

3. Lagebeschreibung

3.1 Makrolage

Wohnimmobilien Makrolage

72108 Rottenburg am Neckar, Hornsteinstr. 9

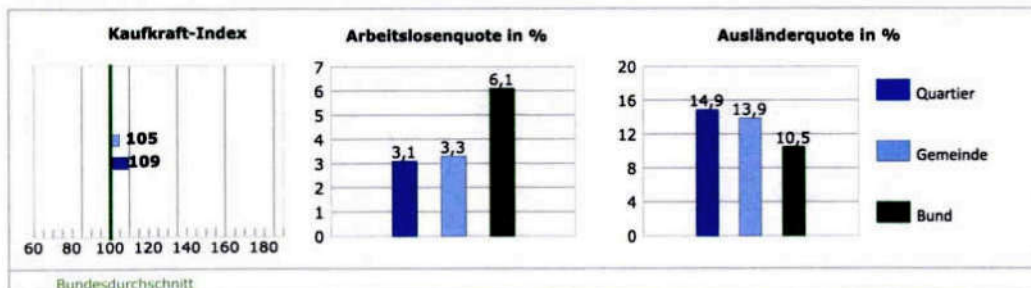
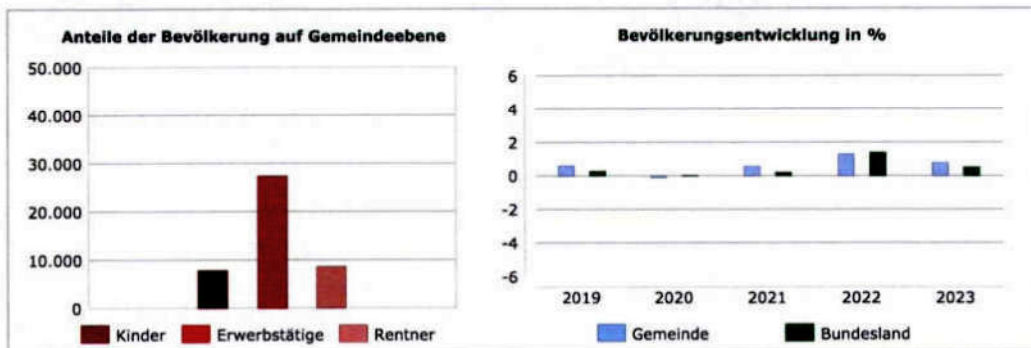


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Baden-Württemberg
Kreis	Tübingen
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Stuttgart (37,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rottenburg am Neckar, Stadt (4,2 km)

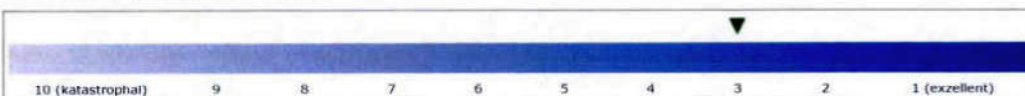
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	43.843	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.480
Haushalte (Gemeinde)	23.447	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.685



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 3 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03565035 vom 24.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Beschreibungstext Makrolage

72108 Rottenburg am Neckar, Hornsteinstr. 9

Die Stadt Rottenburg am Neckar gehört zum Landkreis Tübingen im Bundesland Baden-Württemberg. Rottenburg am Neckar zählt 44.791 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 19.637 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,28 Personen beträgt. Rottenburg am Neckar ist gering besiedelt und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Rottenburg am Neckar räumlich der Wohnungsmarktregion Tübingen zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Rottenburg am Neckar auf 150 Personen. Damit weist Rottenburg am Neckar im Vergleich zur nationalen Entwicklung eine unterdurchschnittliche Zuwanderung auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 18-24 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 1.990 bzw. 342 Personen und die Altersklassen 25-29 und 30-49 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -396 bzw. -94 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 41,9% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 32,5% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,8% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,7% (Deutschland: 16,8%) und «Älterer Single» (55+ J.) mit 17,6% (Deutschland: 22,6%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Rottenburg am Neckar rund 32,6% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 28,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 9,4% AfD (Bundesland Baden-Württemberg: 9,7%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Rottenburg am Neckar rund 34% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 19,1% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,7% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 35,2% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 16,9% (Deutschland: 20,3%) und DIE GRÜNEN mit 15% (Deutschland: 11,9%) die meisten Stimmen.

Rottenburg am Neckar weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 20.353 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 7.723 Einfamilienhäuser und 12.630 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 37,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) überdurchschnittlich. Mit 21,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 5 Räumen (20,6%) und 7+ Räumen (17%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,81% höher

aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 953 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 7,7% oder 17.700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 9,5% bzw. einer Zunahme von 10.752 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Rottenburg am Neckar bei den EFH bei 4.733 EUR/m², bei den ETW bei 5.644 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 14,6 EUR/m² pro Monat bzw. 10,9 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Tübingen um 20,9% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 39,7%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 22,3% verändert.

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03565035 vom 24.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

3.2 Mikrolage

Wohnimmobilien Mikrolage

72108 Rottenburg am Neckar, Hornsteinstr. 9



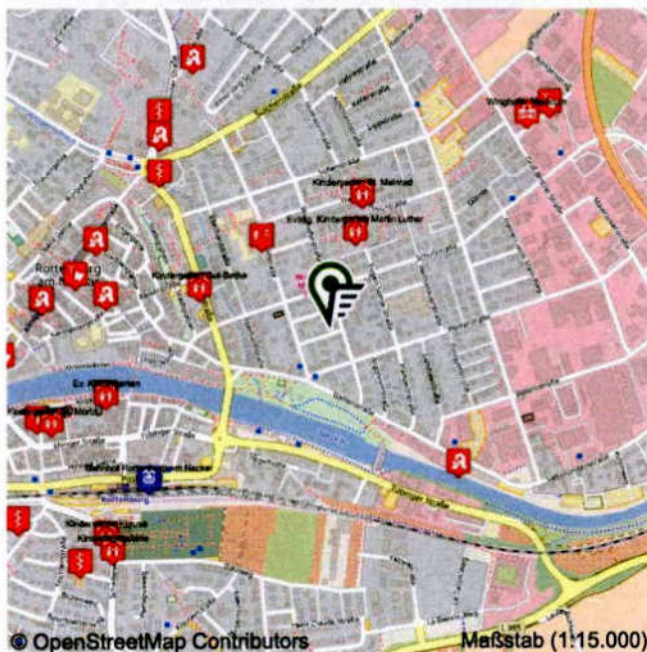
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Alte Ortskerne
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Rottenburg (8,1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Rottenburg am Neckar (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Stuttgart (38,5 km)
nächster Flughafen (km)	Stuttgart (30,1 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Rottenburg Gartenstraße (0,1 km)

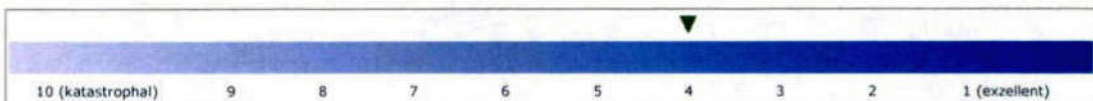
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,5 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(0,7 km)
Apotheke	(0,4 km)
LEH Discounter	(0,4 km)
EKZ	(9,6 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(2,4 km)
Realschule	(1,3 km)
Hauptschule	(9,2 km)
Gymnasium	(0,3 km)
Hochschule	(2,0 km)
DB Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(30,1 km)
DB Bahnhof ICE	(38,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Beschreibungstext Mikrolage

72108 Rottenburg am Neckar, Hornsteinstr. 9

Bei der Adresse Hornsteinstr. 9 in der Stadt Rottenburg am Neckar handelt es sich gemäß Mikro-Lagering von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine gute Lage für Büro-Immobilien (4,0 von 5,0) sowie eine gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (4,0 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine gute Besonnung (3,6 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagering von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,9 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist sehr gut, es handelt sich um einen Dienstleistungsschwerpunkt. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde in der Zeit zwischen 1919 und 1948 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als gut zu beurteilen (4,0 von 5,0). Es befinden sich mehrere Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich bis gut (3,3 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 725 m entfernt, der nächste Wald rund 1 km. Die Distanz zum nächsten Gewässer, ein Fluss, beträgt rund 200 m.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist bestens (Rating: 4,9 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 100 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 150 m. Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,1 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 8 km.

Der Standort ist leicht lärmbelastet (Rating: 2,9 von 5,0).

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03565035 vom 24.07.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

3.3 Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße:	450 m ²
Zuschnitt des Grundstücks:	Regelmäßiger Zuschnitt in Form eines Rechtecks
Grundstückstopografie:	Eben
Grundstücksoberfläche:	Das beschriebene Grundstück ist durch das Bewertungsobjekt zu ca. einem Viertel überbaut. Der Rest des Grundstücks besteht aus Rasenfläche, Bäumen und Bepflanzungen.
Zufahrt des Grundstücks:	Über die Hornsteinstraße
Straßenfront:	Entlang der Hornsteinstraße (ca. 18 m)
Tiefe des Grundstücks:	Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 24,5 m
Ausrichtung Wohnhaus:	Nordnordwest-Südsüdost Firstrichtung
Art der Straße:	Anliegerstraße
Belag Straße:	Asphalt
Gehwege:	Beidseitig kein Gehweg vorhanden
Fahrzeugfrequenz:	Gering
Fahrzeuglärm:	Keine Beeinträchtigung
Besonnung:	Aufgrund der offenen Bauweise gut
Abstand zu Nachbargrundstücken:	Das Wohnhaus hat keine geringen Abstände zu den Nachbargrundstücken. Die östliche Außenwand der Garage wurde auf der östlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Immissionen:

Es konnte bei der Besichtigung des
Bewertungsobjektes kein Einfluss von
Immissionen festgestellt werden

5. Beschreibung des Gebäudes und dessen Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen erfolgt nachfolgend insoweit, wie es für die Herleitung der Daten im Rahmen der Verkehrswertermittlung erforderlich ist und umfasst die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen.

Abweichungen von diesen Beschreibungen sind in einzelnen Bereichen möglich. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen, Auskünften des Auftraggebers sowie den bei der Ortsbesichtigung durch Inaugenscheinnahme des Sachverständigen gemachten Erhebungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen und auf Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Es wurden keine zerstörerischen Untersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und Bodenuntersuchungen vorgenommen. Eine Funktionsfähigkeit der einzelnen Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird im Gutachten unterstellt. Ebenso wird die Standsicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften vorausgesetzt.

Die Auswirkung auf den Verkehrswert von ggf. vorhandenen und augenscheinlich ersichtlichen Baumängeln und Bauschäden werden im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal (grob geschätzt) berücksichtigt.

Über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

5.2 Bewertungsobjekt

Gebäudetyp:	Typ 1.01
Ausgeführte Bebauung:	Zweifamilienhaus, freistehend bestehend aus: - Untergeschoss - Erdgeschoss - Dachgeschoss - Spitzboden
Gebäudenutzung:	Das Erdgeschoss ist vermietet, das Dachgeschoss ist leerstehend
Baujahr:	Laut Bauunterlagen 1926
Außenansicht:	Das Gebäude ist verputzt und gestrichen
Konzeption:	Untergeschoss (Nutzfläche): - Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum EG - Flur - Heiz- und Waschraum - Abstellraum I - Abstellraum II - Gewölbekeller als Vorratsraum - Kelleraußentreppe mit Zugang zum Heiz- und Waschraum Erdgeschoss: - Hauptzugang über eine Treppe mit 7 Stufen - Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum UG und DG - Zugang zur Wohnung EG - Flur - Gäste WC - Zimmer I - Zimmer II - Zimmer III - Küche, abgeschlossen

- Badezimmer, nur zugänglich über die Küche

Dachgeschoss:

- Zentrales Treppenhaus, Verbindung zum EG und UG
- Zugang zur Wohnung DG
- Flur
- Gäste WC
- Zimmer I
- Zimmer II
- Zimmer III (Das Zimmer III ist ein gefangener Raum, es ist nur über das Zimmer II erreichbar)
- Küche, abgeschlossen
- Badezimmer, nur zugänglich über die Küche
- Innerhalb der Wohnung gelegene Treppe mit Zugang zum Spitzboden
- Abstellmöglichkeiten im Bereich des Kniestocks, nicht aufrecht begehbar

Besonderheit Wohnung DG:

Das Dachgeschoss und seine Räumlichkeiten weisen nahezu keine Dachschrägen auf

Spitzboden:

- Der Spitzboden ist nicht für den dauerhaften Wohnaufenthalt ausgebaut. Auch liegt dem Gutachter keine Genehmigung zum Ausbau des Spitzbodens für den dauerhaften Wohnaufenthalt vor.

Die Dachschrägen wurden teilweise mit OSB-Platten verkleidet. Ob eine Dämmung eingebracht wurde, ist nicht bekannt. Der Spitzboden eignet sich als Abstellraum und ist nicht Bestandteil der Wohnfläche.

Fertigarage als Durchgangsgarage auf der östlichen Seite an das Gebäude angebaut.

Das Zugangsniveau des Haupteingangs des Bewertungsobjektes liegt über dem Straßenniveau der Hornsteinstraße. Der Haupteingang zum Gebäude führt über sieben Stufen und ist nicht barrierefrei zugänglich.

Anmerkung:

Die bei der Ortsbesichtigung I und II vorgefundene Anordnung der Wohnräume im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss entsprechen nicht vollumfänglich den Grundrissen aus dem Jahr 1926. Im Anhang befinden sich die Grundrisse aus dem Jahr 1926 sowie zwei Grundrisse zur exemplarischen Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten.

5.2.1 Baubeschreibung Gebäude

Rohbau:

Bauweise:	Massive Bauweise
Keller:	Laut den Bauunterlagen vom 26. Januar 1926: Massiv - Beton und Backstein
Außenwände:	Laut den Bauunterlagen vom 26. Januar 1926: Giebel massiv
Innenwände:	Laut den Bauunterlagen vom 26. Januar 1926: Holzfachwerk ausgeriegelt
Kellerdecke:	Massive Kellerdecke
Geschossdecken:	Unbekannt , wahrscheinlich Holzbalkendecken
Dach:	Holzkonstruktion als Satteldach, Schleppdachgauben auf beiden Seiten des Dachs, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

Innenausbau UG:

Bodenbeläge:	Überwiegend Glattstrichboden, teils Naturboden
Wandbeläge:	Verputzt und gestrichen
Deckenbeläge:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster
Verschattung:	Keine
Kelleraußentür:	Holztür mit Glaseinsätzen
Innenraumtüren:	Holztüren mit Holzzargen
Kellertreppe:	Betonblockstufen mit Handlauf aus Holz
Beheizung:	Das Untergeschoss ist nicht beheizt
Installationen:	Auf Putz
Sonstige technische Ausstattung:	- Waschmaschinenanschlüsse im Heiz- und Waschaum - Hauswasseranschluss im Gewölbekeller - Wasseruhren im Gewölbekeller - Telekommunikationsanschluss im Abstellraum

Innenausbau EG:

Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, teils Fliesen; in Küche und Bad überwiegend Fliesen
Wandbeläge:	Überwiegend tapeziert und gestrichen
Deckenbeläge:	Überwiegend tapeziert und gestrichen
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster
Verschattung:	Aluminium-Klappläden, ca. 25 Jahre alt

Wohnungseingangstür:	Altes Türelement vermutlich aus dem Baujahr. Füllungstür mit Ornamentverglasung, nebenstehendes Fenster zum Öffnen mit Oberlicht zum Öffnen
Innenraumtüren:	Überwiegend Holzfüllungstüren in Holz- zargen
Beheizung:	Heizkörper mit Thermostat
Sanitärausstattung:	Dusche mit Duschkabine, Badewanne, Waschbecken, bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten
Installationen:	Unter Putz, Heizungsinstallation in Sockelrand geführt
Sonstige technische Ausstattung:	Keine
Treppenaufgang:	Zweifach viertelgewendelte Holzwangen- treppe mit Holzgeländer; das Treppenhaus ist unbeheizt
Innenausbau Dachgeschoss:	
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, in Küche und Bad Fliesen, teils Linoleum
Wandbeläge:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teilweise verputzt und gestrichen, im Bad und in der Küche teilweise gefliest
Deckenbeläge:	Überwiegend tapeziert und gestrichen, teils verputzt und gestrichen
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster
Verschattung:	Aluminium-Klappläden, ca. 25 Jahre alt
Wohnungseingangstür:	Holztür mit Ornamentglas, vermutlich aus dem Baujahr der Immobilie

Innenraumtüren:	Überwiegend Holzfüllungstüren in Holz- zargen
Beheizung:	Heizkörper mit Thermostat
Sanitärausstattung Bad und Gäste-WC:	Dusche mit Duschvorhang, ein Waschbecken; im Gäste-WC ist ein bodenstehendes WC mit Aufputzspülkasten
Installationen:	Unter Putz, Heizungsinstallation in Sockelrand geführt, im Gäste-WC ist das Abwasserrohr Aufputz verlegt
Sonstige technische Ausstattung:	Keine
Treppenaufgang Spitzboden:	Viertelgewendelte Holzwangentreppe mit Tür
Innenausbau Spitzboden:	
Bodenbeläge:	Holz-Dielenboden
Dachschrägen:	Teilweise mit OSB-Platten beplankt; die Arbeiten wurden von dem Mieter ausgeführt; die Sparrenlage wurde gedämmt, blaue Unterspannbahn sichtbar, Dämmung aus 2010
Außenbesichtigung:	
Hauseingang:	7 Betonblockstufen mit Handlauf aus Metall, starke Beschädigungen vorhanden
Hauseingangstür:	Holztür mit Glaseinsatz
Kelleraußentreppe:	Betonblockstufen und Sinkkasten, Stütz- mauer mit Metallgeländer
Fassade:	Verputzt und gestrichen
Sonstige technische Ausstattung:	Keine

5.2.2 Baubeschreibung Garagen / Parkplätze

Rohbau:

Bauweise:	Massive Bauweise
Fundamente:	Stampfbeton BN 15, Streifenfundamente
Außenwände:	Stahlbeton BN 25, 6 cm
Dachkonstruktion:	Stahlbeton BN 25, 8 cm als Flachdach

Dacheindeckung:	Kiesdach auf Kunststofffolie
-----------------	------------------------------

Innenausbau:

Türen:	Jeweils ein Garagentor auf der Vorder- und Rückseite der Garage, manuelle Funktionsweise
Wandbekleidung:	Teilweise verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Betonboden

5.2.3 Außenanlagen

Befestigung:	Zugang zum Gebäude über eine Treppe mit 7 Stufen
Einfriedungen:	Holzzaun mit Betonfundamenten
Grünflächen:	Teilweise mit Bäumen, Sträuchern und Blumenbeeten bepflanzt
Sonstiges:	Gartenhütte mit eingedecktem Satteldach (Tonziegel) vorhanden, Holzkonstruktion, Naturboden

5.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallationen:	Der Hauptsicherungskasten im Untergeschoss wurde - laut Beschriftung in dem Sicherungskasten - im Jahr 1980 verbaut. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass im Wohnzimmer im DG ein Kabel aus der Decke mit 3-Phasen sichtbar war. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Stromleitungen im Jahr 1980 erneuert wurden.
Heizung:	Gasheizung (Buderus Logamax plus 122 19 g20, Baujahr ca. 2000)
Strom:	Stromanschlussleitung im Spitzboden
Wärmeübergabe:	Heizkörper mit Thermostat
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer elektrisch
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

5.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Technischer Art:	Keine besondere technische Einrichtung vorhanden
Terrasse:	Es ist keine Terrasse vorhanden; die Wohnung im EG hat keinen direkten Zugang zum Garten

Balkon:	Es ist kein Balkon vorhanden
Dachgauben:	Insgesamt sind drei Dachgauben vorhanden
Kelleraußentreppe:	Vorhanden
Wintergarten:	Es ist kein Wintergarten vorhanden
PV-Anlage:	Es ist keine PV-Anlage vorhanden
Solarthermie:	Es ist keine Solarthermie vorhanden

5.2.6 Modernisierungen

Folgende Modernisierungen wurden an dem Objekt durchgeführt:

Modernisierungsmaßnahmen	Jahr und Umfang
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	Umfassend, Tondachziegel neu eingedeckt, mit Dämmung, 2010
Fenster:	Umfassend 2017
Modernisierung der Leitungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser):	Geringfügig modernisiert 1980 (Stromleitungen)
Heizungsanlage:	Einbau einer neuen Gastherme, ca. 2000
Wärmedämmung der Außenwände:	Keine Modernisierungen
Modernisierung von Bädern:	Umfassend, Zeitpunkt unbekannt
Modernisierung des Innenausbaus:	Geringfügige Modernisierungen, Zeitpunkt unbekannt
Verbesserung der Grundrissgestaltung:	Geringfügige Modernisierungen, Zeitpunkt unbekannt

Erforderlicher Abbruch:	Ein Abbruch ist nicht erforderlich
-------------------------	------------------------------------

5.2.7 Energieausweis

Dem Gutachter wurde kein Energieausweis zur Verfügung gestellt.

Energetische Beurteilung:

Wärmeschutz:

Im Wesentlichen baujahrtypisch

Generell muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Gebäude dieses Baujahres hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht mehr in jeder Hinsicht den Anforderungen entspricht, wie sie heute an Gebäude gestellt werden und wie sie sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG) niederschlagen.

Die anstehenden Nachrüstungen am Gebäude und der Haustechnik, entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz, sind nicht in die marktkonformen Aufwendungen für Baumängel/Bauschäden und Instandhaltungsrückstau eingeflossen und sind unter der Prämisse des Objektkaufs zu berücksichtigen.

Da das Bewertungsobjekt energetisch geringfügig modernisiert wurde, liegen derzeit keine gesicherten Erkenntnisse vor inwieweit sich künftig die Energieklasse auf die Preisbildung am Markt auswirkt.

5.2.8 Bauzustand, Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden

Bauzustand:

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Bewertungsobjektes aufgrund der bisher durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungen als mäßig bis schlecht zu beurteilen ist.

Bei der Besichtigung wurde ein teils sanierungsbedürftiger Bauzustand festgestellt. Diverse Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau sind vorhanden.

Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend mäßig. Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Vergangenheit augenscheinlich teilweise durchgeführt worden.

Die Außenanlagen befinden sich einem gepflegten Zustand.

Definition "mäßig bis schlecht":

Es liegen Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau bzw. umfangreichere Baumängel und Bauschäden am Objekt vor. Es liegen umfassender Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau bzw. erhebliche Baumängel und Bauschäden am Objekt vor.

Mängel, Mängelfolgeschäden, Schäden:

Folgende Besonderheiten wurden bei der Besichtigung augenscheinlich festgestellt:

- Fenster im Spitzboden Bauschaum sichtbar
- Unsachgemäß verlegte OSB-Platten an der Dachschräge im Spitzboden
- Veraltete Wand-, Decken und Bodenbeläge in der Wohnung im Dachgeschoss
- Abwasserleitung im Gäste-WC im DG vermutlich aus dem Baujahr der Immobilie
- Teilweise beschädigte Elektroinstallationen im DG (Steckdosen)
- Korrodierter Heizkörper im Bad im EG
- Maler-, Gips- und Tapezierarbeiten im Treppenhaus notwendig
- Aussalungen und Feuchtigkeitsspuren an den Wänden im ehemaligen Kohlekeller
- Aussalungen und Feuchtigkeitsspuren an den Wänden im Gewölbekeller
- Aussalungen und Feuchtigkeitsspuren an den Wänden im Heiz- und Waschraum
- Gastherme aus ca. dem Jahr 2000
- Veraltete Elektroinstallationen im Untergeschoss
- Putzabplatzer an verschiedenen Stellen an der Außenfassade
- Vertikaler Riss mittig des Hauses an der Westseite
- Die Wand der Hauseingangstreppe ist gerissen, nahezu alle Stufen sind beschädigt oder gerissen
- Feiner Riss auf der linken Seite am Boden in der Garage
- Leichte Korrodierung am Rahmen des Garagentors vorhanden
- Holzzaun teilweise marode bzw. ablösende Holzverkleidung

Die oben aufgeführten Punkte werden nur teilweise unter den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“ (BoG) zusammenfassend berücksichtigt, da einige Mängel oder Schäden auch als alterstypisch zu bezeichnen sind.

Sollte eine detailliertere Feststellung der Mängel und Schäden notwendig erscheinen, empfehle ich durch einschlägige Fachleute eine Analyse und Bewertung des Bewertungsobjektes durchführen zu lassen. Sollte eine Kostenermittlung für die Mängelbeseitigung als notwendig erachtet werden, empfehle ich, eine fachtechnische Untersuchung durch einschlägige Fachleute durchführen zu lassen.

Anmerkung:

Im Fachgebiet der Wertermittlung wird unterschieden nach dem Begriff des Baumangels und dem des Bauschadens. Der juristischen Terminologie folgend sind Baumängel üblicherweise Fehler, die während der Bauzeit verursacht wurden (Rechtsbegriff Baumangel nach Werkvertragsrecht des BGB und der VOB, Teil B). Bauschäden entstehen dagegen meist als Folge eines Baumangels oder durch äußere Einwirkungen während der Nutzungsdauer.

22.2 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche Erdgeschosswohnung Hornsteinstraße 9, 72108 Rottenburg am Neckar

Raum	Länge	Breite	Quadratmeter	
Zimmer I		4,048	3,511	14,21
Abzug Zimmer I		0,459	0,477	-0,22
Zimmer II		5,36	3,926	21,04
Zimmer III		4,964	3,933	19,52
Flur		3,265	1,607	5,25
Küche		2,835	3,188	9,04
Abzug Küche		0,522	0,475	-0,25
Bad Teil I		0,876	1,622	-1,42
Bad Teil II		0,215	0,876	0,19
Bad Teil III		1,658	2,684	4,45
Bad Teil IV		1,034	1,653	1,71
Summe				73,52

Berechnung der Wohnfläche Dachgeschosswohnung Hornsteinstraße 9, 72108 Rottenburg am Neckar

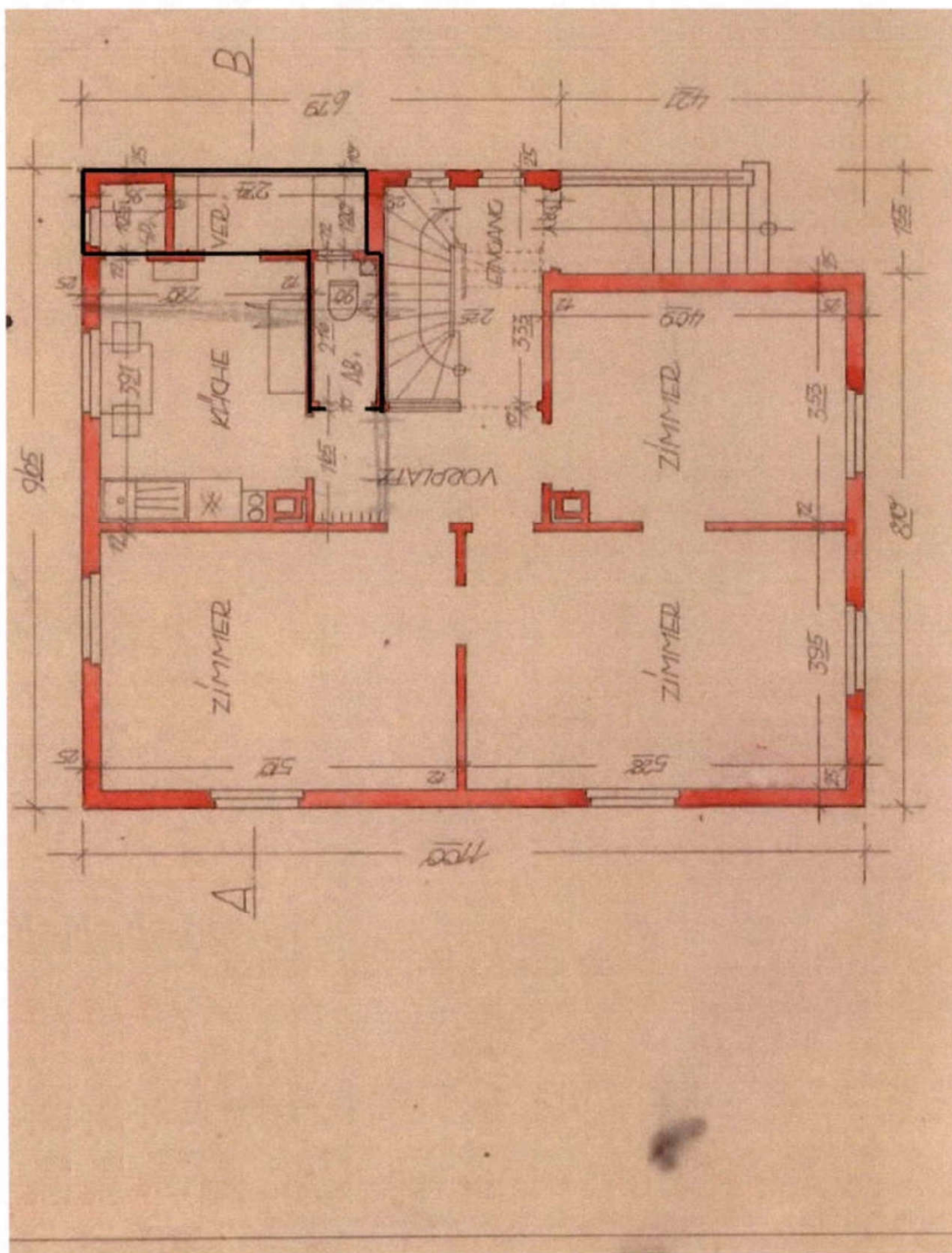
Raum	Länge	Breite	Quadratmeter	
Zimmer I, Teil I		3,534	4,78	16,89
Zimmer I, Teil II		0,481	1,603	0,77
Zimmer II		3,727	3,311	12,34
Zimmer III, Teil I		0,05	3,688	0,09
Zimmer III, Teil I Aufgrund der Dachschräge nur hälftig anrechenbar				
Zimmer III, Teil II		2,225	3,688	8,21
Zimmer III, Teil III		0,53	2,816	1,49
Flur, Teil I		1,569	3,27	5,13
Flur, Teil II		0,858	1,049	0,90
Küche, Teil I		1,854	2,826	5,24
Küche, Teil II		0,393	0,992	0,39
Bad		1,325	2,798	3,71
Gäste-WC		0,857	1,937	1,66
Summe				56,82

Wohnfläche gesamt Erdgeschosswohnung und Dachgeschosswohnung 130,35

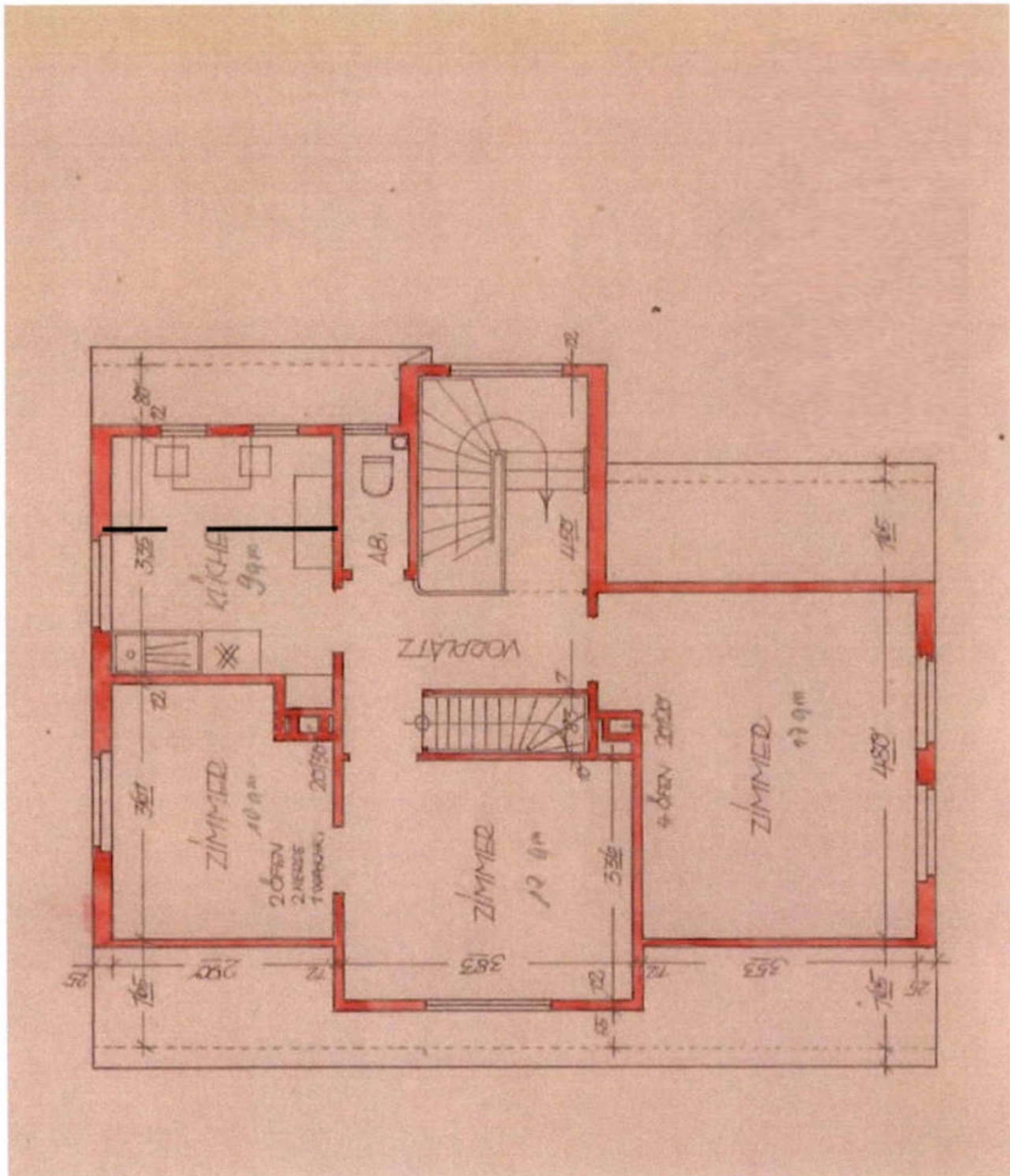
Untergeschoss



Grundriss exemplarisch zum Wertermittlungsstichtag Erdgeschoss



Grundriss exemplarisch zum Wertermittlungsstichtag Dachgeschoss



2.10 Miet- und Pachtverhältnisse

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungstichtag zu Wohnzwecken teilweise vermietet. Die Wohnung im Erdgeschoss ist vermietet, die Wohnung im Dachgeschoss ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet gewesen.

Nach schriftlicher Auskunft von _____ vom 17.12.2025 beträgt die aktuelle Netto-Kaltemiete für die Wohneinheit im EG 550 €/Monat.

Die Bewirtschaftungskosten (Nebenkosten) sowie Schönheitsreparaturen werden in dem Bewertungsobjekt von den Mietern getragen.

Dem Sachverständigen liegt keine Aufstellung über die Nebenkosten vor. Auch ist die Höhe der Nebenkosten nicht bekannt.

Name Mieter:

Vertragsdatum: 12.11.2021

Laufzeit: Auf unbestimmte Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist

Kaltemiete: 550 €/Monat für die Wohnung
40 €/Monat für die Garage

Kaution: 1.650 €

Mietanpassung: Keine

Bewirtschaftungskosten: Trägt der Mieter

Schönheitsreparaturen: Trägt der Mieter

Verwalter vorhanden: Nein