

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude Geb. 50 und einer Scheune mit tlw. Werkstatt Geb. 50/1 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt Geb. 50 ist vorwiegend eigen genutzt und tlw. im DG vermietet. Die Einliegerwohnung im EG ist leer stehend und nicht mehr vermietbar. Geb. 50/1 ist eigen genutzt

Aktualisierte Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, hier die tlw. statische Sicherheit Geb. 50/1, durch eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen der Tragwerksplanung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte augenscheinlich nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Lt. Angabe wurden nach dem Brand auf Elektrowärmeplatten umgestellt.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude 50: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig (EG + OG) zzgl. ausgebautes DG; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	1890 (gemäß ca. Angaben des Eigentümers), erster Umbau lt. Angabe 1947
Modernisierung:	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung gemäß Angaben des Eigentümers, siehe auch Angaben unter Gesamt-/Restnutzungsdauer und Modifizierung des Baujahrs unter Sachwertverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Rückseite West vorgehängte Kupferverkleidung

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung: lt. Angabe nach Brandschaden von defekter Ölheizung auf elektrische Heizplatten umgestellt; keine weiteren Aussagen möglich

Grund- und Bodenbeschreibung

Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Tübingen (ca. 85.000 Einwohner); Stadtteil Derendingen (ca. 7.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Reutlingen, Stuttgart <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 27 Stuttgart-Reutlingen-Tübingen <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 Stuttgart-München (Degerloch), A 81 Stuttgart-Singen (Herrenberg/Rottenburg) <u>Bahnhof:</u> Tübingen <u>Flughafen:</u> Stuttgart

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilrand; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine bei Ortstermin bemerkbar, benachbarte Schule
Topografie:	eben

Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront Sieben-Höfe-Straße:</u> ca. 25 m; <u>Straßenfront Stephanstraße:</u> ca. 24 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 541 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück
-------------------	--

Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	30-er Zone; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss lt. Angabe; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Geb. 50 zu Gehweg Nord
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft vom 11.08.2021 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster (BAK) nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude Geb. 50 und einer Scheune mit tlw. gewerblicher Nutzung Geb. 50/1 bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt Geb. 50 ist vorwiegend eigen genutzt und tlw. im DG und EG ganz vermietet. Geb. 50/1 ist eigen genutzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. **Es wird ggf. empfohlen, hier die tlw. statische Sicherheit Geb. 50/1, durch eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen der Tragwerksplanung anstellen zu lassen.** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere konnte augenscheinlich nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Lt. Angabe wurden nach dem Brand vor ca. 3-4 Jahren auf Elektrowärmeplatten umgestellt.

Einfamilienhaus

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude 50: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 2-geschossig (EG + OG) zzgl. ausgebautes DG; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	1890 (gemäß ca. Angaben des Eigentümers), erster Umbau lt. Angabe 1947
Modernisierung:	kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung gemäß Angaben des Eigentümers, siehe auch Angaben unter Gesamt-/Restnutzungsdauer und Modifizierung des Baujahrs unter Sachwertverfahren
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Rückseite West vorgehängte Kupferverkleidung

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Räumlichkeiten werden augenscheinlich nach der soweit möglichen/beschränkten Begehung wiedergegeben.

Erdgeschoss:

Einliegerwohnung: Flur, Küche/DU, WC, Zimmer 1-3, ehem. Heizraum lt. Angabe (außer Betrieb);
Trph. für Wohnung OG/DG

Obergeschoss:

Hauptwohnung (OG/DG): Trph./Flur, Arbeiten, Wohnen, Küche, Schlafen, Bad, WC

Dachgeschoss:

Trph./Flur, Zimmer 1+2, Küche/DU, Zimmer 3, WC

Dachboden:

Abstellmöglichkeit

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	EG Massivbau (evtl. Natursteine), OG-Dachboden Fachwerk
Fundamente:	vermutlich Bruchsteine
Umfassungswände:	EG evtl. Naturstein, OG-Dachboden Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	vermutl. alle Decken Holzbalken
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppen EG-DG:</u> Holzkonstruktion, Stufen mit PVC, Kork belegt; Eisengeländer <u>Geschosstreppe DG-Dachboden:</u> einfache Holzstiege, tlw. beschädigt und ausgebrochen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren für EG und OG/DG Wohnung jeweils aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; <u>Dachflächen bzw. oberste Geschossdecke:</u> werden zu Wohnräumen als gedämmt unterstellt, lt. Angabe Wärmedämmstandard ca. 1980 entsprechend

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, vermutlich tlw. technisch überaltert; Klingelanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss lt. Angabe

Heizung:	lt. Angabe nach Brandschaden von defekter Ölheizung auf elektrische Heizplatten umgestellt; keine weiteren Aussagen möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dem Sachverständigen unklar; keine weiteren Aussagen möglich

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Nutzungseinheiten werden zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst, auf die Fotos wird zusätzlich verwiesen:

- Erdgeschoss zur Beschreibungseinheit Einliegerwohnung
- Obergeschoss zur Beschreibungseinheit Hauptwohnung
- Dachgeschoss zur Beschreibungseinheit Hauptwohnung
- Dachboden zur Beschreibungseinheit Abstellmöglichkeit, ohne Beschreibung, siehe Foto

Erdgeschoss (Einliegerwohnung)

Bodenbeläge

Flur:	Fliesen
Küche/DU:	Fliesen
Zimmer 1-3:	PVC
WC:	Fliesen

Wandbekleidungen

Flur:	Raufasertapeten mit Anstrich
Küche/DU:	Fliesen, raumhoch
Zimmer 1-3:	Tapeten
WC:	verputzt mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesenspiegel

Deckenbekleidungen

Flur:	Raufasertapeten mit Anstrich
Küche/DU:	Raufasertapeten mit Anstrich
Zimmer 1-3:	Raufasertapeten mit Anstrich
WC:	Deckenputz gestrichen

Sanitäre Installation

Küche/DU:	<u>Dusche (offen):</u> 1 gemauerte Dusche
-----------	--

WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung Küche/DU:	nicht in der Wertermittlung enthalten, Einzelstücke, tlw. beschädigt, überaltert, ohne Wertansatz
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden z.B. an Außenwand Süd, tlw. aufsteigende (ehem.) Feuchtigkeit an Innenwänden z.B. Flurbereich

Obergeschoss (Hauptwohnung)

Bodenbeläge

Flur, Arbeiten, Wohnen, Schlafen:	Teppichboden, Fliesen
Küche:	Fliesen
Bad:	Fliesen
WC:	Fliesen

Wandbekleidungen

Flur, Arbeiten, Wohnen, Schlafen:	Tapeten, Holzverkleidungen
Küche:	Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel
Bad:	Fliesen, raumhoch
WC:	Holzverkleidungen, Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Flur, Arbeiten, Wohnen, Schlafen:	Raufasertapeten mit Anstrich, Holzvertäfelungen
Küche:	Raufasertapeten mit Anstrich
Bad:	Raufasertapeten mit Anstrich
WC:	Holzvertäfelungen

Sanitäre Installation

Bad:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Whirlpoolwanne, 1 Waschbecken; farbige Sanitärobjekte
WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz; <u>WC:</u> 1 WC; farbiges Sanitärobjekt

Küchenausstattung

Küche:

nicht in der Wertermittlung enthalten; tlw. Einbauküche tlw. Einzelstücke, überaltert, tlw. beschädigt; ohne Wertansatz

Dachgeschoss (Hauptwohnung)

Bodenbeläge

Zimmer 1-3, Flur: Linoleum, Laminat

Küche/DU: Fliesen

WC: Fliesen

Wandbekleidungen

Zimmer 1-3, Flur: Tapeten, Holzverkleidungen

Küche/DU: Tapeten, Holzverkleidungen, Fliesenspiegel

WC: Tapeten

Deckenbekleidungen

Zimmer 1-3, Flur: Holzvertäfelungen

Küche/DU: Holzvertäfelungen

WC: Tapeten

Fenster ges.:

vorwiegend Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, lt. Angabe ca. 1995; Dachflächenfenster; vorwiegend Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium

Türen ges.:

Innentüren:
Holztüren glatt, tlw. gestemmt Holztüren (alt); Holz- bzw. Blockzargen

Sanitäre Installation

Küche/DU:

Küche/DU (offen, als Fertiggabine):
1 eingebaute Dusche; weißes Sanitärobjekt

WC:

einfache Wasser- und Abwasserinstallation, auf Putz;
WC:
1 WC; weißes Sanitärobjekt

Bauschäden und Baumängel:

OG WC fehlt Spülkastenabdeckung, einfache Holzstiege von DG zu Dachboden tlw. beschädigt und ausgebrochen

Grundrissgestaltung:

für das Baujahr zeittypisch

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Dachgaube

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie unter besondere objektspezifische Merkmale beschrieben, siehe auch Fotos
wirtschaftliche Wertminderungen:	Geb. 50: tlw. "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Raumhöhen zu neuzeitlichen Objekten ohne Ansatz da dem Baujahr geschuldet. Trittschall- und Wärmedämmung vermutlich keine, dem Baujahr entsprechend; Raumhöhen: EG: Zimmer 2 ca. 2,02 m OG: Wohnen ca. 2,08 m DG: Zimmer ca. 2,12 m DG:keine Messung durchgeführt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau.

Scheune

Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gebäude 50/1: Scheune mit tlw. gewerblicher Nutzung, eingeschossig (EG) zzgl. Dachböden; nur geringfügig unterkellert; freistehend
Baujahr:	1915 (gemäß ca. Angaben des Eigentümers)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Naturstein

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Räumlichkeiten werden augenscheinlich nach der soweit möglichen/beschränkten Begehung wiedergegeben; eine Beschreibung der Raumausstattung und Ausbauzustand erfolgt nicht.

Untergeschoss:

Teilunterkellerung Gewölbekeller lt. Plan, (nicht besichtigt)

Erdgeschoss:

Werkstattbereich, Aufenthaltsraum mit Sanibereich (lt. Angabe ohne Sanikeramik) ohne gesicherten Zugang, Lagerbereich, Raum (nicht besichtigt)

Obergeschosse bzw. Dachböden:

nicht besichtigt

Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	EG Massivbau (evtl. Natursteine), Dachböden Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein
Keller:	Teilunterkellerung Gewölbekeller, vermutlich in Naturstein (nicht besichtigt)
Umfassungswände:	EG in Naturstein, Dachböden Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	evtl. Leichtbauweise, keine weiteren Aussagen möglich

Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	keine Aussagen möglich
Tore/Türen:	Werkstatttor, ansonsten Tür zu Aufenthaltsraum aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Holztüren
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer <u>ansonsten keine weiteren Aussagen möglich</u>

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vorhanden, keine weiteren Aussagen möglich
Abwasserinstallationen:	vorhanden, keine weiteren Aussagen möglich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; Starkstromanschluss, keine weiteren Aussagen möglich
Heizung:	keine Aussagen möglich
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Lüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich, keine weiteren Aussagen möglich

Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

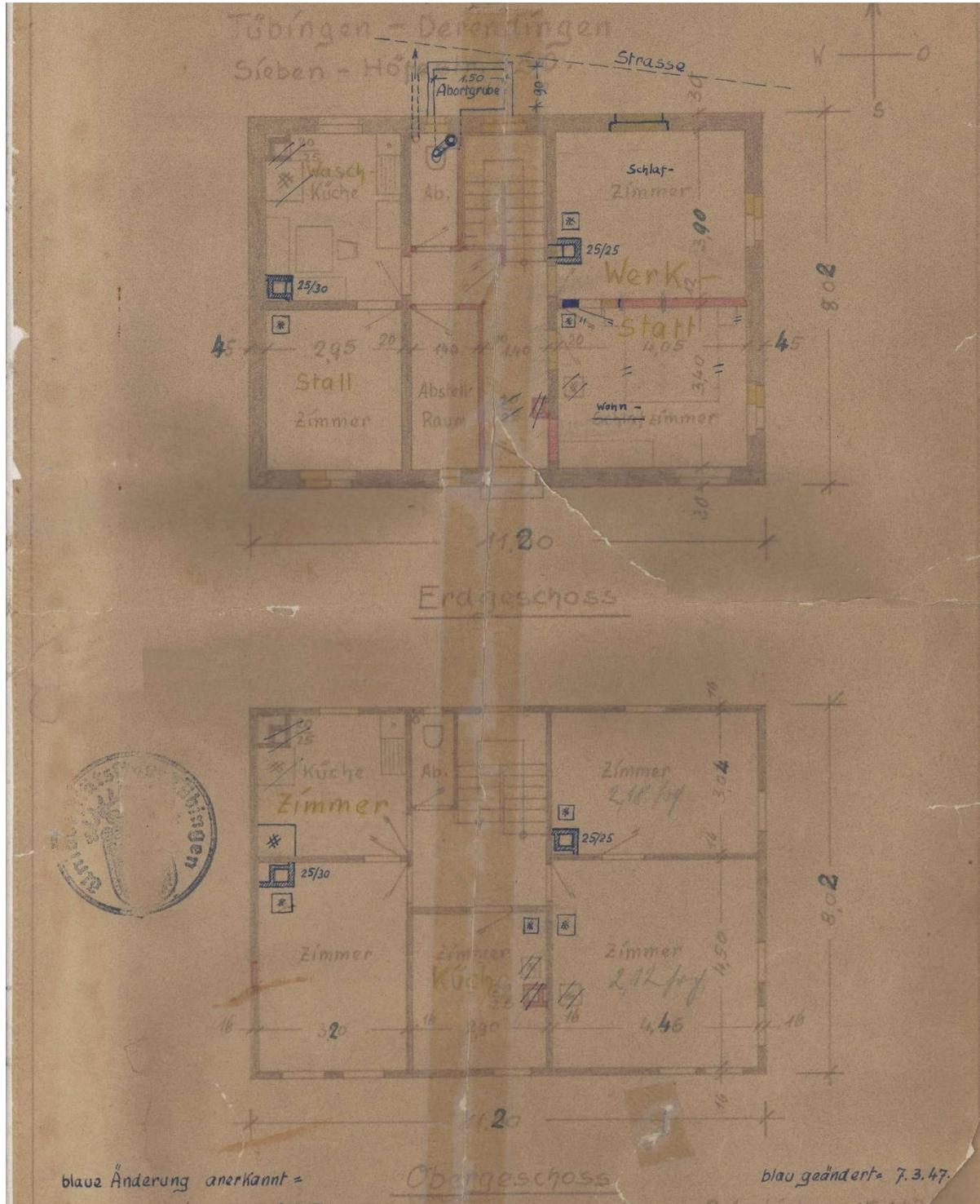
besondere Bauteile:	Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	einfache Küchenausstattung, überaltert, ohne Wertansatz, nicht in Wertermittlung enthalten, keine weiteren Aussagen möglich
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche an der Fassade, Holztreppe zu 1. Dachboden, soweit augenscheinlich erkennbar tlw. heruntergebrochene Deckenfüllung; sie auch unter "Hinweis zu Gutachten"
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht.

Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung incl. überdachte Gitterboxen im Hofbereich

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

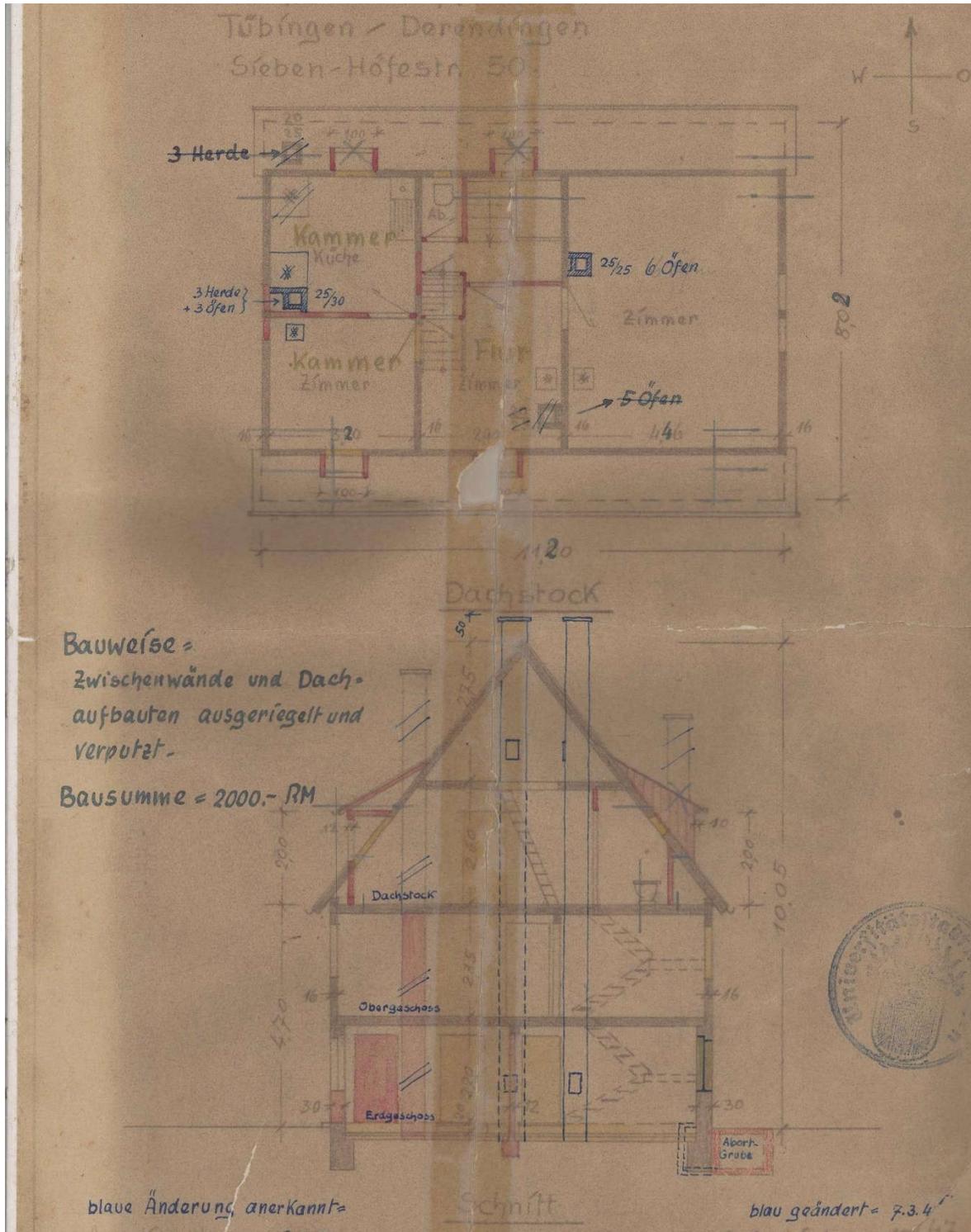
Seite 1 von 3



Gebäude 50: Erd- und Obergeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 3



Dachgeschoss und Schnitt

