

4.2 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, 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.
- Nähere Umgebung:** **Struktur:** Gewachsene Ortskernlage
Prägung: Kleinere Wohn- und Geschäftshäuser
Besonderheit: Lage in unmittelbarer Nähe zur Ortsdurchfahrtsstraße Emil-Martin-Straße
- Verkehrsanbindung:** Insgesamt gute Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen bzw. zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen:** Aufgrund der Lage an einer stärker frequentierten Verkehrsstraße ist mit den üblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Immissionen (in Form von Kfz-Verkehr) war im Zeitbereich der Ortsbesichtigung deutlich wahrnehmbar.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind in Kusterdingen vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind im angemessen entfernten Umfeld vorhanden. Es handelt es sich um eine überwiegend durchschnittliche Wohnlage.

4.3 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

- Altlasten:** Etwaige Altlastenverdachtsmomente wurden seitens des SV im Rahmen dieser Bewertung nicht recherchiert. In diesem Zusammenhang wird auf Ziff. 3.3 (Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken) verwiesen. Einem Verwerter des Gutachtens kann eine eigenständige Nachforschung empfohlen werden.
- Topographie:** Hanglage, Grundstücksneigung Richtung Osten
- Form:** Unregelmäßiger, polygonaler Grundstückszuschnitt
- Größe lt. GB:** 369 m²

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Erschließungsstraße: Tempo 20-Zone, ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
	Gehweg: Vorhanden
	Parkmöglichkeiten: Im öffentlichen Straßenbereich, eingeschränkt
Leitungen zur Ver- / Entsorgung:	Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich ausreichend vorhanden

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom SV daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

4.5 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst. 261 ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist für eine derartige Bebauung / Nutzung verhältnismäßig klein bemessen, in gegebener Lage jedoch als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

4.7 Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörde wird das betreffende Grundstück nicht in der Denkmalliste geführt.

4.8 Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde, bestehen am Grundstück des Bewertungsgegenstands keine Eintragungen (weder zu Gunsten noch zu Lasten) im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Kusterdingen.

4.9 Bauliche Angaben

Allgemeine Hinweise

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Grundakte bzw. Teilungserklärung (im Falle einer Außenbe-sichtigung 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 auf-treten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annah-men 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 so-wie Reparaturstau werden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich er-kenntbar sind. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bau-materialien wurden nicht durchgeführt.

Gebäude

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach, bestehend aus Untergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), Oberge-schoss und Dachgeschoss, nebst zweiter Ebene im Dachgeschoss (ausgebauter Spitzboden in ATP und TE mit „2. DG“ bezeichnet).

Konstruktion

Fundament	Lt. Baubeschreibung (BB) als Anlage der Teilungserklärung: Beton
Außenwände	Lt. BB, Leichtbetonfertigteilwände mit WDVS
Innenwände	Lt. BB, Leichtbetonfertigteilwände
Böden/Decken	Lt. BB, Betondecken
Dach	Satteldach mit Schleppdachgauben-Aufbauten; Dachhaut lt. BB Betondachsteine
Dachentwässerung	Lt. BB, Titanzink
Fenster	Lt. BB, 3-fach-verglaste Kunststofffenster mit Dreh-/Kippbeschlägen und Kunst-stoffrolläden

Haus- Ein-/Ausgang	Hauszugang: über UG: Treppenhaus in aufgehende Geschosse führend mit Klingeltaster, Sprechanlage und Briefkastenanlage
Treppen/-haus	Lt. BB, Stahlbetontreppe; Fliesenbelag und Metallgeländer
Aufzug	Lt. ATP zur Bescheinigung vom 14.11.2011 kein Aufzug vorhanden
Heizung / WW	Lt. BB, Gaszentralheizung mit WW-Bereitung und WW- Speicher, Solarthermie zur Unterstützung Warmwasserbereitung
Gemeinschaftsräume	Soweit bekannt und lt. ATP insbes. folgende Räume: Abstellfläche für Fahrrad und Kinderwagen, Wasch- /Trocken-/ und Technikraum und Abstellräume
Außenanlagen	Soweit ersichtlich - der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter Zustand

Wohnungseigentum laut ATP Nr. 2

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Obergeschoss: Wohnzimmer mit Esszimmer und offener Küche, Schlafzimmer, Büro- / Gästezimmer, Tageslicht-Bad, Tageslicht-WC, Diele, Flur, zwei Abstellräumen, Speisekammer und Balkon
Nutzung	Nicht genau bekannt, vmtl. zu Wohnzwecken genutzt

Ausstattung Raumeinheit

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt

	Annahme eines insgesamt baujahresgemäßen, mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im UG lt. ATP Nr. 2	Nicht bekannt
Kfz-Stellplatz lt. ATP Nr. P11	Soweit ersichtlich durchschnittlicher Zustand

4.10 Flächen, Maße

Begriff der Wohnfläche:

Die Wohnfläche bezeichnet allgemein die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohnung gehören. Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen wie Keller oder Dachräume, von Räumen, die den Anforderungen des Bauordnungsrechts nicht genügen sowie von Geschäfts- und Wirtschaftsräumen.

Die Wohnfläche wurde in der Vergangenheit nach unterschiedlichen Maßstäben und Verordnungen berechnet. Bei der Ermittlung der Wohnfläche, auf der Grundlage der II. Berechnungsverordnung (§§ 42-44; Verkündungstag 17. Oktober 1957), sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern voll, mit einer lichten Höhe zwischen ein und zwei Metern zur Hälfte und mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter nicht anzurechnen. Zum Wohnbereich zählende Balkone, Loggien, Terrassen können mit bis zu 50 Prozent ihrer Fläche der Gesamtwohnfläche zugerechnet werden. Die Grundflächen der Räume können wahlweise aus den Rohbau- oder Fertigmaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße für die Berechnung zu Grunde gelegt, so sind die errechneten Flächen um drei Prozent zu kürzen. Die II. BV galt rechtlich nur für preisgebundenen Wohnraum. Ihre §§ 42-44 fanden nach Aufhebung der DIN 283 im Jahr 1983 aber auch Anwendung für die Ermittlung der Wohnfläche im freifinanzierten Wohnungsbau. Diese Berechnungsmethode wird für Neubau seit dem 31. Dezember 2003 nicht mehr verwendet und wurde durch die Wohnflächenverordnung vom 1. Januar 2004 abgelöst.

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFIV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören. Zur Wohnfläche nach WoFIV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Einheit im ATP Nr. 2 im OG:	ca. 125 m ² Wfl.
Abstellraum im ATP Nr. 2 im UG:	ca. 4 m ² Nfl.
Kfz-Stellplatz im ATP Nr. P11 im UG:	ca. 12 m ² Nfl.

Wichtige Hinweise:

Der Teilungserklärung nebst den Aufteilungsplänen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.11.2011 lag eine Wohnflächenberechnung vom 10.11.2011 bei, die den Grundriss resp. die Raumaufteilung des Aufteilungsplans – abweichend vom Grundriss als Anhang des Bauträgervertrages – widerspiegelt. Mangels Besichtigungsmöglichkeit der Innenräumlichkeiten, konnte der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Zustand (u. a. Raumaufteilung) des Bewertungsobjekts nicht festgestellt werden. Der vorliegenden Bewertung wird der zum Bewertungsstichtag vorliegende Aufteilungsplan (Grundriss OG) der Teilungserklärung mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Wohnflächenberechnung als Grundlage herangezogen.

Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen nach überschlägiger planimetrischer Überprüfung insgesamt weitgehend plausibel und werden für den Bewertungszweck als hinreichend genau unterstellt. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es kann empfohlen werden, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Untersuchungen anzustellen.

4.11 Nebengebäude

Auf dem Wohnhausgrundstück Flurstück 261 des Bewertungsobjekts befand sich – außer dem Mehrfamilienwohnhaus soweit einsehbar – kein weiteres Gebäude.

5 Objektbeurteilung

5.1 Grundrissaufteilung

Als 4-Zimmer-Wohnung gemäß dem vorliegenden Grundrissplan (s. a. ATP im Anlagenteil):

- Weitgehend regelmäßiger Umriss, ausgenommen Wohnbereich mit teilweise nicht orthogonal verlaufenden Wänden und Wandanschlüssen
- Überdachter, straßenausgerichteter Balkon an Gebäudefassade SW

Beurteilung der Raumaufteilung anhand der vorliegenden Planunterlagen:

- Weitgehend zeitgemäß; Grundriss gem. ATP tw. unökonomische Raumaufteilung

5.2 Besonnung und Belichtung

Vermutlich insgesamt durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse aufgrund der Geschosslage im OG mit - gem. der Planunterlagen - ausreichenden Fensteröffnungen- und Größen in der gegebenen Himmelsrichtung nebst Hang- und Straßenlage.

5.3 Zustand der baulichen Anlagen

Wichtige Hinweise:

Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie

zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

Da die gegenständliche Wohnung von innen nicht besichtigt werden konnte, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Wohneinheit anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung überwiegend von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitgehend instandgehaltenen, gepflegten Eindruck. Übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden waren im üblichen Ausmaß ersichtlich.

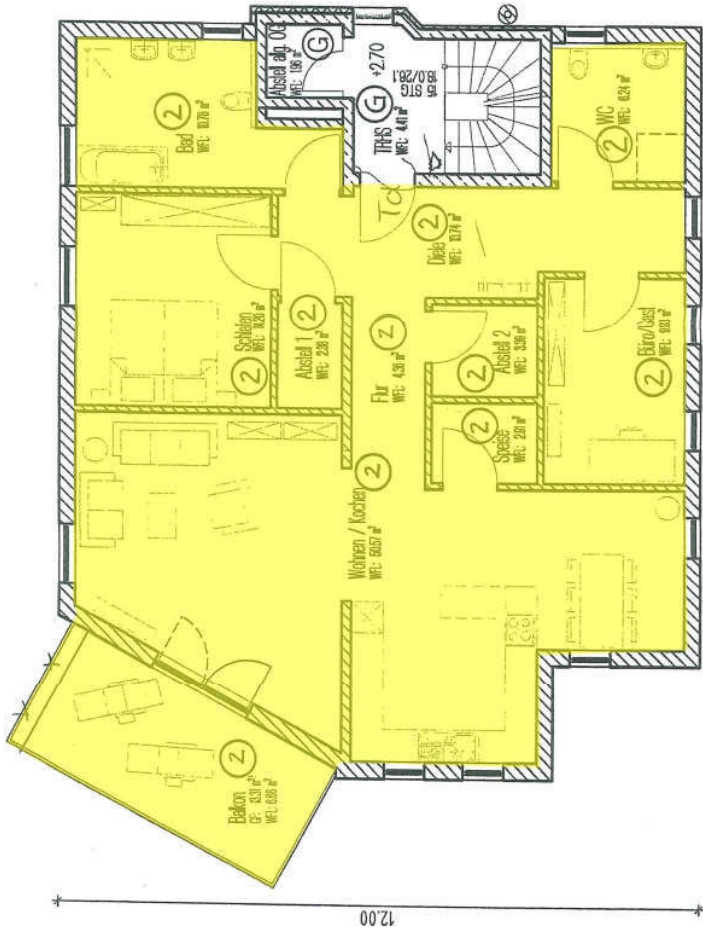
Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass finanzielle Aufwendungen zur Instandhaltung am Gemeinschaftseigentum aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird von einem überwiegenden schadens- und mängelfreien Zustand des gegenständlichen Bewertungsobjekts ausgegangen. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird von einem überwiegenden schadens- und mängelfreien Zustand des gegenständlichen Bewertungsobjekts ausgegangen.

Die **fehlende umfassende Besichtigung** ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige – gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlichen äußeren Erscheinungsbild des Bewertungsgrundstücks einen Abschlag von **rd. 6 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die jeweilige Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

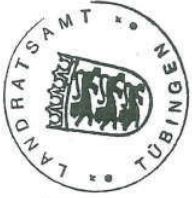
Arbeitsentwurf d. Baueinteilung
4.11.2008



10.96



11.98



Kauf-Büchse
Landratsamt Tübingen - Baugesuch
Tübingen, am 29.10.2010
Bauverständig

BAUGESUCH

Architekt

Projekt: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 abtongerichteten Wohnungen Indenbrunnstr. / Hsl.261, 72127 Kusterdingen

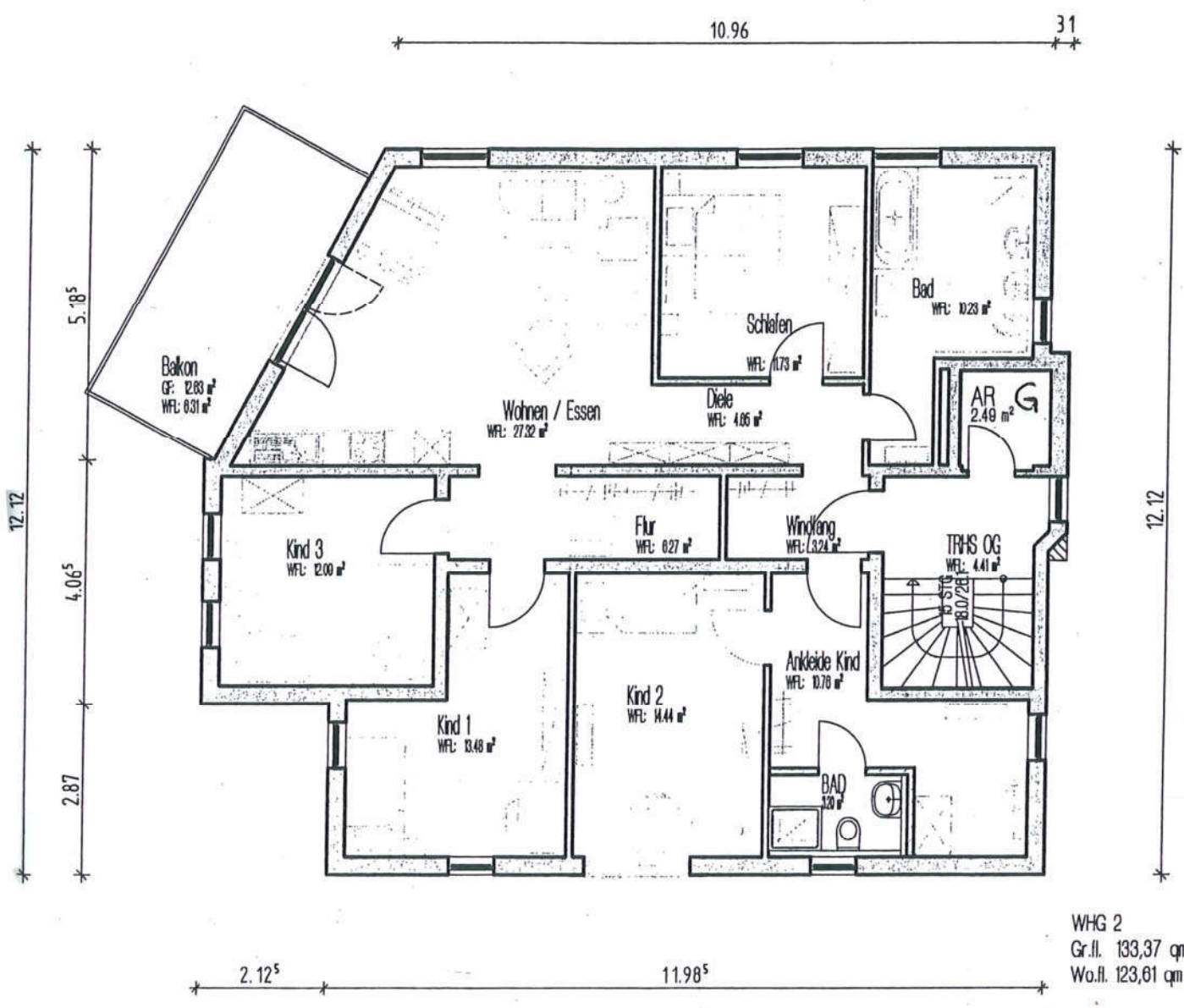
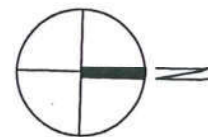
Zeichnung **Obergeschoss**

Datum: 07.07.2008

Unterschrift Bauherr:
Unterschrift Architekt:

Architekt: G.Haus Aspenstraße 5
72070 Wehingen

Landratsamt Tübingen
Baueinteilungsplan zur Bescheinigung vom 14. Nov. 2010



WHG 2
Gr.fl. 133,37 qm
Wo.fl. 123,81 qm

Feb. 2013

Obergeschoss

WHG 2

Mehrfamilienhaus Lindenbrunnenstraße in Kusterdingen

Dieser Plan ist nach DIN 34 urheberrechtlich geschützt und kann nur mit ausdrücklicher Genehmigung vom Planverfasser an Dritte weitergegeben werden