



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Gaildorf (ca. 12.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Crailsheim ca. 30 km; Schwäbisch Hall ca. 16 km; Heilbronn ca. 60 km; Schwäbisch Gmünd ca. 30 km; Stuttgart ca. 70 km; Würzburg ca. 110 km; Ulm ca. 110 km; Nürnberg ca. 125 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 19 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gaildorf, ca. 1 km entfernt <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg demografische Struktur
	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nahe dem Stadtkern; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 200 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Ent- fernung; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in fußläu- figer Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ist ca. 1 km entfernt; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Gewerbe („Supermarkt“/Großmarkt)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Terrasse und Balkone mit Südausrichtung, Richtung Parkplatz des Supermarkts

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 215,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Öffentliche Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhaus-Doppelhaushälfte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit 1.5.2015 vermietet.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht leer.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist seit 1.3.2018 vermietet.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten, vgl. Anlage.

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 auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Schmiedstraße 8/1; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Satteldach
Baujahr:	ca. 1988, Jahr der Fertigstellung (gemäß Angaben der Antragstellerin)
Modernisierung:	ca. 2018, Austausch des Heizkessels ca. 2020, Dämmung der obersten Geschossdecke ca. 2025, Fensteraustausch, Südseite, nur in der Dachgeschosswohnung gemäß Angaben der Antragstellerin
Flächen	Die Wohnfläche beträgt rd. 71 m ² , Erdgeschoss; zuzüglich ca. 15 m ² reine Nutzfläche im Untergeschoss (SNR SE Nr. 1) Die Wohnfläche beträgt rd. 66 m ² , 1. Obergeschoss (SE Nr. 2) Die Wohnfläche beträgt rd. 55 m ² , Dachgeschoss (SE Nr. 3)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Endenergiebedarf: 127,1 kWh / (m ² * a); Primärenergieverbrauch: 142,1 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: D gültig bis 08.04.2029 Es wurden Modernisierungen durchgeführt. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen,



dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen, Abplatzungen; Abdichtungsmängel am Bereich der Eingangstreppe (Ausblühungen erkennbar), fehlender Spritzschutz an Fassade

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

drei Kellerräume, **davon wurde jedem Sondereigentum ein Kellerraum zugeteilt;**
gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum, gem. Flur, gem. Heizungsraum;
Abstellraum mit Dusche und WC (dem Bewertungsobjekt Sondereigentum (SE) **SE Nr. 1** zugeteilt);
gemeinschaftliches Treppenhaus

Erdgeschoss:

Wohnung **SE Nr. 1**, bestehend aus Küche, innenliegendes WC, Kinderzimmer, Flur, innenliegendes Bad, Essdiele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Terrasse (bei Wohnzimmer).
gem. Treppenhaus

1. Obergeschoss:

Wohnung **SE Nr. 2**, bestehend aus Küche, innenliegendes WC, Kinderzimmer, Flur, innenliegendes Bad, Essdiele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon (bei Wohnzimmer).
gem. Treppenhaus

Dachgeschoss:

Wohnung **SE Nr. 3**, bestehend aus Küche, Kinderzimmer, Flur, innenliegendes Bad, Essdiele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon (bei Wohnzimmer).
gem. Treppenhaus
Erläuterung: SE=Sondereigentum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), lt. Baubeschreibung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton
Umfassungswände:	massiv, 30 cm
Innenwände:	Mauerwerk/massiv
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> wandtragende Treppe, Naturstein-/Kunststeinstufen, Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstürelement aus Holz, mit Briefkasten. und Klingelelement, freie Lüftung, Hauseingang gepflegt, Zustand dem Baujahr entsprechend
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Zwerchgiebel und Dachgauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach

Dacheindeckung:

Dachsteine,

Dämmung der obersten Geschossdecke, ca. 2020, laut Auskunft
der Antragstellerin;

1 Kamin, über Dach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, Baujahr ca. 1987/1988; Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, FI-Fehlerschutzschalter
Heizung:	GAS-Zentralheizung, Baujahr ca. 2018
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, zwei Balkone, Dachauf- bauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel, Besonder- heiten:	Ausblühungen im Untergeschoss Ausblühungen Fassade, Eingangstrepfenbereich Fehlender Spritzschutz an der Fassade überwiegende Fenster, Haustür, freie Lüftung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend dem Baujahr entspre- chend, mit Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen**3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung (Zaun),
Terrasse SE Nr. 1.

**3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigen-
tum zugeordnet**

Terrasse, dem Sondereigentum SE 01 zugeteilt.

Der im Aufteilungsplan und in der Teilungserklärung, zunächst gestrichene und auf Seite 6, § 5, zugeordnete,
sowie dem Grundbuchauszug erwähnte Stellplatz Nr.1 wurde nicht hergestellt; vgl. Erläuterungen unter
Punkt 1.4.



3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss SE Nr. 1

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss -im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet- und dem Kellerraum Nr. 1; zudem wurde der Abstellraum im Untergeschoss mit Dusche und WC dem Sondereigentum Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeweiht;

Nachrichtlich: der Stellplatz Nr. 1 wurde nicht realisiert; vgl. 1.4. Da der Stellplatz in der Teilungserklärung zunächst gestrichen wurde, jedoch unter § 5, Seite 6 wiederum zugeweiht wurde, besteht diesbezüglich eine rechtliche Unsicherheit. Hinsichtlich der Rechtssicherheit kann ich abschließend diesbezüglich keine Aussage treffen. In dieser **Wertermittlung wird demnach unterstellt, dass kein Stellplatz zugeweiht ist.**

Berechnungen zur Wohnfläche

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003
nach eigenen Laserdistanzmessungen
wohntwertabhängige Wohnflächenberechnung

Gaildorf, Schmiedstraße 8/1

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss	SE 1					
Flur	innenliegend	1,200	1,075	1,290	1,00	1,29
WC	innenliegend	0,852	1,613	1,374	1,00	1,37
Küche	Nord, gefangener Raum	2,643	2,300	6,079	1,00	6,08
	Höhe 2,406 m	-0,455	0,705	-0,321	1,00	-0,32
Wohnzimmer	Südost	4,180	3,718	15,541	1,00	15,54
		3,800	2,367	8,995	1,00	8,99
	Erker	2,258	1,816	4,101	0,50	2,05
Flur 2		2,007	1,877	3,767	1,00	3,77
Kind	N (Nord)	2,866	3,366	9,647	1,00	9,65
Bad	innenliegend	1,706	2,378	4,057	1,00	4,06
Schlafzimmer	Süd	0,508	1,628	0,827	1,00	0,83
		3,377	3,493	11,796	1,00	11,80
Terrasse	Süd, parkplatzseitig	3,684	6,120	22,546	0,25	5,64
Summe Erdgeschoss						70,74
wohntwertabhängige Gesamtwohnfläche						rund 71,00
<i>Nutzfläche</i>	<i>Untergeschoss</i>					
<i>Abstellraum</i>		3,27	2,862	9,359	1,00	9,36
		1,527	1,025	1,565	1,00	1,57
	<i>Dusche</i>	2,143	1,975	4,232	1,00	4,23
Summe Untergeschoss, reine Nutzfläche						15,16

Erläuterungen:

Terrasse, parkplatzseitig, Straße hörbar, Orientierung Süd, eingeschränkt nutzbar x Faktor 0,25; gem. WMR

N=straßenseitig

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rund 71 m².

Die reine Nutzfläche im Untergeschoss, nämlich der Abstellraum mit Dusche und WC, beträgt rund 15 m².

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 innenliegendes Bad, 1 innenliegendes WC, 1 Terrasse zum Süden, 1 Kellerraum;

1 Abstellraum mit Dusche, WC (als Sondernutzungsrecht) im Untergeschoss

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung, Erdgeschoss SE Nr. 1

Bodenbeläge:	Beton, Laminat, Fliesen, im Bad mit PVC überklebt; Terrasse, Betonplatten mit Setzungen, Zustand dem Baujahr entsprechend
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, Fliesensockel, Fliesenspiegel in der Küche, Zustand dem Baujahr entsprechend
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten, Zustand dem Baujahr entsprechend
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit 2-Scheibenverglasung, Baujahr ca. 1988, freie Lüftung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, Zustand Baujahr ca. 1988
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, ca. 1988, graue Sanitäröb- jekte, (elektr.) Zwangsventilierung <u>WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, ca. 1988, graue Sanitäröb- jekte, (elektr.) Zwangsventilierung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten, da (nach deren Aussage) Eigentum der Mieterin
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten



besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Es ist keine professionelle Hausverwaltung vorhanden; Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet Das Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 1 wurde nicht hergestellt, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend; Modernisierungsbedarf besteht hinsichtlich der sanitären Anlagen.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss SE Nr. 2

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss – im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet – und dem Kellerraum Nr.2 im Untergeschoss.

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 66 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 innenliegendes Bad, 1 innenliegendes WC, 1 Balkon zum Süden, 1 Kellerraum im UG

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Gaildorf, Schmiedstraße 8/1						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
1. Obergeschoss						
Flur	innenliegend	1,200	1,075	1,290	1,00	1,29
WC	innenliegend	0,852	1,613	1,374	1,00	1,37
Küche	Nord, gefangener Raum	2,643	2,300	6,079	1,00	6,08
	Höhe 2,406 m	-0,455	0,705	-0,321	1,00	-0,32
Wohnzimmer	Südost	4,180	3,718	15,541	1,00	15,54
		3,800	2,367	8,995	1,00	8,99
	Erker	2,470	1,692	4,179	0,50	2,09
Flur 2		2,007	1,877	3,767	1,00	3,77
Kind	N (Nord)	3,374	2,875	9,700	1,00	9,70
Bad	innenliegend	1,710	2,360	4,036	1,00	4,04
Schlafzimmer	Süd	0,510	1,615	0,824	1,00	0,82
		3,373	3,501	11,809	1,00	11,81
Balkon	Süd, parkplatzseitig	3,356	1,393	4,675	0,25	1,17
Summe 1. Obergeschoss						66,35
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	66,00
Erläuterungen:						
Balkon, parkplatzseitig, Straße hörbar, Orientierung Süd, eingeschränkt nutzbar x Faktor 0,25; gem. WMR						
N=straßenseitig						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig



Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohnung 1. Obergeschoss SE Nr. 2

Bodenbeläge:	Teppichboden, Fliesen; Fliesen; Zustand dem Baujahr entsprechend
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, Fliesensockel, Zustand dem Baujahr entsprechend
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, Zu- stand dem Baujahr entsprechend
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit 2-Scheibenverglasung; einfache Beschläge, freie Lüftung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium; Zustand dem Baujahr entsprechend
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, Zustand dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	<u>innenliegendes Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung <u>innenliegendes WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	Einbauküche mit Herd mit einfachen nicht zeitgemäßen Koch- platten
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; wegen Alter und der Gebrauchsspuren nicht in der Wertermitt- lung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine unwirtschaftlichen Grundrisse

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten;



	Einbauküche einfacher Qualität
besondere Einrichtungen:	Einbauschränke als Raumteiler, Bereich Essdiele, wegen der Gebrauchsspuren und des Alters nicht in dieser Wertermittlung enthalten
besondere Bauteile:	Balkon zum Süden, Richtung Parkplatz des Supermarktes
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Es ist keine professionelle Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Bodenbeläge und der sanitären Anlagen.

3.6 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss SE Nr. 3

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung				Gaildorf, Schmiedstraße 8/1		
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Dachgeschoss	SE 3					
Flur	innenliegend	1,304	1,763	2,299	1,00	2,30
Küche	Nord, gefangener Raum	1,841	1,870	3,443	1,00	3,44
	Schräge	-0,613	1,092	-0,669	0,50	-0,33
	Schräge	-0,327	1,092	-0,357	0,50	-0,18
	Ecke	0,436	0,907	0,395	0,50	0,20
Wohnzimmer	Südost	2,662	1,324	3,524	1,00	3,52
		5,498	1,553	8,538	1,00	8,54
		4,403	2,442	10,752	1,00	10,75
	Schräge	-1,517	1,101	-1,670	0,50	-0,84
Flur 2		1,116	2,094	2,337	1,00	2,34
Kind	N (Nord)	1,860	3,529	6,564	1,00	6,56
	Schräge	-0,977	0,895	-0,874	0,50	-0,44
Bad	innenliegend	1,961	1,907	3,740	1,00	3,74
	Ecke	-1,060	0,423	-0,448	1,00	-0,45
	Schräge	-1,154	0,878	-1,013	0,50	-0,51
Schlafzimmer	Süd	2,504	3,612	9,044	1,00	9,04
	Schräge	-1,583	1,076	-1,703	0,50	-0,85
		1,434	4,690	6,725	1,00	6,73
Balkon	Süd, parkplatzseitig	1,420	3,393	4,818	0,25	1,20
Summe Dachgeschoss						54,78
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	55,00
Erläuterungen:						
Balkon, parkplatzseitig, Straße hörbar, Orientierung Süd, eingeschränkt nutzbar x Faktor 0,25; gem. WMR						
N=straßenseitig						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend



3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.6.2.1 Wohnung Dachgeschoss SE Nr. 3

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen; Fliesen; Zustand dem Baujahr entsprechend
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, Fliesensockel, Zustand dem Baujahr entsprechend
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit nicht zeitgemäßer Holzverkleidung, Zustand dem Baujahr entsprechend
Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit 2-Scheibenverglasung; einfache Beschläge, freie Lüftung; Kunststofffenster, an der Südseite, 3-Scheibenverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium; Zustand dem Baujahr entsprechend
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, Zustand dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	<u>innenliegendes Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, graue Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität; wegen Alter und der Gebrauchsspuren nicht in der Wertermitt- lung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Dachschrägen eingeschränkte Stellmöglichkeit für Möbiliar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine, unwirtschaftliche Grundrisse

3.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten; Einbauküche einfacher Qualität, ein Unterschrank steht jedoch im Eigentum der Mieterin
besondere Einrichtungen:	Einbauküche, ohne Unterschrank
besondere Bauteile:	Balkon zum Süden, Richtung Parkplatz des Supermarktes



Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Es ist keine professionelle Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Die Mieterin erklärt 900,00 € Kautions hinterlegt zu haben; jedoch ist im -nicht komplett vorliegenden- Mietvertrag darüber keine Aussage zu finden.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Zustand entsprechend. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Deckenverkleidung und der sanitären Anlagen.

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

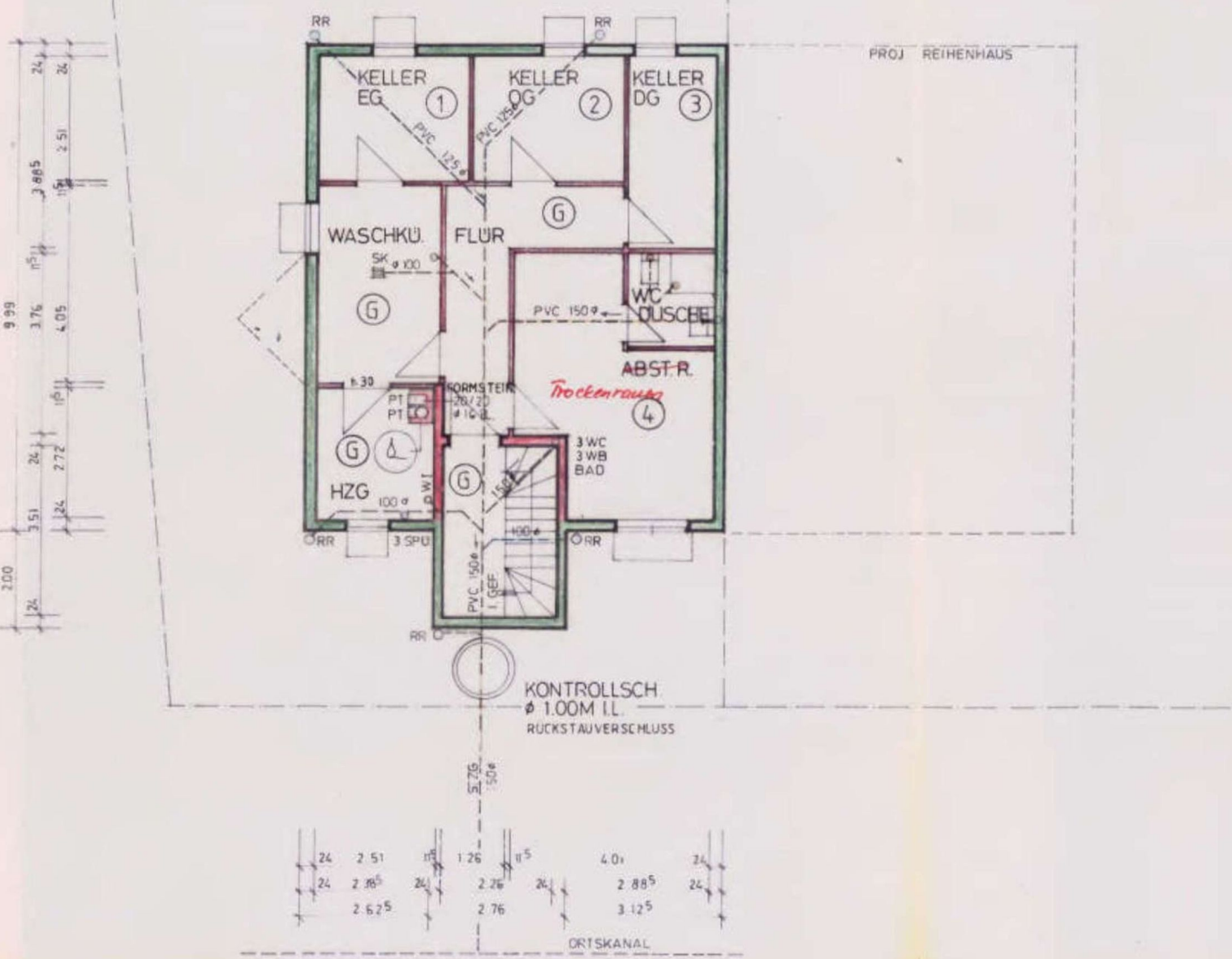
Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklagen (Instandhaltungsrücklage):	Keine gebildeten Erhaltungsrücklagen (Instandhaltungsrücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum SE Nr. 1 SE Nr. 2 SE Nr. 3 sind demnach rd. 0 € zuzuordnen.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen normalen Eindruck, mit Unterhaltungsstau.

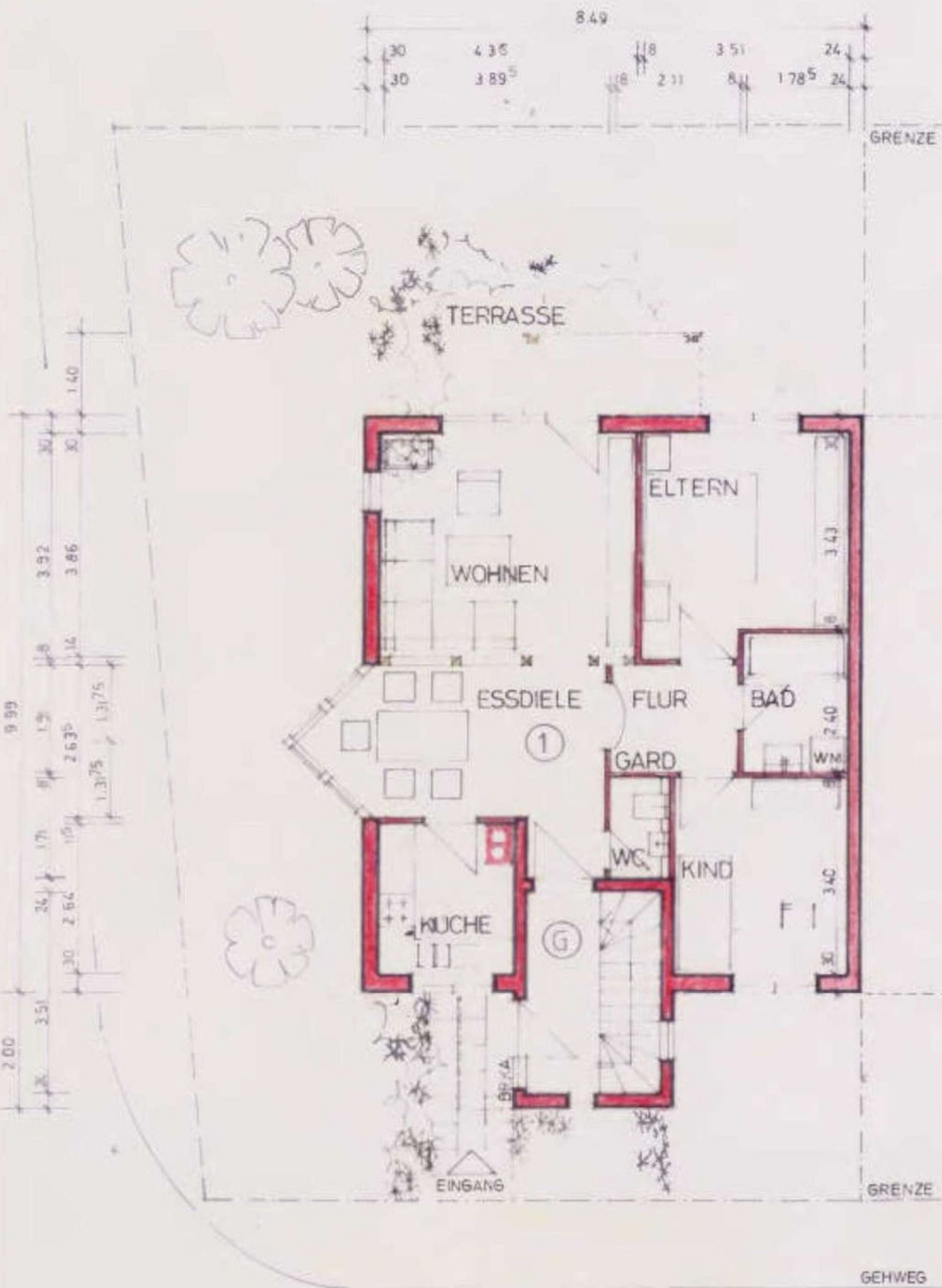


UNTERGESCHOSS



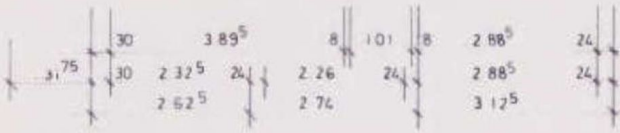
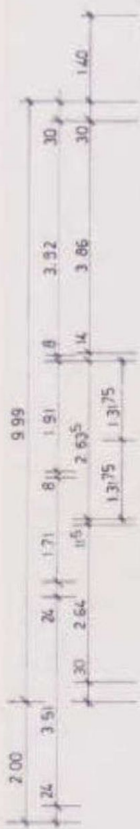
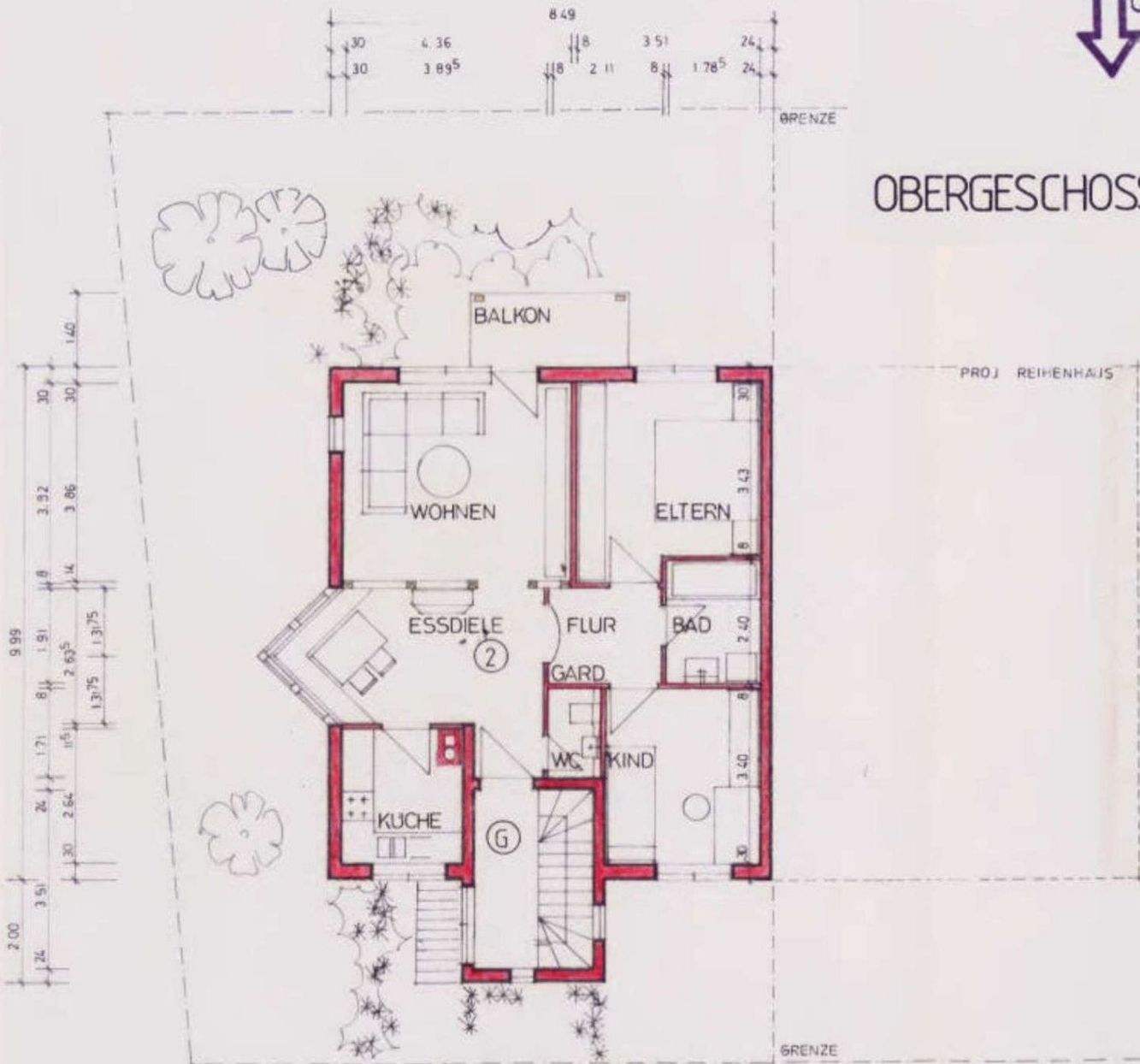


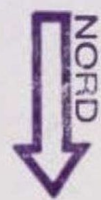
ERDGESCHOSS



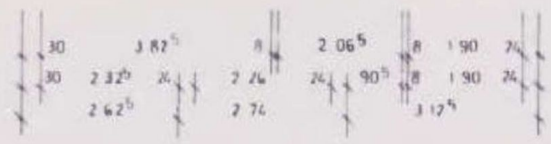
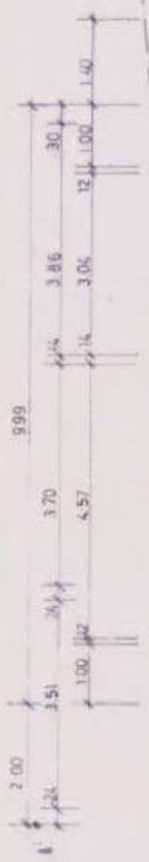
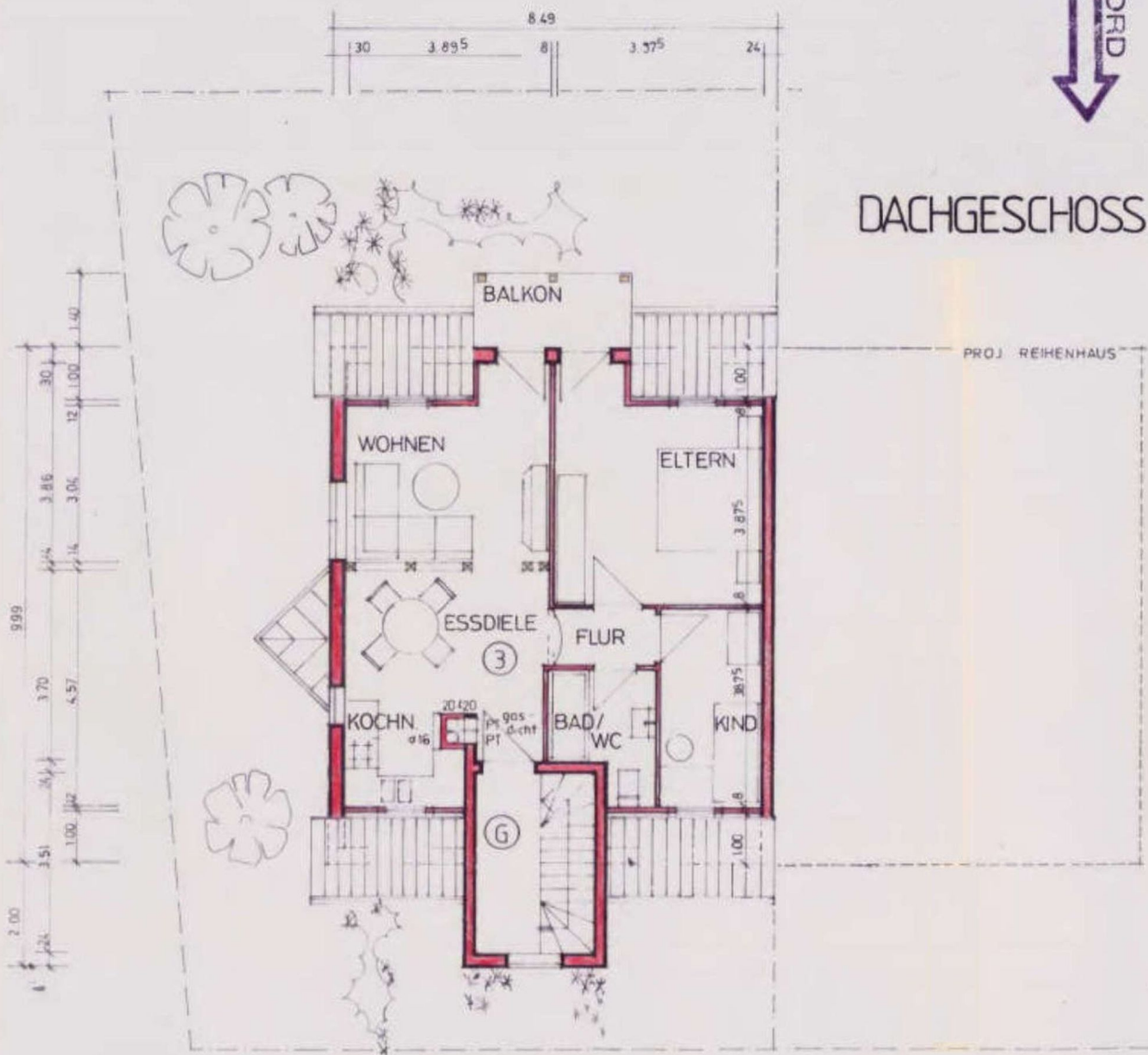


OBERGESCHOSS





DACHGESCHOSS





3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Stadt:	Gaildorf

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Reihengarage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	ca. 2004
Modernisierung:	keine
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.2.2 Ausführung und Ausstattung, laut Tauschvertrag v. 6.3.2024

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	Innenputz
Dachform:	Satteldach Dacheindeckung Dachsteine
Dachrinnen:	Titanzink
Garagentore:	Holz lasiert, elektrischer Torantrieb mit Drückerkfunksteuerung und Schlüsselschalter 2,095 m Höhe, 2,37 m Breite
Strom:	Stromanschluss mit separatem Zähler für jede Garage, Mindest- standard Deckenbeleuchtung
Innenmaße:	Garage 1: 8,659 x 2,831 = 28,51 m ² Garage 2: 8,642 x 2,834 = 24,49 m ²