

3 Lage- und Gebäudebeschreibung

3.1 Makrolage

Region/Ort

Großraumlage Land Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Gemeinde Rottenburg am Neckar, Landkreis Tübingen, Region Neckar-Alb

Einwohnerzahl 45.000 Einwohner (Stand 2024)

Ortsfunktion Mittelzentrum

Wirtschaftliche Situation

Die Stadt Rottenburg am Neckar setzt sich aus der Kernstadt und aus 17 weiteren Stadtteilen zusammen.

Mischung aus z.T. international aufgestellten mittelständischen Unternehmen, Gewerbebetrieben, Dienstleistern, Speditionsunternehmen und Handwerksbetrieben. Die Stadt Rottenburg besitzt sechs Gewerbestandorte. Die größten Standorte davon in der Kernstadt und direkt an der Autobahn A 81 an der Anschlussstelle Rottenburg bei Ergenzingen.

Ebenso ist die Stadt Rottenburg am Neckar der Sitz der Diözese Rottenburg Stuttgart.

Geografische Lage

Die Stadt Rottenburg liegt direkt am Fluss des Neckars. Nördlich der Stadt befindet sich der Naturpark des Schönbuchs, westlich gelegen, befindet sich das ländlich geprägte Obere Gäu und südlich erstreckt sich der Rammert als bewaldeter Höhenzug. Der Schwarzwald und die Schwäbische Alb sind, als weitere große geografische Naturräume, nicht entfernt gelegen.

Die Landeshauptstadt Stuttgart und die Region Stuttgart befinden sich nördlich in ca. 55 km Entfernung. Die Kreis- und Universitätsstadt Tübingen befindet sich östlich in ca. 12 km Entfernung.

Überregionale Verkehrsanbindung

Eine überregionale Verkehrsanbindungen bestehen über die B28 an die Bundesautobahn A81 Stuttgart-Singen mit der Anschlussstelle Rottenburg und über die L 370 / B28 an die B27 nach Stuttgart, in südlicher Richtung, nach Villingen-Schwenningen und bis an die Schweizer Grenze.

Die Gemeinde Rottenburg am Neckar besitzt einen eignen Bahnhof und ist ausreichend an das deutsche Bahnnetz angeschlossen. Die Zugverbindungen in die Landeshauptstadt Stuttgart verläuft hauptsächlich über Tübingen und dauern etwas mehr als 1 Stunde. Über diese Verbindung ist ebenfalls ein Anschluss an den Hauptbahnhof der Landeshauptstadt Stuttgart mit überregionalen und internationalen Zugverbindungen gegeben.

Der Flughafen Stuttgart ist in rund 45 Straßen-km über die B27 in ca. 50 Minuten zu erreichen.

Regionale Verkehrsanbindung

Pkw	Gut ausgebautes und regional gut vernetztes Straßennetz.
Bahn	Ein Bahnhof bindet die Gemeinde Rottenburg am Neckar über die naheliegende Kreis- und Universitätsstadt Tübingen in das regionale Bahnnetz ein. Ebenso hat die Regionalbahnlinie RB6 Tübingen – Horb einen Stopp in Rottenburg am Neckar.
ÖPNV	Die Stadt Rottenburg am Neckar besitzt einen Busbahnhof nahe dem Stadtzentrum gelegen und ein eigenes öffentliches Busverkehr-Netz, das das Stadtgebiet erschließt. Von Tübingen aus verkehrt der Airportsprinter, Linie 828, im Stundentakt mit einer direkten Verbindung zum Flughafen Stuttgart.
Radwegnetz	Das Radwegnetz ist gut ausgebaut und verbindet die Stadt Rottenburg mit Tübingen und mit den nahegelegenen Naherholungsgebieten.

Infrastruktur

Öffentliche Einrichtungen	Ein Rathaus, mehrere Grundschulen, mehrere weiterführende Schulen, mehrere Kindertageseinrichtungen, zwei Hochschulen, für Forstwirtschaft und Kirchenmusik, das Priesterseminar der Diözese Rottenburg-Stuttgart, Sporteinrichtungen, Hallen- und Freibad, mehrere Altenzentren und Kirchen dreier Konfessionen sind vorhanden. Sitz und Dekanatsgeschäftsstelle der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Mehrere medizinische Praxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind vorhanden.
Einkauf	Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 500 m bis 2000 m (Discounter, Getränke- und Fachmärkte) entfernt.

Beurteilung Makrolage

Wohnlage	Regional positiv zu bewertende Wohnlage.
----------	--

3.2 Mikrolage

Lage in der Stadt	Das Bewertungsobjekt befindet sich nördlich am Rand der Altstadt der Stadt Rottenburg am Neckar in rund 250 m Luftlinie vom Ortszentrum (Rathaus) und in rund 800 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt.
Umgebung/Objektfeld	Das Umfeld ist geprägt durch eine Bebauung unterschiedlicher Gebäudetypen bestehend aus straßenständigen Stadthäusern entlang der Weggentalstraße, öffentlichen Gebäuden wie das einer Schule, Doppelhaushälften, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Bebauung ist in Teilen locker strukturiert, mit eingestreuten Grünflächen und Gärten. Das Bewertungsobjekt liegt zurückversetzt an der Weggentalstraße und am Weggentalbach. In unmittelbarer Nähe befindet sich der zentrale Busbahnhof von Rottenburg. Ebenfalls fußläufig und in kurzer Distanz zu erreichen, befindet sich der historische Altstadt kern mit der zentralen Fußgängerzone und des Doms St. Martin.
Immission/Umwelteinflüsse	Während der Ortsbesichtigung waren geringe und diffuse Verkehrslärmemissionen, durch die nördlich verlaufende Weggentalstraße zu vernehmen.

Parkplatzsituation	Straßenbegleitende Parkmöglichkeiten sind begrenzt vorhanden. Das Objekt verfügt über einen Hofraum. Ob dieser Hofraum temporär als Stellplatz genutzt werden kann, darüber kann keine Aussage getroffen werden.
Naherholung	Naherholungsmöglichkeiten bieten unter anderem der nahe gelegene Naturraum des Schönbuchs, das nahe ländlich geprägte Umfeld, diverse Sportvereine und Sporteinrichtungen sowie das kulturelle Angebot der Stadt Rottenburg und ebenso die nahe gelegene Stadt Tübingen.
Beurteilung Mikrolage Wohnlage	durchschnittlich zu bewertende, Lage.

3.3 Grundstück

Grundstück

Grenzverhältnisse	Gemäß der vorliegenden Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.
Art der baulichen Nutzung	Gemäß § 34 BauGB, zurzeit Wohnnutzung
Größe	A) Grundstück: Wohnhaus, Wohnanbau, 99 m ² gemäß Grundbuch B) Grundstück: Abtritt und Hofraum 26m ² gemäß Grundbuch
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 ImmoWertV (4)
Zuschnitt/Form	A) Unregelmäßig in der Grundform (siehe Anlage III) B) Unregelmäßig in der Grundform (siehe Anlage III)
Oberflächengestalt	Eben verlaufend überwiegend, Höhenversprung zum seitlich angrenzenden Grundstück
Erschließung Ver-/Entsorgung	Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung sowie die Elektrizitätsversorgung sollen vorhanden sein.
Ausnutzung, Maß der baulichen Nutzung	Das BORIS-BW Portal weist aktuelle, Stand 01.01.2025, bei den beschreibenden Merkmalen, das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl 0,4, bei einer Referenz-Grundstückgröße von 470 m ² , für die Bodenrichtwertzone aus. Aufgrund der stark abweichenden Grundstücksgröße zur Referenz-Grundstücksgröße ist die Aussagekraft der Grundflächenzahl für das zu bewertende Grundstück nur bedingt aussagekräftig. Jedoch kann konstatiert werden, dass das Grundstück hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als ausreichend ausgenutzt zu betrachten ist.

3.4 Gebäudebeschreibung – Wohnhaus in Doppelhaus-Ensemble und Hoffläche

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

Allgemeines

Gebäudetyp	Wohngebäude mit Anbau – in Doppelhaus-Ensemble
Nutzung	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr	Es liegen dem Bauamt keine Baugenehmigungsunterlagen und Pläne zum Wohngebäude vor. Daher kann für das Gebäude kein verbindliches Baujahr angegeben werden. Der Energieausweis weist ein Baujahr von 1900 aus. Diese Angabe kann nicht verifiziert werden.
Gebäudezustand	Allgemeiner baulicher Zustand ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Das Äußere des Gebäudes weist deutliche Alterungs- und Bewitterungsspuren und einen deutlichen Instandhaltungsstau auf. Nach dem Erwerb, laut Angabe der Eigentümerin zum Ende des Jahres 2021, wurde mit Sanierungsmaßnahmen in Teilen im Inneren des Wohngebäudes mit Anbau begonnen. Diese Maßnahmen kommen in Teilen einer Kernsanierung gleich. Die Arbeiten wurden begonnen und nicht fertiggestellt. Das Erdgeschoss ist nicht bewohnt bzw. im jetzigen Zustand nach gewöhnlichen Standards nicht bewohnbar. Im 1. Obergeschoss werden zwei Räume als Schlafzimmer genutzt. Eine Küche, ein Badzimmer und ein WC sind noch in Gebrauch. Der Zustand der Räumlichkeiten ist überwiegend ausdrücklich als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Es konnten nicht alle Räume des Erdgeschosses besichtigt werden, da diese entweder verschlossen waren oder die Räume aufgrund von Bau- und Lagermaterialien nicht betretbar waren. Daher kann nur sehr eingeschränkt eine Aussage über den Zustand der Räume getätigt werden. Das Untergeschoss und das Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden, da der Treppenauf- und Abgang verstellt waren. Daher kann über den Zustand der Räume im Untergeschoss und im Dachgeschoss keine Aussage getätigt werden. Über dem Zustand der Dachfläche/Dachterrasse des Anbaus kann aufgrund fehlender Zutrittsmöglichkeit ebenfalls keine Aussage gemacht werden. Der Rückwärtige Hofbereich wird von zwei Eigentümern genutzt und ist ausreichend gut unterhalten.
Modernisierungen	Augenscheinlich laut Typenschild wurde ein Viessmann Gas-Brennwert-Wandgerät aus dem Jahr 2017 oder 2018 neu verbaut. Es kann ausdrücklich keine Aussage getätigt werden, ob die Heizkörperzuleitungen dabei erneuert wurden. Das Gas-Brennwert-Wandgerät benötigt eine Wartung. Es kann keine Aussage getroffen werden, ob das System zurzeit funktionsfähig ist.

Konzeption

Grundrissgestaltung

Untergeschoss:

Laut Aussage der Eigentümerin und unter Vorbehalt:
Keller, teilunterkellert als Gewölbekeller
Treppenabgang über eine Falltür im zentralen Hausflur

Erdgeschoss:

Hauptzugang zum Wohngebäude
Zentraler Hausflur zur Erschließung der Räume
Wohnraum
Wohn-Schlafbereich, im Anbau
Raum für WC
Waschküche und Heizungsraum
Raum nicht bekannter Nutzung
Zugang bzw. 2. Ausgang zum rückwärtigen Hofraum
Zentraler Treppenaufgang im zentralen Hausflur
Treppenabgang über eine Falltür im zentralen Hausflur

1. Obergeschoss:

Treppenaufgang aus dem Erdgeschoss herführend
Zentraler Flur zur Erschließung der Räume
Wohnraum
Schlafzimmer, im Anbau
Raum für WC
Küche
Esszimmer
Bad
Schlafzimmer oder Kinderzimmer
Zentraler Treppenaufgang im zentralen Flur ins Dachgeschoss

Dachgeschoss:

Treppenaufgang aus dem 1. Obergeschoss herführend
Raum des Dachbodens
Raum nicht bekannter Nutzung im Anbau

Dachspitz, Dachfläche/Dachterrasse:

Raum des Dachbodens im Bereich des Dachspitzes
Ausgang zur Dachfläche/Dachterrasse des Anbaus

Gemeinschaftliche Nutzung

Nicht anwendbar

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand des Liegenschaftskatasterplanes mittels eines CAD-Programmes grafisch ermittelt. Dieses beinhaltet ein Risiko der Flächenabweichung von mehr 10 % zum Ist-Zustand. Sollte eine genauere Erfassung der Flächen als notwendig erachtet werden, dann empfehle ich ein Aufmaß durch einen geeigneten Vermesser erstellen zu lassen. Das Gutachten ist in diesem Falle gegebenenfalls auf die Ergebnisse anzupassen.

rund 344 m²

Größe Mieteinheiten

Nicht anwendbar

Balkon/Terrassen

Das Wohnhaus besitzt eine Hoffläche im rückwärtigen Bereich und eine Dachfläche/Dachterrasse im Bereich des Anbaus

Außenanlagen

Wege/Leitungen

Im Rahmen der Gesamtanlage erstellt, alle erforderlichen Medien sind vorhanden.

Der Hauptzugang zum Wohngebäude befindet sich im Erdgeschoss und ist zur Weggentalstraße hin orientiert. Das Erdgeschoss ist im vorderen zur Straße hin orientierten Bereich als Hochparterre ausgebildet. Das Gebäude muss daher über mehrere Stufen sowohl im Außenbereich als auch im zentralen Hausflur betreten werden. Der rückwärtige 2. Zugang vom Hofbereich ist augenscheinlich nahezu ebenerdig und auf dem Niveau des zentralen Hausflurs.

Ein Zugang zum rückwärtigen Hofbereich kann u.U. über das Nachbargrundstück mit der Flurstücknummer 5964/7 erfolgen. Ob der Zugang über ein Wegerecht gesichert ist und ob eine vertragliche Vereinbarung besteht, darüber kann keine Aussage getroffen werden. Der Zugang ist befestigt.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass dieser Sachverhalt kein besonders wertbeeinflussender Umstand darstellt.

Stellplätze

keine Angaben; es liegen keine Informationen vor, ob der Hofraum als Stellplatz genutzt werden kann.

Energieausweis

Vorhanden, bis zum 10.09.2031 gültig

Rohbau

Konstruktionsart

Holzbauweise, Fachwerkbauweise mit Naturstein ausgefacht
Untergeschoss, Massivbauweise

Dachform/-Deckg./-Ausb.

Satteldach, Holzdachstuhl, nicht gedämmt mit Ziegeleindeckung
Flachdach bzw. Dachfläche/Dachterrasse Anbau,
keine weiteren Angaben

Geschossdecken

Decke über UG massiv
Decke über EG Holzbauweise
Decke über 1.OG Holzbauweise

Fassade

Lochfassade,
Fachwerkbauweise mit Naturstein ausgefacht, verputzt
Sockelausbildung Erdgeschoss, Naturstein

Treppen (Flucht-Treppenhaus)

Vom Untergeschoss ins Erdgeschoss, keine Angaben,
Vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss Treppe in Holzbauweise
mit Holztrittstufen, Stabgeländer in Metall und mit Handlauf beidseitig
Vom 1. Obergeschoss ins Dachgeschoss Treppe in Holzbauweise

Hauseingang

Türelement massiv Metall-Kunststoff mit Glaseinsatz und Oberlicht-
Glaselement,
Türklingel ohne Sprechanlage, seitliche Briefkastenanlage,

Aufzug

nicht vorhanden

Garage/Tiefgarage

nicht vorhanden

Wärmeschutz

keine Angaben

Technische Gebäudeausrüstung

Elektro	Grund-Elektroausstattung und Verkabelung scheint vorhanden. Inwieweit die Elektroinstallation von den begonnen Sanierungsmaßnahmen betroffen ist, kann in diesem Gutachten nicht beurteilt werden.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasfeuerte Heizung Gas-Brennwert-Wandgerät Hersteller Viessmann, VITODENS 200 Einbaudatum ca. 2017 / 2018, Herstellerjahr ca. 2017 Überwiegend Plattenheizkörper
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besonderheiten	Keine Angaben
Wertminderung	./.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	Fassade, Putzschäden Übergang Sockelbereich Naturstein Rissbildung Fassade an diversen Stellen Überprüfung Sockelbereich Naturstein Verformung Verwitterung Fassaden-Fenster-Holzrahmen Verwitterung Holzfenster in Teilen Naturstein-Fensterbänke, porös in Teilen Rissbildung im Wandbereich des Badezimmers
Instandsetzungsbedarf	Allgemeiner deutlich überdurchschnittlicher Instandhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf, innen wie außen
Restarbeiten	Begonnene Sanierungsarbeiten im Innenbereich: Entfernung des Innenputzes der Wände bis hin zum Fachwerktragwerk und Natursteinmauerwerk in Teilen in diversen Räumen im Erdgeschoss Entfernung des Bruchsteinmauerwerks der Innenwände in Teilen im Erdgeschoss Entfernung des Innenputzes der Decken bis hin zum Holzbodentragwerk in Teilen im Erdgeschoss Entfernung des alten Ofens/Kamins im 1. Obergeschoss Entfernung der Holzpanelverkleidung bis hin zur Holzfaserkonstruktion der Decken im 1. Obergeschoss im Wohnraum Entfernung der Tapeten in Teilen im 1. Obergeschoss im Wohnraum

Beschränkungen

Vertragliche Bindungen	Keine Angaben
------------------------	---------------

Sondernutzungsrechte

	Keine Angaben
--	---------------

3.5 Beschreibung Ausstattung – Wohnhaus in Doppelhaus-Ensemble, Hoffläche

Nachstehende Beschreibung enthält nur Angaben und beschreibt nur Merkmale des Bewertungsobjektes nach Augenschein i. V. m. der Baubeschreibung, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Damit wird keine vollständige Beschreibung der gesamten Bau- und Ausstattungsgegebenheiten vorgelegt. Sie charakterisiert den optisch erkennbaren Zustand und bezieht sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung.

Allgemein

Art

Wohnhaus mit Anbau in Doppelhaus-Ensemble über zwei Geschosse sich erstreckendem Wohnbereich:

Erdgeschoss: Hauptwohnbereich
1. Obergeschoss Hauptwohnbereich
Dachgeschoss: Dachboden, Dachspitz und
Dachfläche / Dachterrasse Anbau
Untergeschoss Keller, (Teilunterkellerung)

Lage

Weggentalstraße 3, 72180 Rottenburg

Wohnfläche

Aufgrund der nicht vorhandenen Planunterlagen für das Bewertungsobjekt kann die Wohnfläche und die Nutzfläche nicht ermittelt werden.

Zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) wird die Liegenschaftskatasterkarte 1:500 als Grundlage verwendet und mittels eines CAD-Programmes und dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster auf Plausibilität geprüft.

Es können daher deutliche Abweichungen mit mehr als 10 % der tatsächlichen BGF-Fläche entstehen. Sollte eine genauere Bestimmung der Flächen als notwendig erachtet werden, empfehle ich ein Aufmaß durch einen geeigneten Vermesser. Das Gutachten wäre in diesem Fall zu überarbeiten und anzupassen. Der Umstand, dass keine Aussage über das Untergeschoss getroffen werden kann und dass keine Planunterlagen zur Bestimmung der Flächen vorhanden sind, wird unter den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Gebäudeteil	Teilfläche m ²	Geschoss	Gesamtfläche BGF m ²
Wohngebäude	66	Untergeschoss	
Anbau	16	Untergeschoss	
			82

Laut Angabe der Eigentümerin soll es sich beim Untergeschoss um eine Teilunterkellerung handeln. Aufgrund der nicht existenten Planunterlagen aller Geschosse und der nicht möglichen Zugänglichkeit des Untergeschosses können diese Angaben nicht überprüft werden.

Gebäudeteil	Teilfläche m ²	Geschoss	Gesamtfläche BGF m ²
Wohngebäude	66	Erdgeschoss	
Anbau	16	Erdgeschoss	
			82

Gebäudeteil	Teilfläche m ²	Geschoss	Gesamtfläche BGF m ²
Wohngebäude	66	Obergeschoss	
Anbau	16	Obergeschoss	
			82

Gebäudeteil	Teilfläche m ²	Geschoss	Gesamtfläche BGF m ²
Wohngebäude	66	Dachgeschoss	
Anbau	16	Dachgeschoss	
			82

Gebäudeteil	Teilfläche m ²	Geschoss	Gesamtfläche BGF m ²
Wohngebäude	Keine Angabe	Dachspitz	
Anbau	16	Dachfläche	
			16

Die Brutto-Grundfläche (BGF) beträgt: 344 m²

Weitere Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten von der vorliegenden Flächenberechnung sind möglich. Vorbehaltlich einer Maßprüfung vor Ort gehe ich davon aus, dass die vorliegende Flächenberechnung für diese Wertermittlung hinreichend genau ist.

Die Flächenangabe dient der groben Orientierung zur Beschreibung des Bewertungsobjekts und ist für andere Zwecke, zum Beispiel als Angabe in einem Mietvertrag, nicht verwendbar.

Sondernutzungsrechte

Keine Angaben

Zuschnitt

Zweckdienliche und zeittypische Grundrissanordnung.

Das Wohnhaus mit Anbau wird über einen zentralen Flur bzw. Diele mit der zentralen Treppe betreten. Der zentrale Flur des Erdgeschosses entwickelt sich über zwei Niveaus aufgrund des Hochparterres. Über mehrere Stufen gelangt man in den höheren Teil des Erdgeschosses. Vom höher gelegenen Teil des Flurs gelangt man rechter Hand in den Wohnraum und darüber in den Raum des Anbaus. Im hinteren Teil des Flurs befinden sich der Waschraum mit Gasheizung, ein WC und der zweite Ausgang zum rückwärtigen Hofbereich. Im hinteren Teil des Flures befindet sich unter der Treppe der Abgang in das Untergeschoss in den Keller.

Über die Treppe im zentralen Flur gelangt man in das 1.Obergeschoss. Das 1.Obergeschoss bzw. sämtliche Räume werden ebenfalls durch einen zentralen Flur erschlossen. Im rückwärtigen Bereich, dem Flur direkt angegliedert befindet sich ebenfalls ein Raum mit einem WC. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befinden sich die Küche und das Esszimmer.

Das Bad wird über das Esszimmer erschlossen. Im vorderen Bereich, ebenfalls über den zentralen Flur erschlossen, befindet sich ein Schlafzimmer und das Hauptwohnzimmer. Das Schlafzimmer im Bereich des Anbaus ist über das Hauptwohnzimmer zugänglich.

Vom zentralen Flur aus gelangt man über eine Treppe in das Dachgeschoss auf den Dachboden bzw. Dachspitz. Von diesem aus gelangt man in einen weiteren Raum des Anbaus und auf die Dachfläche bzw. Dachterrasse des Anbaus.

Über die Aufteilung der Räumlichkeiten im Dachgeschoss kann keine Aussage getroffen werden, da das Dachgeschoss nicht zugänglich war.

Über die Aufteilung der Räumlichkeiten des Untergeschosses kann keine Aussage getroffen werden, da diese nicht zugänglich waren. Laut Aussage der Eigentümerin handelt es sich um eine Teilunterkellerung.

Ausbau/Ausstattung

Fenster

Holzfenster mit 2-Fach-Verglasung (keine Isolierverglasung) und Holzeinfassung in der Fassade, überwiegend
Naturstein Fensterbänke außen, überwiegend

Belüftung, Belichtung

Die Belichtung und Belüftung sind lage- und grundrissbezogen normal. Eine Querlüftung ist überwiegend gegeben. Das Badezimmer ist innenliegend und wird über ein Oberlicht im Esszimmer belichtet. Aus den straßenseitig orientierten Zimmern im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss bietet sich eine direkte Aussicht auf den zurückgesetzten Bereich der Weggentalstraße und des Weggentalbaches. Die Zimmer im Bereich des Anbaus orientieren sich überdeck sowohl zur Straße als auch zum seitlichen Außenraum des Nachbargrundstückes. Die Küche und das Esszimmer im 1. Obergeschoss orientieren sich in südwestlicher Richtung zum Hofraum.

Sicht- und Blendschutz, Einbruchschutz

Fensterläden auf der Straßenseite, überwiegend
Rollläden, an einigen Fenstern am seitlichen und rückwärtigen Teil des Gebäudes

Türen

Türelement massiv Metall-Kunststoff mit Glaseinsatz und Oberlicht-Glaselement,

Innentüren

Überwiegend Holz- oder Holzwerkstoff furniert
zum Teil mit Glaseinsatz,
Türe Esszimmer – Badezimmer als Schiebetür ausgebildet

Bad/Sanitär

Einfachster Standard, mit zum Teil deutlichem Instandhaltungsstau

Sanitäre Einrichtungen

WC Erdgeschoss:
WC mit Tageslicht,
keine weiteren Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

WC 1.Obergeschoss:
WC mit Tageslicht,
WC, außenliegender Spülkasten
Wände in Teilen ca. 1,5 m hoch gefliest

Bad 1.Obergeschoss:
Bad ohne direktes Tageslicht, Belichtung über Oberlicht-Esszimmer
Badewanne
Waschbecken
Wände in Teilen ca. 1,5 m hoch raumhoch gefliest
Handtuchheizkörper
Schränke

Küche

1.Obergeschoss:
Einbauküche einfacher Standard mit mehreren Elektrogeräten.
(in dieser Wertermittlung ohne Wertansatz)

Bodenbeläge

Erdgeschoss:

Flur: Natursteinbelag, Steinfliesen

Waschküche: Ornamentfliesen

Wohnräume / Zimmer: keine Angabe aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit bzw. aufgrund der laufenden Sanierungsmaßnahmen

WC: Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

1.Obergeschoss:

Flur: Laminat Holzoptik

Wohnzimmer: OSB-Platte roh, Sanierungsmaßnahmen

Schlafzimmer: Laminat Holzoptik

Zimmer: Laminat Holzoptik

WC: Laminat oder PVC-Belag

Küche: Fliesen

Esszimmer: PVC-Belag

Bad: Mosaikfliesen

Dachgeschoss:

Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

Untergeschoss:

Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

Wand- und Deckenbeläge

Erdgeschoss:

Flur: Wände verputzt, Decke Holz

Waschküche: Wände und Decke verputzt

Wohnräume / Zimmer: Wände, Entfernung des Wandverputzes hinunter bis auf das Fachwerk und Natursteinmauerwerk

Decke: Entfernung der Deckenmaterialien hinunter bis auf die Holzbalkendecke

WC: Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

1.Obergeschoss:

Flur: Wände in Teilen verputzt, Einhausung der Treppe Holz-Feder-Nut-Schalung, Decke mit Holz-Feder-Nut Schalung

Wohnzimmer: Wände Tapete in Teilen entfernt, Sanierungsmaßnahmen Decke, Holzpaneeldecke in Teilen entfernt hinunter bis auf die Deckenunterkonstruktion

Schlafzimmer: Wände, Decken, Tapete oder Verputz, überwiegend

Zimmer: Wände, Tapete oder verputzt, überwiegend, Decke mit Holz-Feder-Nut Schalung

WC: gefliest und verputzt

Küche: in den Funktionsbereichen gefliest, Wände und Decken gestrichen und verputzt

Esszimmer: Wände und Decken verputzt und gestrichen

Bad: in den Funktionsbereichen gefliest, Wände und Decken verputzt und gestrichen

Dachgeschoss:

Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

Untergeschoss:

Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit

Möblierung	Keine Angaben
Balkone/Terrasse	Erdgeschoss: Hofbereich Betonstein und in Teilen Natursteinbelag Dachgeschoss: Dachfläche / Dachterrasse Keine Angaben, aufgrund fehlender Möglichkeit der Zugänglichkeit
Keller- / Abstellraum außerhalb der Wohnung	keine vorhanden
Garage	keine vorhanden
Modernisierung	Das Heizungssystem bzw. das Gas-Brennwert-Wandgerät wurde ca. 2017 / 2018 erneuert. Inwieweit die Heizungsleitungen im Rahmen dieser Maßnahme erneuert wurden, darüber kann keine Aussage abgegeben werden. Die vorgefundenen Heizkörper scheinen überwiegend älteren Datums sein. Es wurde mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen In Form von Kernsanierungsmaßnahmen begonnen. Die Kernsanierungsmaßnahmen sind weder zu Ende geführt noch sind die Sanierungsmaßnahmen in einen Zustand gebracht, die das Wohngebäude in einem üblichen Sinne bewohnbar erscheinen lassen.
Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden	In weiten Teilen, wie dargelegt, nicht fertig gestellte Sanierungsmaßnahmen Starke Gebrauchspuren aufgrund des Alters des Gebäudes Badezimmer im 1.Obergeschoss mit starker Rissbildung in der Wand Ofenanlage im 1.Obergeschoss entfernt und Wandfläche nicht verschlossen
Instandsetzungsbedarf	Allgemeiner deutlich überdurchschnittlicher Instandhaltungsstau und Instandsetzungsbedarf, innen wie außen

Technische Gebäudeausrüstung

	Grund-Elektroausstattung und Verkabelung scheint vorhanden. Inwieweit die Elektroinstallation von den begonnen Sanierungsmaßnahmen betroffen ist, kann in diesem Gutachten nicht beurteilt werden.
Heizung, WW-Versorgung	Hauszentrale gasfeuerte Heizung Gas-Brennwert-Wandgerät Hersteller Viessmann, VITODENS 200 Einbaudatum ca. 2017 / 2018, Herstellerjahr ca. 2017 Überwiegend Plattenheizkörper
Sanitäre Installationen	Keine Angaben
Versorgungsleitungen	Keine Angaben
Besondere Einbauten	Keine Angaben

Es wurden keine wertbeeinflussenden Modernisierungen aufgrund des Baujahres vorgenommen, Daher ist eine differenzierte Bestimmung der Restnutzungsdauer oder eine Verjüngung durch weitere Modernisierungsmaßnahmen nicht angezeigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltung - allgemeine Anmerkungen

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, sei es durch fehlerhafte Planung oder Bauausführung, einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe.

Baumängel können auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Fortentwicklung von Gebäudestandards, technischen Standards und ästhetischen Zustandsmerkmalen von Gebäuden entstehen. Demzufolge können Zustandsmerkmale, die aus heutiger Sicht Baumängel oder Bauschäden darstellen, durchaus einen normalen Zustand zur Zeit der Erstellung des Gebäudes darstellen. Geeignete abgeleitete Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren können diese Baumängel und Bauschäden bereits modellkonform beinhalten.

Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels, dem sogenannten Mangelfolgeschaden, oder durch äußere gewaltsame Einwirkung, wie z.B. durch Sturm, Regen, Feuer, oder durch unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.

Zu einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung einer Immobilie gehört u.a. die Instandhaltung der Immobilie. Die unterlassene Instandhaltung bzw. eine nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung, auch als Instandhaltungsstau bezeichnet, führt zu Bauschäden.

Die angesetzten Zu- oder Abschläge bei den BoGs, für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau entsprechen nicht den Mängelbeseitigungskosten, sondern dienen der Anpassung des Wertes an den baulterstypischen Normalzustand. Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigungskosten als notwendig erachtet werden, empfehle ich, eine fachtechnische Untersuchung durch einschlägige Fachleute durchführen zu lassen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Mitteilungen von Auftraggebern, Eigentümern, Mietern etc. und darauf beruhende Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o.ä. Funktionsprüfung, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.