1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekte	**A) Sondereigentum im 1. Obergeschoss** (= 41,44/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flst 3773, Bahnhofstraße und Flst 3773/1, Bahnhofstraße 4, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen (Büro) im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 05 bezeichnet) im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 05** bezeichnet bestehend aus: lt. Aufteilungsplan (ATP) aus Vorraum, Flur, zwei offenen Büroräumen, innenliegendes WC, Teeküche, Abstellraum und einem Balkon. Soweit anhand des ATP ersichtlich, befindet sich die gegenständliche Gewerbeeinheit im südwestlichen Bereich des 1. Obergeschosses des Wohn- und Geschäftshauses Hsnr. 4 auf dem grundbuchlich vereinigten Grundstück Flst 3773 und 3773/1 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Die Büroeinheit ist SW-ausgerichtet und wird über einen Flur vom Treppenhaus (mit Aufzug) kommend erschlossen. **B) Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage** (= 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flst 3773, Bahnhofstraße und Flst 3773/1, Bahnhofstraße 4, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. EP11 bezeichnet) im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. EP 11** bezeichnet Soweit anhand des ATP ersichtlich, befindet sich der hier betreffende Pkw-Stellplatz, im ATP mit Nr. EP11 bezeichnet, in der Tiefgarage im südöstlichen Grundrissbereich des Untergeschosses. **C) Pkw-Stellplatz im Doppelparker der Tiefgarage** (= ½ **Anteil** an 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück Flst 3773, Bahnhofstraße und Flst 3773/1, Bahnhofstraße 4, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz/Doppelparker im Aufteilungsplan mit **Nr. DP12u/26o** bezeichnet) im Aufteilungsplan (ATP) mit **DP 12u** / 26o bezeichnet Soweit anhand des ATP ersichtlich, befindet sich die hier betreffende Stellplatzeinheit, im ATP mit Nr. DP12u/26o bezeichnet, in der Tiefgarage im nordwestlichen Grundrissbereich des Untergeschosses. Lt. der Anlage „Tausendstel-Aufteilung Objekt „Marbach Zentrum" zur Abgeschlossenheitsbescheinigung handelt es sich innerhalb der Duplexparkanlage um den bewertungsgegenständlichen Pkw-Stellplatz **DP12u**.

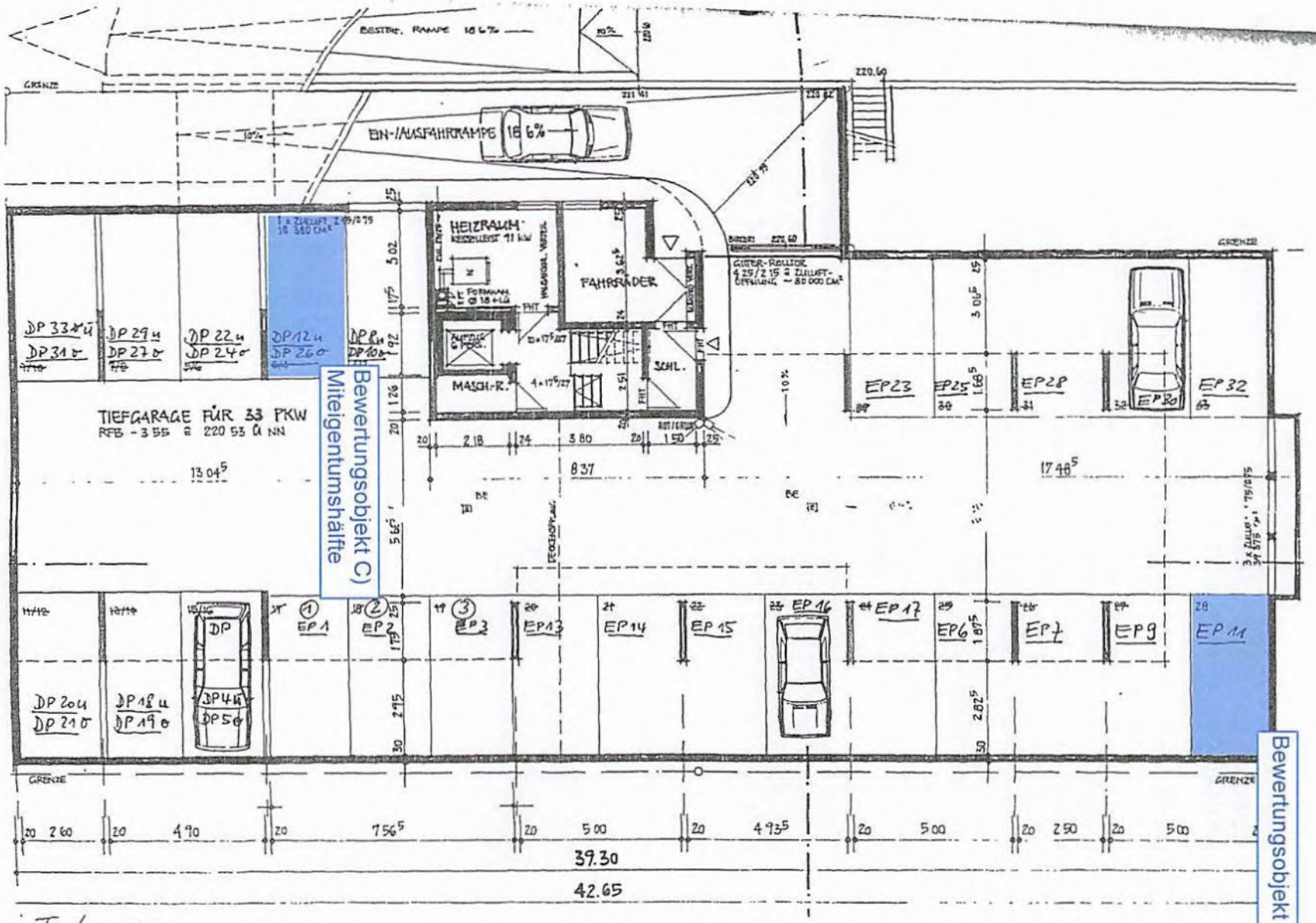
	Der Gebäudeumriss des Wohn- und Geschäftshauses ist in SW-NO-Richtung langgestreckt ausgerichtet und ab dem 1. Obergeschoss mit unregelmäßig gegliederten Vor- und Rücksprüngen konzipiert. Der zur Bahnhofstraße vordere, südwestliche Gebäudeteil ist als Kopfbau - im Verhältnis zum rückwärtigen nordöstlichen Gebäudeteil - auf horizontaler Ebene großflächiger angelegt. Das Gebäude besteht aus Untergeschoss (Tiefgarage), Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss. Der Kopfbau und der straßenabgewandte Rückbau sind ab den über der TG-Ebene befindlichen Geschossen mit etwa rd. 1,60 Meter höhenversetzt zueinander gegengebaut. Im Bereich dieser konstruktiven Zäsur positioniert sich das Treppenhaus nebst Aufzug. Neben der Sammelgarage befinden sich im Untergeschoss Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Fahrradabstellraum und Technikräume. Die Anlage umfasst laut Teilungserklärung (TE) und Abgeschlossenheitsbescheinigung insgesamt 7 Teileigentumseinheiten (im ATP Nrn. 01 bis 07, eine Ladeneinheit, fünf Büroeinheiten und eine Praxiseinheit) sowie 12 Wohnungseigentumsrechte (im ATP Nrn. 08 bis 19) und 25 Stellplatzeinheiten mit gesamt 33 Kfz-Stellplätzen. Bei den Stellplatzeinheiten handelt es sich um 17 Einzelstellplätze (im ATP Nrn. EP1 bis EP3; EP6 und EP7; EP9 und EP11, EP13 bis EP17, EP23 und EP25, EP28, EP30 und EP32) sowie 8 Doppelparker mit 16 Pkw-Stellplätzen (im ATP Nrn. DP4u/5o, DP8u/10o, DP12u/26o, DP18u/19o, DP20u/21o, DP22u/24o, DP29u/27o, DP33u/31o). Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage kann unmittelbar von der Bahnhofstraße aus erfolgen. Die in die Sammelgarage im UG führende Rampe, positioniert sich im nördlichen Eckbereich an der südwestlichen Grundstücksgrenze des vereinigten Grundstücks Flst 3773 und Flst 3773/1. Lt. der Teilungserklärung sind im Untergeschoss des Wohn- und Geschäftshauses insgesamt 33 Kfz-Abstellplätze (ausführliche Darstellung wie vorstehend) angelegt.
Objektanschrift	Bahnhofstraße 4 | 71672 Marbach am Neckar
Grundbuch	Amtsgericht: Heilbronn Grundbuch von: Marbach Blatt 7959: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch **A)** 41,44 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 3773 Bahnhofstraße Gebäude- und Freifläche zu 154 m²

	Flst.-Nr. 3773/1 Bahnhofstraße 4 Gebäude- und Freifläche zu 676 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an den gewerblichen Räumen (Büro) im 1. Obergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. **05** bezeichnet. **B)** 5 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 3773 Bahnhofstraße Gebäude- und Freifläche zu 154 m² Flst.-Nr. 3773/1 Bahnhofstraße 4 Gebäude- und Freifläche zu 676 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. **EP11** bezeichnet.
	C) ME-Hälfte an dem Teileigentumsrecht 5 / 1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst.-Nr. 3773 Bahnhofstraße Gebäude- und Freifläche zu 154 m² Flst.-Nr. 3773/1 Bahnhofstraße 4 Gebäude- und Freifläche zu 676 m² verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an dem Tiefgaragenstellplatz/Doppelparker im Aufteilungsplan mit Nr. **DP12u**/26o bezeichnet.
WEG-Verwaltung (WEG = Wohnungseigentumsgesetz)	Die Objekte unterstehen einer WEG-Verwaltung. Nähere Angaben zu der Hausverwaltung gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu (s. a. Punkt 3.7).
Baujahr (lt. WEG-Verwaltung)	- Ca. 1995 - Aufteilung nach § 8 WEG mit TE vom 21.11.1994, 1. Nachtrag vom 7.03.1995 und 2. Nachtrag vom 25.08.1995 zur Teilungserklärung
Jeweilige Nutzung	Eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Räumlichkeiten und Stellplätze wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Lt. Auskunft der zuständigen Zwangsverwaltung und der WEG-

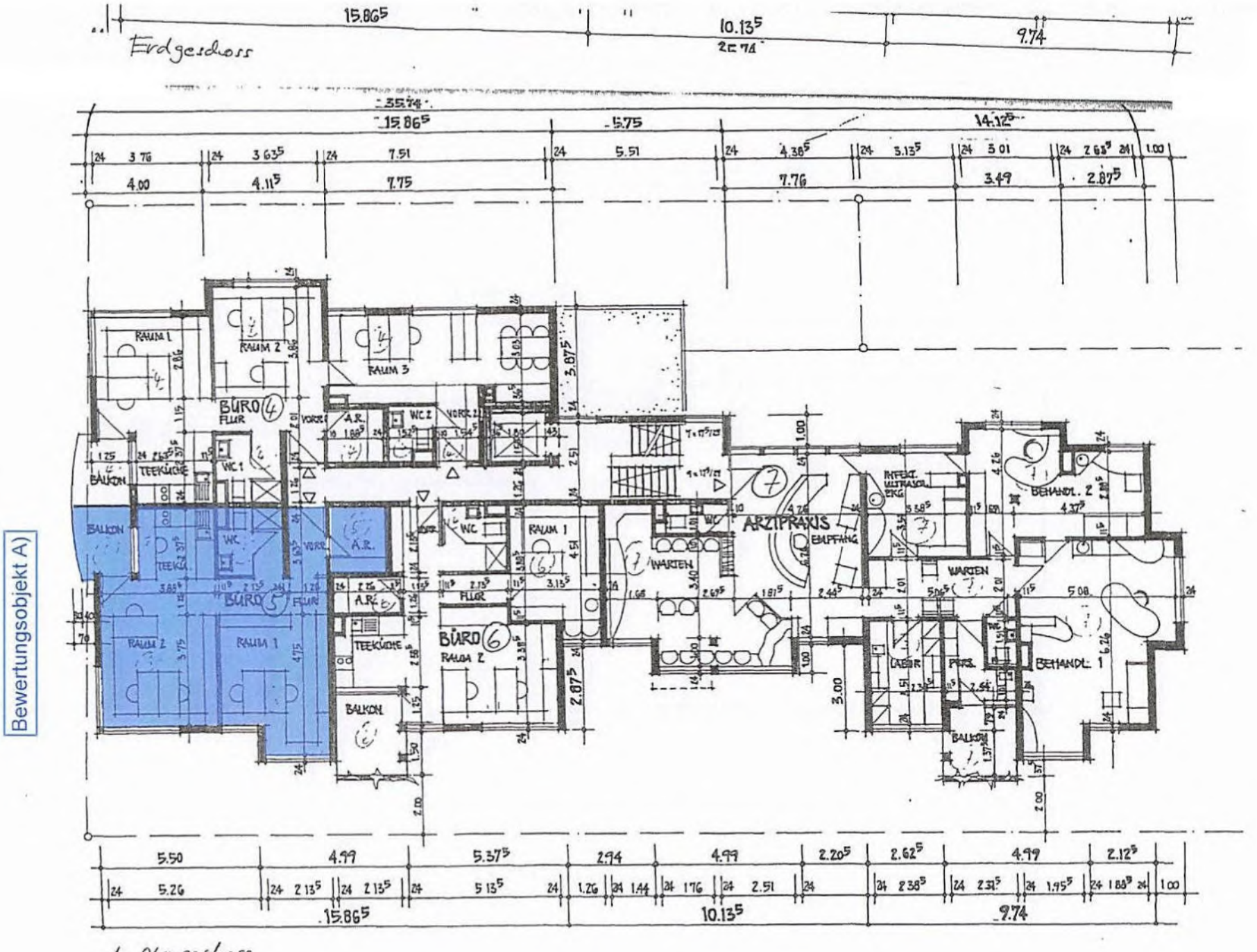
	Verwaltung ist die gegenständliche – gem. Grundbuch und TE – Gewerbeeinheit zu **A**) **als Wohnung vermietet und genutzt**. Der Zwangsverwaltung liegt lt. dem Inbesitznahmebericht ein entsprechender Mietvertrag vor, in dem der bewertungsgegenständliche Pkw-Stellplatz zu **B**) lt. ATP Nr. EP11 zusammen mit der Wohnung vermietet ist. Das Bewertungsobjekt zu **C**), Pkw-Stellplatz im Duplex-Parker lt. ATP Nr. DP12u/26o ist lt. Inbesitznahmebericht vermutlich vermietet, der genaue Sachverhalt konnte lt. Zwangsverwaltung jedoch bislang nicht abschließend geklärt werden.
Wohnfläche / Nutzfläche (lt. Ausk. HVW nebst Angaben TE und tlw. bemaßter Aufteilungspläne)	A) Sondereigentum Als Wohnung genutzte Büro-Einheit im 1. OG lt. ATP Nr. 05: ca. rd. 58 m² Wfl. / Nfl. B) Pkw-Stellplatz Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (UG) lt. ATP Nr. EP11: ca. rd. 13 m² Nfl. C) Pkw-Stellplatz Ein Pkw-Stellplatz im Duplex-Parker in der Tiefgarage (UG) lt. ATP Nr. DP12u/26o: ca. rd. 13 m² Nfl. Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe auch Ziff. 4.11.
Grundstücksgrößen (lt. Grundbuch siehe oben)	Flst.-Nr. 3773: ca. 154 m² Flst.-Nr. 3773/1: ca. 676 m² Vereinigtes Grundstück gesamt ca. 830 m²
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 genau bekannt. Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Lt. Inbesitznahmebericht der zuständigen Zwangsverwaltung befindet sich im Bewertungsobjekt zu A) eine Einbauküche. Bei der Küche handelt es sich vermutlich um eine bereits ältere Küche, lediglich der Kühlschrank sei im mieterseitigen Eigentum. Über den Zeit-/Restwert der Küche wird mangels sachverständiger Innenbesichtigung am Bewertungsstichtag keine Feststellung getroffen.

Besonderheiten	**Zwangsverwaltung** Die Bewertungsobjekte stehen unter Zwangsverwaltung. Dem Sachverständigen lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 22.07.2025 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt. **Fehlende Innenbesichtigung** Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Grundlage für diese Wertermittlung war das am Bewertungsstichtag gegebene äußere Erscheinungsbild, die vorliegenden Unterlagen der TE nebst dem ATP sowie Informationen aus dem Inbesitznahmebericht der zuständigen Zwangsverwaltung. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den Planunterlagen (Bauzeichnungen) aus dem Herstellungsjahr entspricht. Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren überwiegend auf Grundlage der Teilungserklärung nebst Planunterlagen, den Auskünften der **Zwangsverwaltung,** der WEG-Verwaltung, Informationen von Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener **Sicherheitsabschlag** wurde aufgrund der fehlenden sachverständigen Innenbesichtigung zum Bewertungsstichtag am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe Pkt. 8).

ANLAGE 1 zur Urkunde vom 21.11.1994 - Teilungserklärung
Urk.R. 1994 Nr. 1335 Notariat Feilbach III



Tiefgarage



Bewertungsobjekt A)