

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	5,5-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung (= 50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1269/6 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan je mit Nr. W 1 bezeichneten Wohnung im Erd- und Untergeschoss nebst einer Garage im Garagenanbau, es sind Sondernutzungsrechte begründet) im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. W 1 bezeichnet bestehend lt. Teilungserklärung aus: UG: Flur, Bad, Abstellraum, Kind 1, Kind 2 EG: Wohnen/Essen, Küche, Flur, WC, Ankleide, Bad, Gast, Schlafen UG und EG sind lt. ATP über eine innenliegende Treppenanlage miteinander verbunden. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ferner ein Garagenstellplatz im Untergeschoss, ebenfalls im ATP mit der Nummer W 1 bezeichnet. Laut Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht hinsichtlich Gartenflächen, einer Terrasse sowie der Gartenfläche über dem Garagenanbau. Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, erstreckt sich die gegenständliche Wohnung W 1 über den südlichen Teil des Untergeschosses sowie den überwiegenden Bestandteil des Erdgeschosses (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Der Garagenplatz befindet sich im Garagenanbau unmittelbar südöstlich in einer Dreifachgarage auf UG-Ebene. Der Garagenplatz W 1 ist gem. dem Aufteilungsplan – von drei in einer Reihe liegenden Stellplätzen – der Stellplatz links außen. Die gegenständliche Wohnung ist Teil eines Zweifamilienwohnhauses, welches auf einem Hanggrundstück errichtet wurde. Die benachbarte Wohnung W 2 (hier nicht zu bewerten) zeigt sich ebenfalls als Maisonettewohnung und befindet sich überwiegend im OG und teils im EG.
Objektanschrift	Haldenstraße 5 72127 Kusterdingen-Immenhausen
Grundbuch als Wohnungsgrundbuch	Amtsgericht: Böblingen Gemeinde: Kusterdingen Grundbuch von Immenhausen Blatt Nr.: 1571 50 / 100 MEA an dem Grundstück Flurstück 1269/6 Haldenstraße 5, Gebäude- und Freifläche zu 680 m²

WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Nicht bekannt. Vermutlich Eigenverwaltung.
Baujahr	- ca. 2001 - Aufteilung nach § 3 WEG am 08.12.2000
Nutzung	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung der betreffenden Wohnung war nicht möglich.
Wohnfläche / Nutzfläche (gem. Flächenberechnung aus TE)	Wohneinheit: 5,5-Zimmer-Wohnung im ATP Nr. W 1 im UG u. EG: etwa rd. 144 m² Wfl. Abstellraum im ATP Nr. W 1 im UG: etwa rd. 9 m² Nfl. Im Garagenanbau: Ein Garagenstellplatz im Garagenanbau lt. ATP Nr. W 1 etwa rd. 12,5 m² Nfl Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.10.
Grundstücksgröße	680 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	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. Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung des Sachverständigen war zum Bewertungsstichtag nicht möglich.
Besonderheiten	Fehlende Innenbesichtigung Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit und der dazugehörige Garagenstellplatz konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren überwiegend auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Teilungserklärung, insbesondere den Planunterlagen (Aufteilungspläne), den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des (soweit von der Straße aus möglich) äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den vorliegenden Bestandsplänen entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie

	anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8.4).
--	--

Ortsangaben / Lage

- Ort:** Kusterdingen (8.905 Einwohner, Stand 31.03.2023 lt. Internetseite der Gemeinde Kusterdingen) ist eine Gemeinde im Landkreis Tübingen, oberhalb des Neckartals zwischen Tübingen und Reutlingen gelegen. Sie gehört zur Region Neckar-Alb und zur europäischen Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde Kusterdingen besteht aus den Ortsteilen Immenhausen (Lage Bewertungsgrundstück), Jettenburg, Kusterdingen, Mähringen und Wankheim. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Gemeinde Kusterdingen, sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt: Kirchentellinsfurt, Wannweil, Reutlingen, Gomaringen und Tübingen.
- Stadtteil**
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Immenhausen, in der Haldenstraße 5, im südwestlichen Teil des Ortes in einem Wohngebiet.
- Struktur:** Ländliche Wohngebietslage
- Prägung:** zumeist EFH und ZFH
- Besonderheit:** -
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Am Ortstermin vom Sachverständigen nicht wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind in Kusterdingen, wie auch in Reutlingen, Tübingen und Gomaringen vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in Reutlingen, Tübingen und Gomaringen. Es handelt es sich um eine überwiegend ländliche und ruhige Wohnlage.

Bauliche Angaben

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlage basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

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 insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienwohnhaus - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit zwei versetzten Pultdächern. Das Gebäude in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohneinheit befindet, besteht lt. Angabe der TE nebst vorhandener Aufteilungsplanunterlagen aus einem Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die hier betreffende Wohnung befindet sich im UG/EG, und zeigt sich in der Form einer Maisonettewohnung. Von der Wohnung besteht im Untergeschoss ein innenliegender Zugang über einen gemeinschaftlichen Raum (lt. ATP mit „A“ gekennzeichnet) zur Garage.
------------	--

Konstruktion

Fundament	Nicht bekannt
Außenwände	Vmtl. Mauerwerk, außen vmtl. teils gedämmt
Innenwände	Vmtl. Mauerwerk und/oder Trockenbauwände
Böden/Decken	Vmtl. Stahlbeton-Massivdecken
Dach	Zwei versetzte Pultdächer
Terrassen	Vorhanden, über Sondernutzungsrechte geregelt, siehe Anlage der TE
Dachentwässerung	Vermtl. Vorhanden
Fenster	Nicht genau ersichtlich
Hauseingangsbereich	UG/EG: Klingel-/Sprechanlage am Fuße des Treppenaufgangs, Zugang zur Haupteingangstüre parallel an Fassade NW über grundstückseigenen Gehweg hangaufwärts mit Treppenabsätzen bedingt durch das Hanggrundstück, an Wand neben Haustüre Klingel-/Sprechanlage mit Haustürbeleuchtung sowie Eingang

	mit Glasplatte überdacht.
	UG: Weiterer Zugang (über Nebeneingangstüre) von der Straße aus zur Whg. über die Garage, neben der Nebeneingangstüre freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingel-/Sprechanlage
Treppen/-haus	Nicht genau bekannt
Heizung / Warmwasser	Nicht genau bekannt
Gemeinschaftsräume	Lt. Teilungserklärung und ATP, Heizraum, zwei Abstellräume, Wasch-/Trockenraum im UG, Windfang im EG
Außenanlagen	Gärtnerisch angelegt mit z. B. Heckenbepflanzung, Begleitgrün, Nadelgehölze, Obstbaum; Garagenvorplatz sowie Gehwegflächen mit Betonsteinen befestigt. Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender durchschnittlicher Zustand; Unterstellung eines schadensfreien Gebäudezustands

Bewertungswohnung im ATP Nr. W 1

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Innerhalb eines 2-FWH als Maisonettewohnung im UG und EG: Whg. im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. W 1 bezeichnet bestehend lt. Teilungserklärung aus: UG: Flur, Bad, Abstellraum, Kind 1, Kind 2 EG: Wohnen/Essen, Küche, Flur, WC, Ankleide, Bad, Gast, Schlafen Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ferner ein Garagenstellplatz im Untergeschoss im ATP mit der Nummer W 1 bezeichnet. Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, erstreckt sich die gegenständliche Wohnung W 1 über den südlichen Teil des Untergeschosses sowie den überwiegenden Bestandteil des Erdgeschosses (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Der Garagenplatz befindet sich im Garagenanbau unmittelbar südöstlich in einer Dreifachgarage auf UG-Ebene. Der Garagenplatz W 1 ist gem. dem Aufteilungsplan – von drei in einer Reihe liegenden Stellplätzen – der Stellplatz links außen. Die gegenständliche Wohnung ist Teil eines Zweifamilienwohnhauses, welches auf einem Hanggrundstück errichtet wurde. Die benachbarte Wohnung W 2 (hier nicht zu bewerten) zeigt sich ebenfalls als Maisonettewohnung und befindet sich überwiegend im OG und teils im EG. Laut Teilungserklärung sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht hinsichtlich Gartenflächen, einer Terrasse sowie der Gartenfläche über dem Garagenanbau (Darstellung siehe anliegende Aufteilungspläne).
Nutzung der Wohnung	Nicht bekannt. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten vermutlich nutzungsspezifisch entsprechend üblich; die betreffende Wohnung nebst Garage konnte von innen nicht besichtigt werden.

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht genau ersichtlich, Verschattung soweit ers. über Raffstore-Außenjalousie
Terrassen	Nutzbereiche Terrassen über Sondernutzungsrechte (siehe Anlage der TE), Terrasse zur Straße teils mit Betonplatten befestigt, oberhalb Garage nicht ersichtlich
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme einer insgesamt durchschnittlichen bis guten, dem Bautyp entsprechenden Ausstattung
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, durchschnittlicher und dem Baujahr entsprechender baulicher Zustand. Es waren übliche witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen ersichtlich (z. B. Grünspan an den Fassadenflächen) Innerhalb der Wohnung Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garagenanbau

Gebäudetyp	Dreifachgarage mit drei in einer Reihe liegenden Stellplätzen
Konstruktionsart:	Vermutlich Massivbauweise
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Soweit ersichtlich Flachdach
Tor/Tür/Fenster:	Garagentor als Sektionaltor, vermtl. elektrisch; massive überhohe Nebeneingangstüre an Garage mit Türknauf abschließbar
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme einer insgesamt durchschnittlichen dem Bautyp entsprechenden zweckmäßigen Ausstattung
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, durchschnittlicher baulicher Zustand. Innerhalb der Garage Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Nebengebäude

Auf dem Wohnhausgrundstück zu Flurstück 1269/6 befand sich – außer dem Zweifamilienwohnhaus nebst Garagenanbau soweit einsehbar – kein weiteres Gebäude.

Flächen, Maße

Wohneinheit:

5,5-Zimmer-Wohnung

im ATP Nr. W 1 im UG u. EG: etwa rd. 144 m² Wfl.

Abstellraum

im ATP Nr. W 1 im UG: etwa rd. 9 m² Nfl.

Im Garagenanbau:

Ein Garagenstellplatz im ATP Nr. W 1 etwa rd. 12,5 m² Nfl.

Wichtiger Hinweis: Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Wohnflächenangaben sowie die jeweiligen Nutzflächen wurde anhand der vorliegenden Flächenberechnung aus der Teilungserklärung nebst den ATP entnommen. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Vor einer vermögensmäßigen Disposition kann ein Aufmaß empfohlen werden.

Objektbeurteilung

Grundrissaufteilung

Bewertungswohnung im ATP Nr. W 1

5,5-Zimmer-Wohnung, gemäß dem vorliegenden Grundrissplan (s. a. Planunterlagen im Anlagenenteil):

- Verhältnismäßig regelmäßiger Umriss im EG und UG
- Haupteingangsbereich positionieren sich an der Nordwestfassade
- Zusätzliche Eingangstür zur Whg. über die Garage
- Innenliegende Treppe verbindet die Wohnräume in der Wohnung zwischen EG und UG
- Wohnung durchwohnbare, Grundausrichtung nach SW

Beurteilung der jeweiligen Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- zeitgemäß und funktional

Besonnung und Belichtung

Vermutlich durchschnittliche bis überdurchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Lage der Wohnung mit ausreichenden Fensteröffnungen und gegebener Ausrichtung.