Gebäude und die 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 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.

7.2 Baujahr und Baubeschreibung des Bewertungsobjektes

Baujahr: 2000.



Baubeschreibung der baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück:

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage. Das Bewertungsobjekt, die Wohnung Nr. 22, liegt im 1. OG des Hauses Mohlstraße 23. Die Mohlstraße 23 umfasst 14 Wohnungen und hat einen eigenen Hauseingang. Im äußeren Erscheinungsbild zur Straße ist der 4-geschossige Zeilenbau mit zurückgesetztem Attikageschoss ein verputzter Flachdachbaukörper. Zum Innenhof hat die Mehrfamilienwohnanlage Balkone, die nach Süd - West ausgerichtet sind. Das Gebäude Mohlstraße 23 hat einen Aufzug.

Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden wie:

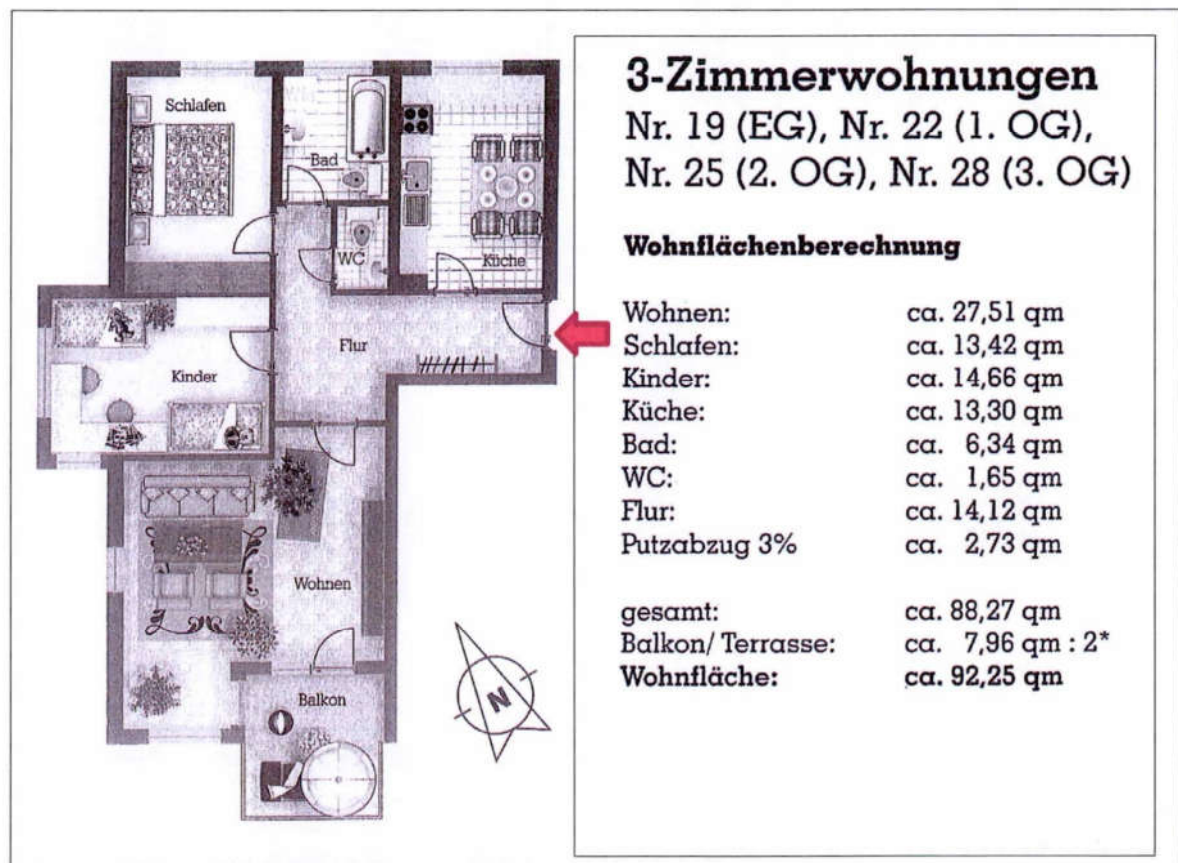
- Trockenraum im UG.
- Fahrradabstellraum.
- Müllplätze (jeweils 1 Müllhaus für Gebäude Mohlstraße 21 und 23).
- Kinderspielplatz

Sondernutzungsrecht:

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz Nr. 1 im Freien, der nördlich vom Gebäude mit Zufahrt von der Brunsstraße liegt

**Bewertungsobjekt:****Wohnungseigentum Nr. 22 im 1. OG rechts**

Art:

3 - Zimmer Wohnung mit Balkon
mit 1 Abstellraum Nr. 22 im GaragengeschossRaumaufteilung:Flur; Küche mit Essplatz, Gäste – WC, Bad,
Schlafen, Kinder, Wohnen mit Zugang zum Balkon.

Grundriss:

Funktional und zweckmäßig.
Die Küche liegt jedoch nicht neben dem Wohnbereich.

Belichtung:

Gut.

Ausstattung:

Mittel (baujahrtypisch), nach der Baubeschreibung des
Bauträgers der städtischen Wohnbaugesellschaft GWG.

Erhaltungszustand:

Keine Angabe möglich nur Außenbesichtigung.

Verkehrswertgutachten von Hekeler Architekten & Sachverständige

Objekt1: Wohnungseigentum ATP Nr. 22

D – 72074 Tübingen, Mohlstraße 23

7.3 Flächenangaben

Die Wohnflächenermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 283:

Alle Flächenermittlungen sind für den Zweck der Wertermittlung ausreichend genau. Abweichungen von den tatsächlichen Flächen sind möglich. Die Verwendung der Flächenermittlung ist für andere Zwecke nicht zulässig.

Wohnfläche Bewertungsobjekt rd:	92,00 m²
Nutzfläche Abstellraum im Garagengeschoss:	Keine Angabe möglich

7.4 Bauweise, Baukonzeption

Das Objekt wird im Wesentlichen beschrieben auf Grundlage der Außenbesichtigung und der Baubeschreibung des Bauträgers, (entnommen aus der Teilungserklärung). Abweichungen sind ggf. vorhanden:

Bauteil	Ausführung	Anmerkungen / Festgestellte Mängel
Gebäudeart:	Massivbau).	
Fundamente:	Betonstreifenfundamente.	
Umfassungswände:	<u>UG:</u> Beton. <u>EG und Obergeschosse:</u> Beton und Mauerwerk. <u>DG:</u> Holzständerbauweise.	
Außenfassade:	Putzfassade baujahrtypisch; gepflegtes Erscheinungsbild.	
Innenwände:	Wohnungstrennwände 24 cm stark, Schalungssteine, Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk. Nicht tragende Innenwände aus Gipsblocktrennwände, gespachtelt.	
Geschossdecken:	Stahlbetonmassivdecken.	
Balkone	Stahlbeton Massivkragplatten. Brüstungen mit Stahlkonstruktion feuerverzinkt mit satinierten Glasplattenfüllungen.	
Dach:	Flachdach mit aufliegender Wärmedämmung und extensiver Begrünung.	

Dachdämmung:	Dämmungsaufbau ist unbekannt	
Rinnen und Bleche:	Titanzink.	
Treppen / Treppenhaus:	Stahlbetonmontagetreppe mit Kunststeinbelag. Geländer Stahlhandlauf.	
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster.	
Rollläden:	Kunststoffrollläden.	
Hauseingangs Türelement:	Hauseingangselement thermisch getrennte Aluminiumkonstruktion mit Verglasungen; feststehender Teil mit eingebautem Briefkasten.	
Wärmeschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	
Schallschutz:	Insgesamt baujahrtypisch.	

7.5 Raumausstattung und Ausbaustandard

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Sondereigentum Wohnung:		
Wohnungseingangstüren:	Naturholz furnierte Doppelfalztür mit Stahlzarge.	
Türen innerhalb der Wohnung:	Röhrenspantüren, Zargen und Türblätter Naturholz furniert.	
Böden:	<u>Flure und Abstellräume UG:</u> Zementglattstich als Verbundestrich. <u>Treppenhaus und Flure:</u> Kunststeinplatten. <u>Wohnung:</u> Laut Bauträgerbeschreibung Boden gefliest in Küche und Bad, und Gäste-WC. Balkon mit Kunststeinplatte auf Riesel. Keine weiteren Angaben möglich.	
Wände:	Wände verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert. Keine weiteren Angaben möglich. Treppenhaus mit Filzputz.	
Decken:	Decken verputzt und gestrichen oder mit Raufaser tapeziert.	
Zubehör:		
Einbauküche:	Keine Angabe möglich.	Kein Zubehörwert.

7.6 Technische Gebäudeausstattung

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Heizung:	Fernwärmeanschluss an Wärmenetz Stadtwerke Tübingen. Wärmeverteilung über Heizkörperflächen. Verbrauchserfassung über Heizkostenverteiler.	
Sanitär:	Zentrale Warmwasserversorgung. <u>Bad laut Bauplan:</u> Natürlich be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Badewanne. 1 Handwaschbecken. 1 Waschmaschinenanschluss. 1 Handtuchheizkörper Bad raumhoch gefliest. Boden gefliest <u>Gäste – WC:</u> Innenliegend, mechanisch be- und entlüftet. 1 WC wandhängend. 1 Handwaschbecken. Keine weiteren Angaben möglich.	
Elektroinstallation:	Baujahrtypisch. Dem Nutzungszweck entsprechende Ausstattung. Sprechanlage und Türöffner vorhanden.	
Aufzug	Aufzug mit Edelstahlkabine vorhanden.	

7.7 Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen

Bauteil	Ausführung	Festgestellte Mängel
Wege und PKW – Stellplätze im Freien:	Betonpflaster.	
Wege / Zuwegung:	Betonpflaster.	
Bepflanzung:	Dach der Tiefgarage ist begrünt; Rasen, Büsche und Bodendecker; insgesamt gepflegter Zustand.	

7.8 Energetische Beurteilung

Es liegt ein Energieausweis vor.

Der energetische Standard ist im Wesentlichen baujahrtypisch.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer: **BW-2024-004897188**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 7,51 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

↓ Endenergieverbrauch:
52,16 kWh/(m²·a)

↑ 21,91 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
52,16 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

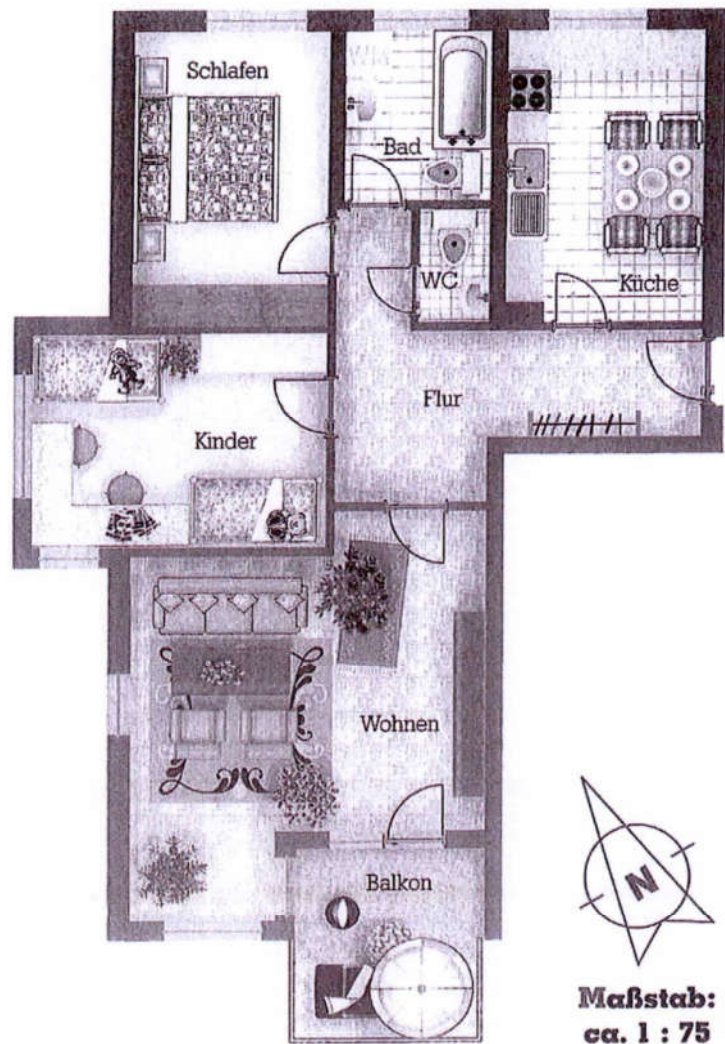
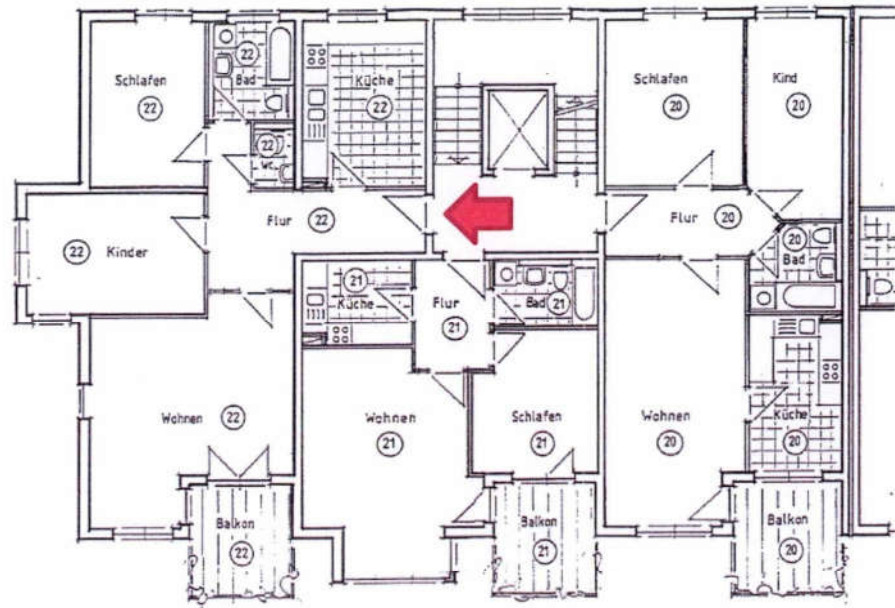
Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Nah-/Fernwärme (aus Heizwerken)	0,42	146243,00	26323,74	119919,26	1,17
01.2021	12.2021	Nah-/Fernwärme (aus Heizwerken)	0,42	160901,00	28962,18	131938,82	1,02
01.2022	12.2022	Nah-/Fernwärme (aus Heizwerken)	0,42	129350,97	23283,17	106067,80	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Empfehlung:

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

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



Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 22

Anlage 5
Flächenberechnungen

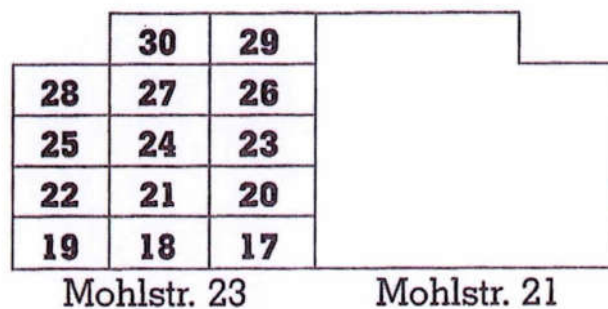
Wohnung Nr. 22

3-Zimmerwohnungen

Nr. 19 (EG), Nr. 22 (1. OG),
Nr. 25 (2. OG), Nr. 28 (3. OG)

Wohnflächenberechnung

Wohnen:	ca. 27,51 qm
Schlafen:	ca. 13,42 qm
Kinder:	ca. 14,66 qm
Küche:	ca. 13,30 qm
Bad:	ca. 6,34 qm
WC:	ca. 1,65 qm
Flur:	ca. 14,12 qm
Putzabzug 3%	ca. 2,73 qm
 gesamt:	 ca. 88,27 qm
Balkon/ Terrasse:	ca. 7,96 qm : 2*
Wohnfläche:	ca. 92,25 qm



*Nur die Hälfte der tatsächlichen Balkonfläche darf zur Wohnfläche gerechnet werden.

Wohnfläche rd:	92,00 m²
-----------------------	----------------------------