

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung:

Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Landkreis: Schwäbisch Hall

Ort und Einwohnerzahl: Das zu bewertende Anwesen liegt in Wolpertshausen. Die Einwohnerzahl liegt bei rd. 2.400, die Größe beträgt 27,42 km², 88 Einwohner/km², 439 m ü. NHN.

Verkehrsinfrastruktur: **Nächstgelegene größere Städte:**
 Crailsheim 18 km
 Schwäbisch Hall 12 km
 Heilbronn 55 km

Autobahnanschluss:
 Wolpertshausen hat einen direkten Anschluss an die Autobahn A 6 Heilbronn - Nürnberg.

Demographische Entwicklung:

Lt. Homepage der Gemeinde Wolpertshausen hat die Bevölkerung in den letzten 10 Jahren um ca. 15 % zugenommen.

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: Das Rathaus von Wolpertshausen liegt ca. 300 m von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise in Wolpertshausen. Öffentliche Verkehrsmittel mit Bussen befinden sich vor Ort.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen

Topographische Lage: Überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Ca. 50 m
Flurstück Nr.:	61/6
Größe:	733 m ²

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und verei-
 digter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und ver-
 digter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter
 Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

Bemerkungen:
 Zuschnitt – fast rechteckiges Grundstück

Ausrichtung des Grundstücks:
 Nach Süden hin

Nutzungsreserven:
 Sind eher nicht gegeben

Teilungsmöglichkeiten:
 Eher nicht möglich

Aufwuchs:
 Bäume und Büsche

Lagequalität für Wohnen

Einfache bis mittlere Lage:

Das Quartier, in welchem das Anwesen liegt, wird überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Die Immissionsbelastung durch Landwirtschaft und Gewerbe kann als durchschnittlich beschrieben werden. Das Grundstück ist überwiegend eben. Eine Aussichtslage ist nicht gegeben.

Umgebung/Nachbarschaft: Die unmittelbare Nachbarschaft des bebauten Grundstücks ist dadurch gekennzeichnet, dass entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksseite Straßen verlaufen. Die Nachbargrundstücke im Osten und Süden werden augenscheinlich wohnwirtschaftlich genutzt. Entlang der nördlichen Grundstücksseite befindet sich die Zufahrt zum Grundstück. Entlang der westlichen Grundstücksseite könnte ebenfalls auf das zu bewertende Anwesen eingefahren werden.

Mikrolage:

Die Mikrolage beschreibt die engere Umgebung einer Immobilie, den Charakter des Quartiers und die unmittelbare Nachbarschaft, die Lage der Straße und des Gebäudes sowie die direkten Umgebungseinflüsse, die auf eine Immobilie einwirken.

Zur Einschätzung der Mikrolage werden folgende Punkte geprüft und jeweils mit Plus (+), Neutral (o) oder Minus (-) gewichtet:

- Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs +
- Infrastruktur wie Schulen, Ärzte, Apotheken etc. o
- Sonstiges Dienstleistungsangebot o
- Öffentlicher Nahverkehr - o
- Straßenanbindung +
- Entfernung zum Ortszentrum - o

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

- Sozialer Status der Nachbarschaft o
- Zustand der Häuser in der Nachbarschaft o
- Bebauungsdichte +
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten +
- Lärm- und Luftemissionen +
- Himmelsrichtung des Grundstücks +
- Sonneneinstrahlung +

2.3 Erschließung; Baugrund

Straßenart:	Öffentliche Straße
Straßenausbau:	Ausgebaut, Fahrbahnbelag aus Bitumen.
Gebäudeausrichtung:	Die Firstrichtung verläuft in Südwest-/Nordostrichtung. Der Hauszugang erfolgt an der nordöstlichen Hausseite.
Erschließungszustand:	Anlagen zur Ver- und Entsorgung: Lt. Schreiben der Gemeinde Wolpertshausen ist das zu bewertende Grundstück an das öffentliche Kanalwassernetz angebunden. In der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen (ebf).
Baugrund / Grundwasser:	Ob auf dem zu bewertenden Grundstück Aufschüttungen/Verfüllungen, ein erhöhter Grundwasserstand und/oder Staunässe vorhanden sind, ist mir nicht mitgeteilt worden. Es sind von mir auch keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Altlasten/Ablagerungen:	In Putzen, Spachtel oder Kleber können Asbeste nicht ausgeschlossen werden.
Immissionen:	Wesentliche Immissionen in Form von Einwirkungen nicht-physischer Art, z. Bspl. Zuführung von Dämpfen, Gasen, Geruch, Rauch, Geräuschen, Licht, Erschütterungen oder Wärme auf das Grundstück sind nicht bekannt.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen

Feststellungen:

Lt. Planunterlagen und meinen augenscheinlichen Feststellungen beim Ortstermin von den vorbeiführenden Straßen aus.

Allgemeines:

Gebäudeart:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Geschosse:

Eingeschossige Bauweise mit Unterkellerung, ausgebauter Dachgeschoss und ein nicht ausgebauter Dachraum.

Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Vorratsräume, Räume für Heizungsanlage und Öllager sowie ein Garageneinstellplatz.

Erd- und Dachgeschoss bilden eine Wohneinheit.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Barrierefreiheit:

Bezugsgrundlage für barrierefreies Bauen ist die DIN 18040. Das Wohnhaus ist lt. Planunterlagen als nicht barrierefrei zu beurteilen. Ein Werteeinfluss auf die nicht bestehende Barrierefreiheit besteht hier nicht.

Bruttogrundflächen BGF 299 m²

Ausrichtung:

Die Firstrichtung verläuft in Südwest-/Nordostrichtung.

Baujahr/Bauhistorie:

Die mir vorliegenden Bauunterlagen stammen aus den Jahren 2000, 1989, 1988 und 1983.

Ursprungsbaujahr:

Die ältesten mir vorliegenden Bauunterlagen stammen aus dem Jahr 1983. Dieses Jahr habe ich dann hilfsweise auch als Baujahr angenommen.

Um- und Anbauten, Renovierungen:

Lt. den mir bisher vorliegenden Bauunterlagen ist im Jahre 2000 eine Dachgaube eingebaut worden.

Gewichtetes Baujahr: 1983

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

Grundrisslösung: Die Grundrisse entsprechen nicht mehr ganz heutigen Anforderungen an zeitgemäße Grundrisse.

3.2 Baubeschreibung

Vorbemerkung

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden die überwiegenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale, ohne Anspruch auf Vollständigkeit beschrieben! Die Baubeschreibung soll lediglich dazu dienen, einen Eindruck über Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Gestaltung des Objektes zu vermitteln. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Bodenuntersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Da von mir keine zerstörenden Maßnahmen durchgeführt werden dürfen und auch kein Mobiliar o. ä. entfernt wird, beruhen die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen ausschließlich auf den von uns gemachten Angaben, auf vorgelegte Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Verkehrswertgutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden.

Gleichfalls werden Gebäudeteile, die nicht zugänglich sind, z. B. da verschlossen oder auf verkehrssicherem Weg nicht zu erreichen sind, nicht berücksichtigt. Abweichungen zum tatsächlichen Istzustand sind also möglich! Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht durchgeführt. Die Angaben stellen keine bautechnische Gebäude- oder Sicherheitsuntersuchung dar.

Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale – soweit augenscheinlich ersichtlich

Dachform: Satteldach, Aufbau
Dachkonstruktion: Holzbaukonstruktion
Dachhaut: Dachsteine
Balkon: Betonplatte – ohne Absturzsicherung
Wintergarten: Anbau an der südlichen Hausseite

Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale

Außenfassade: Gestrichen
Sonnenschutz: Rollläden – teilweise sichtbar

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten

Öffentliche Versorgungs-

anschlüsse:

Strom, Wasser

Abwasserentsorgung:

Öffentliche Kanalisation

Zubehör § 97 BGB:

Keine Einsichtmöglichkeit.

Unterirdische Anlagen: Keine bekannt.

PKW- Stellplätze:

Auf dem Hofgelände ist entlang der nördlichen Grundstücksseite eine Stellplatzmöglichkeit vorhanden. Das zu bewertende Grundstück ist über eine Zufahrt zur Ziegelstraße hin an öffentliche Verkehrswege angebunden. Eine Überprüfung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen im Sinne der Bauordnung ist von mir nicht vorgenommen worden.

Inventar § 98 BGB:

Wird auftragsgemäß nicht mitbewertet

3.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb des Gebäudes liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Eingeordnet werden hier unter anderem der Wert der Ver- und Entsorgungsleitungen wie Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege und Terrassenbeläge, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Der Zufahrtsbereich zur Garage, die befestigten Hofflächen sowie der Terrassenbereich sind mit Betonsteinen belegt. Das Anwesen ist nicht eingefriedet. Die restlichen Freiflächen sind Gartenflächen, teilweise mit Aufwuchs an Bäumen und Sträuchern. Weiterführende Untersuchungen der Außenanlagen sind von mir nicht vorgenommen worden.

3.4 Nutzung des Anwesens

Das Anwesen ist zum Ortstermin bewohnt und wird eigengenutzt.

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

3.5 Baulicher Unterhaltungszustand – Beschaffenheit

Vorgefundener Bauzustand – Abweichungen vom Normalzustand beim Ortstermin:

Die Räumlichkeiten konnten von mir innen nicht in Augenschein genommen werden.

Allgemeiner Bauzustand:

Die Qualität der Gebäudehülle ist augenscheinlich von mir von den Straßen aus betrachtet mit Instandhaltungsstau an den Oberflächen behaftet. **Außer dem Einbau einer Dachgaube im Jahre 2000 sind mir keine weiteren Renovierungsmaßnahmen mitgeteilt worden.**

Ob die technischen Installationen und sanitären Anlagen funktionstüchtig sind, konnte von mir beim Ortstermin nicht geprüft werden.

Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage sind die baulichen Anlagen von mir nicht überprüft worden.

Auf evtl. Nachrüstungsspflichten gemäß GEG wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien angeht, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahrsklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Instandhaltungsstau - Abweichungen vom normalen baulichen Zustand:

Die Räumlichkeiten sind von mir in Augenschein genommen worden. Dabei habe ich folgende Unregelmäßigkeiten zum normalen baulichen Zustand festgestellt:

Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- und Wartungsrückstände:

- Putzschäden an der Außenfassade
- Absturzsicherungen an den Balkonen fehlen

Statik:

Die Statikberechnungen sind von mir nicht überprüft worden.

Brandschutz:

Ein Protokoll über die letzte Brandschutzbegehung liegt nicht vor.

Modernisierungsgrad:

Unter Berücksichtigung eines Ursprungsbaujahres 1983 und der Kenntnisstand, dass Modernisierungsmaßnahme nicht bekannt sind, ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 24. Juli 2023 kein Modernisierungsgrad. Davon ausgehend schätze ich die Restnutzungsdauer im Jahre 2023 auf noch 40 Jahre ein.

Wichtige Anmerkung!

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
AZ: 04823

Über verdeckt liegende und/oder nicht sichtbare Unregelmäßigkeiten kann keine Aussage gemacht werden. Der Auftraggeberin wird deshalb empfohlen, evtl. eine exakte bautechnische Detailbegutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen durchzuführen. Evtl. Abweichungen zu den nachfolgend aufgeführten Kosten aus festgestellten Unregelmäßigkeiten müssten dann angepasst werden.

Die Bebauung in der zum Wertermittlungsstichtag angetroffenen und aufgenommenen Art und Größe, Umfang, Nutzung und Ausstattung sind nach den vorliegenden Bauunterlagen hin zu urteilen von den zuständigen Behörden genehmigt worden. Werterhöhende Investitionen Dritter sind keine bekannt.

Erforderliche Aufwendungen für Fertigstellungsmaßnahmen, Umbauten oder gesondert zu veranschlagende Bauteile sind augenscheinlich nicht gegeben.

3.6 Beurteilungen - Marktsituationen

Marktanalyse - Marktgängigkeit:

Angebote nach solchen Objekten sind in Wolpertshausen eher in den Medien weniger zu finden. Nachfragen übersteigen die Angebote.

Käufermarkt:

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung habe ich trotz meiner Anfrage bei der Gemeinde Wolpertshausen nicht erhalten.

Objektsituation:

Das Anwesen liegt in einer Wohnsiedlung im Ortskern von Wolpertshausen. Das Grundstück ist nahezu eben. Wie die baulichen Anlagen zum Ortstermin tatsächlich genutzt werden, konnte ich nicht in Erfahrung bringen.

Drittverwendungsfähigkeit:

Hier sind die Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.

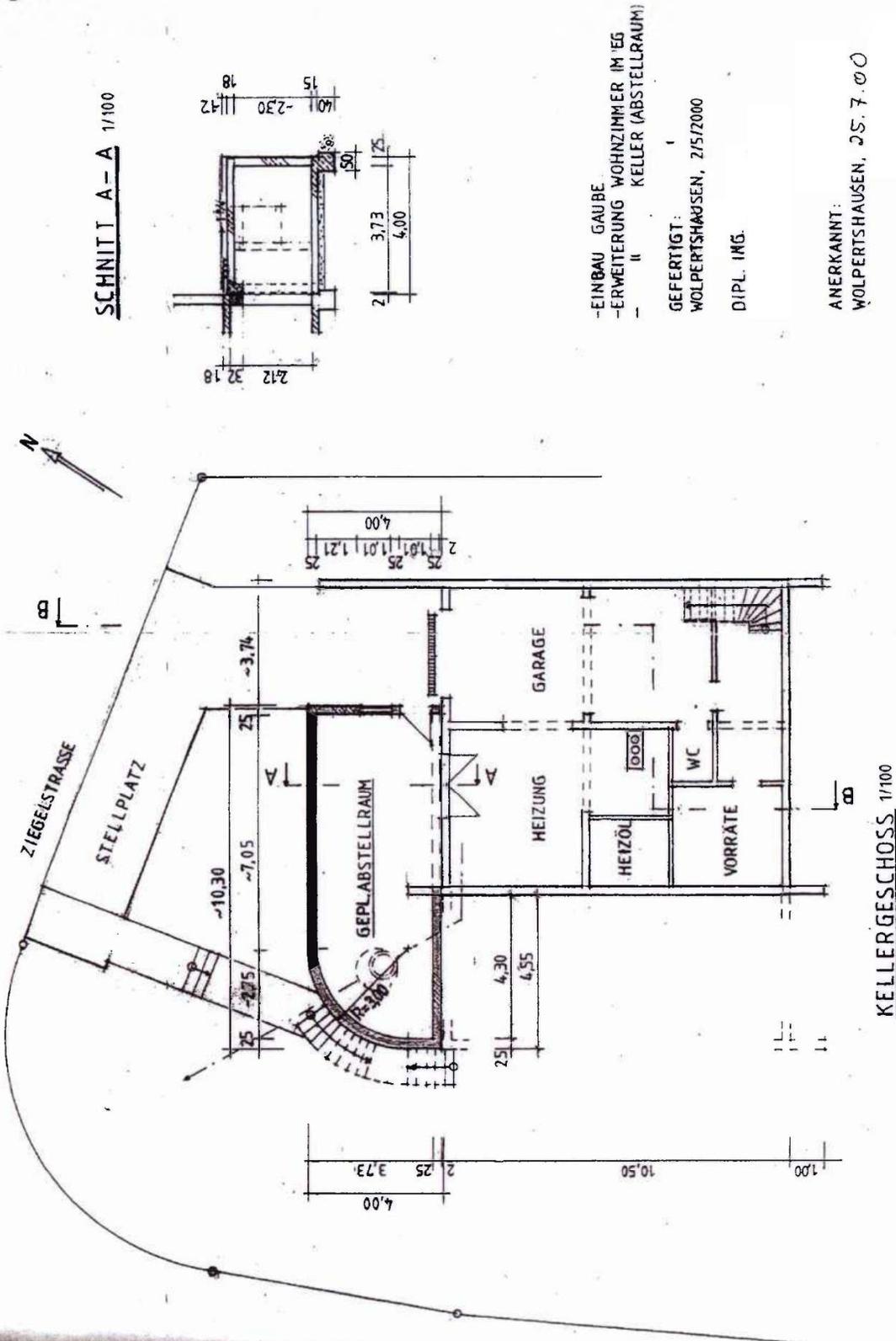
Zukünftige Entwicklungen:

Gesicherte Informationen, die den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen nicht bekannt.

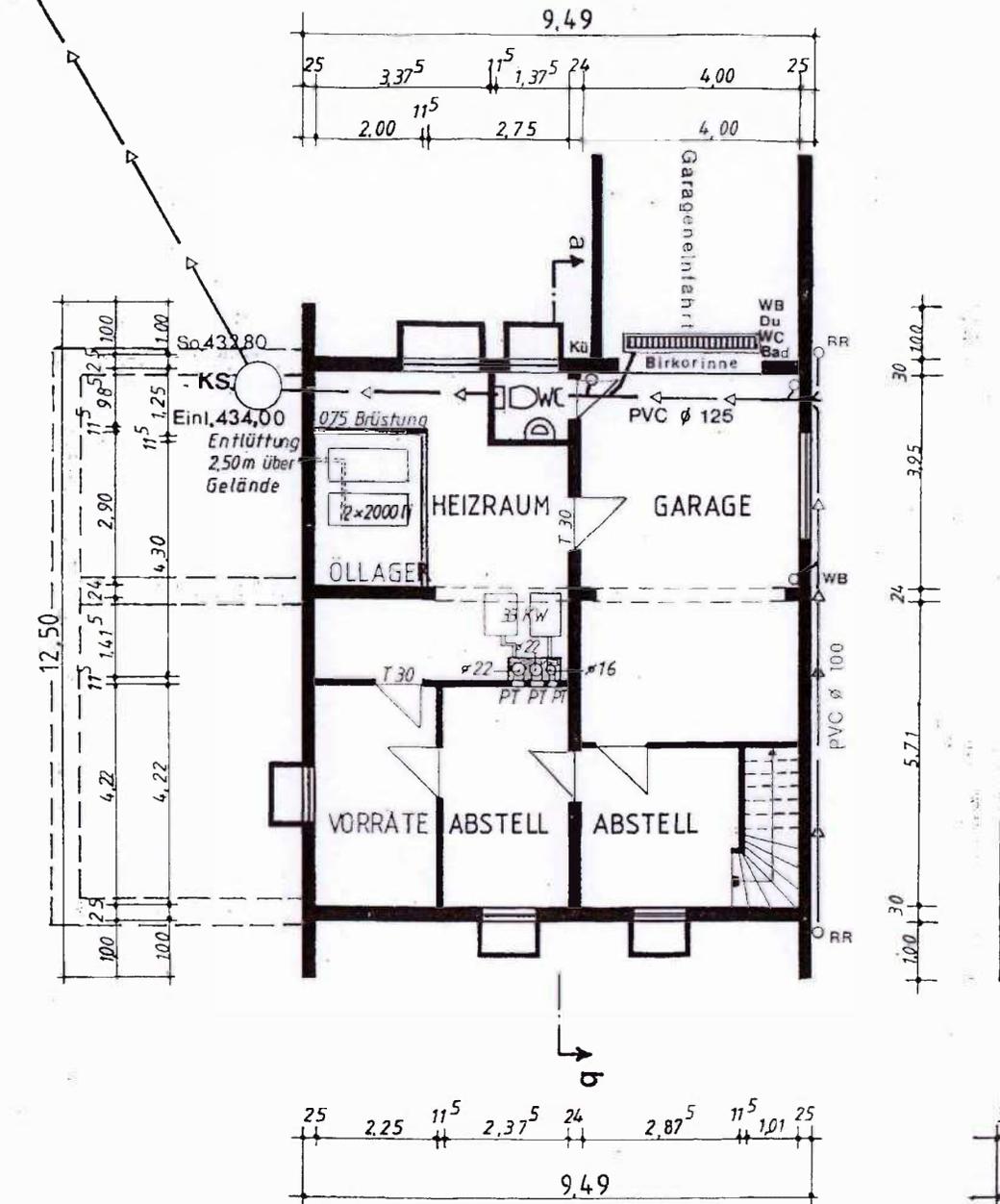
Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

Anlagen



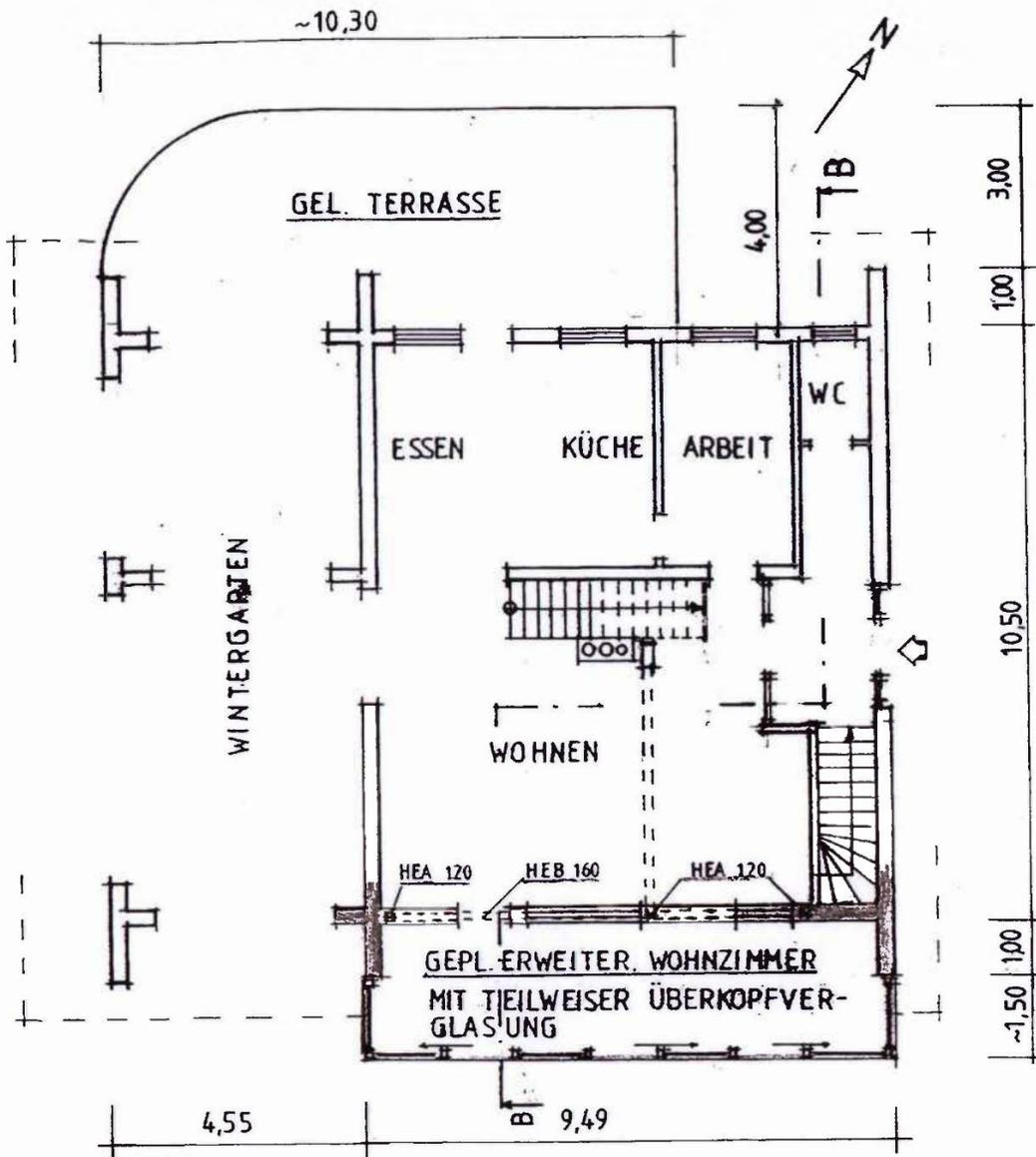
KELLERGESSCH



M. 1: 100

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823



ERDGESCHOSS 1/100

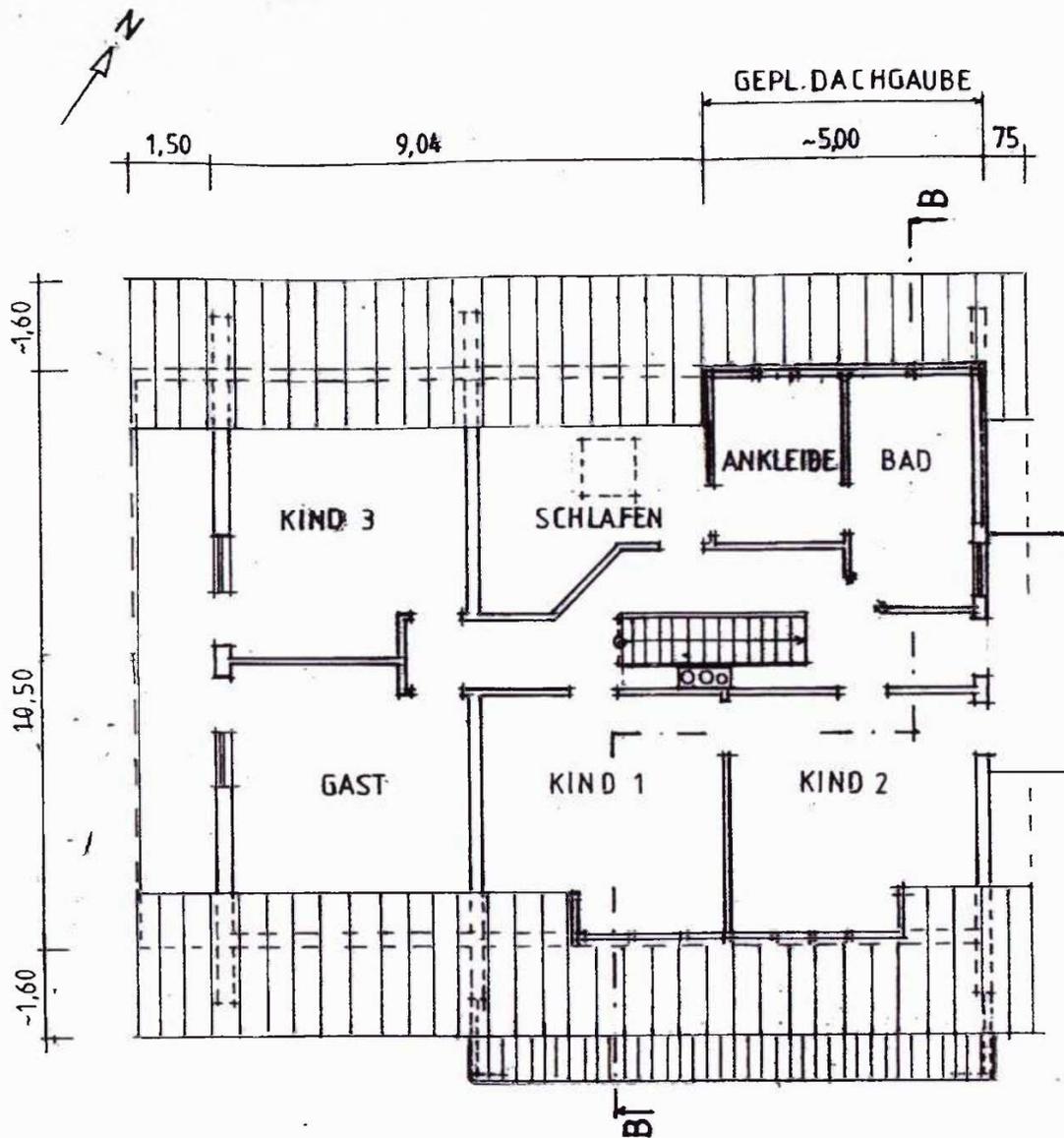
- EINBAU GAUBE
- ERWEITERUNG WOHNZIMMER IM EG
- " " KELLER (ABSTELLRAUM)

GEFERTIGT:
 WOLPERTSHAUSEN, 2/5/2000
 DIPL-ING.

ANERKANNT: 25.7.00
 WOLPERTSHAUSEN,

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823



DACHGESCHOSS 1/100

- EINBAU GAUBE
- ERWEITERUNG WOHNZIMMER IM EG.
- " " KELLER (ABSTELLRAUM)

GEFERTIGT:
 WOLPERTSHAUSEN, 2/5/2000

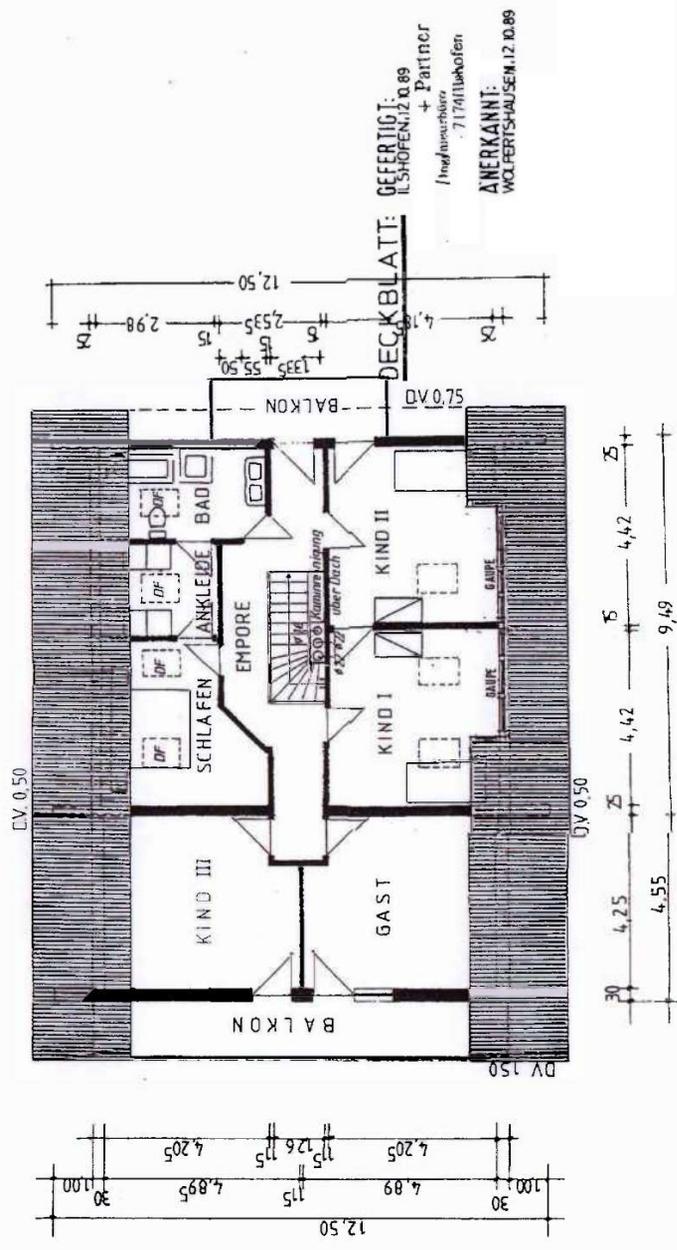
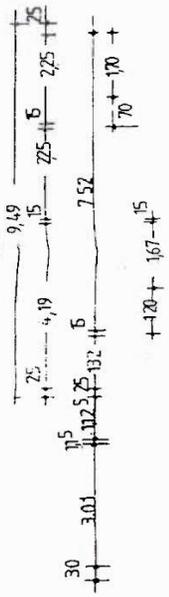
ANERKANNT:
 WOLPERTSHAUSEN, 25.7.00

DIPL-ING.

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
 Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
 Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 14.09.23
 AZ: 04823

Dachgeschoss



GEFERTIGT:
 IL SHOFEN, 12.10.89

ANERKANNT:
 Wolpertshausen, den 10.4.89

GEFERTIGT:
 IL SHOFEN, 12.10.89
 Inhabersbüro
 71701 Heilbronn
 ANERKANNT:
 WOLPERTSHAUSEN, 12.10.89