

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Schöntal (neun Ortsteile) (ca. 5.650 Einwohner); Ortsteil Winzenhofen (ca. 305 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Krautheim 5 km, Künzelsau 12 km, Öhringen 18 km, Bad Mergentheim 20 km, Schwäbisch Hall 30 km, Heilbronn 35 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 70 km <u>Bundesstraßen:</u> B19 Bad Mergentheim-Kupferzell 10 km <u>Autobahnzufahrt:</u> AB 81 (Anschlussstelle Osterburken) 9 km, Anschlussstelle Möckmühl 18 km / AB 6 (Anschlussstelle Neuenstein) 16 km <u>Bahnhof:</u> Osterburken (RegionalExpress) 14 km, Öhringen (Stadtbahnanschluss HN/SHA) 18 km <u>Flughafen:</u> Stuttgart 78 km, Frankfurt 105 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie))

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage)	Innerortslage, ca. 30 m nördlich/oberhalb der Ortsdurchfahrt. Einfache, kleindörfliche Wohnlage. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten oder Grundschule nicht am Ort, sondern im Umkreis von rd. 2-7 km. Weiterführende Schulen in Krautheim und Künzelsau. Keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit 1-2-Familienhäuser; teilweise Mischnutzungen, teilweise landwirtschaftliche Nebengebäude, typische Altdorfbebauung; katholische Kirche ca. 30 m nordwestlich
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen, für Innerortslage normal
Topografie:	mittlere Hanglage; von Norden nach Süden und Westen nach Osten abfallend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 Wohnhausbereich

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhausbereich; zweigeschossig; teilunterkellert; der Dachraum ist als Dachboden nutzbar und nach aktuellen Maßen nicht ausbaubar; einseitig angebaut (Scheune)
Baujahr:	1931 (unbekannt, Schätzung nach Markierung am Gebäude)
Modernisierungen:	unbekannt; nach Augenschein erfolgten im Wesentlichen etwa folgende Maßnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - Innenausbau (Beläge mit Untergrund, Türen) - Treppen - Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Elektrik) - Fenster (überwiegend) - Sanitärbereiche (Erweiterung um Einbau Dusche/WC im EG in bisherigen Scheunenbereich, Teilmodernisierung Bestands Bad/WC im OG)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	Vollziegel-Vorsatzfassade (gelblich), Fenster mit Sandsteineinfassungen, Gebäudeecken mit rotem und gelbem Ziegel-Muster, Dachstock mit Sichtfachwerk und Ziegelausmauerung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

vgl. Grundrisspläne in Anlage

Kellergeschoss:

Gewölbekeller (nur Außenzugang Ostseite), überwiegend Betonboden, Innenwände gemauert

Erdgeschoss:

Treppenhaus

2 Zimmer, 1 Küche, 1 Dusche/WC (neue Erweiterung als Scheuneneinbau, gefangenes Zimmer hinter Küche)

Obergeschoss:

Treppenhaus

3 Zimmer

1 Bad/WC

Dachraum:

Treppenzugang

Dachboden (1 Raum)

Wohnfläche ca. 114 m² (vgl. Berechnung in Bauantrag in Anlage ohne Berücksichtigung der nicht genehmigten bzw. nicht vollzogenen Ausbaurbeiten im Dachgeschoss und Scheunenanbau)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	unbekannt; wahrscheinlich überwiegend Fachwerkkonstruktion mit Vorsatzwand aus Vollziegel
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Mauerwerk (Bruchstein, innen auch Vollziegel)
Umfassungswände:	unbekannt; wahrscheinlich Fachwerkkonstruktion mit Vorsatzwand aus Vollziegel; Dachstock ohne Ziegelvorsatz
Innenwände:	unbekannt, wahrscheinlich Fachwerk, Ziegelmauerwerk und Trockenbaukonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken, Kellerdecke aus Bruchstein
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; Edelstahlgeländer, Holztreppe zum Dachraum
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, massiv
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten (Gauben o.ä.) <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit (Hinweis: kann Asbest enthalten!), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nutzbar (zugänglich, begehbar, ohne bauliche Änderung (Aufstockung) nicht ausbaufähig); Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung unter Putz; im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) im sichtbaren Bereich überwiegend aus Kunststoff
Elektroinstallation:	Sicherungskasten im EG und OG mit jeweiligen Untersicherungen (Kippsicherungen), Fi-Schutzschalter, mehrere Schuko-Steckdosen je Raum, teilweise in Decke integrierte Beleuchtungskörper; Endinstallation (Schalter, Blenden) und Endabnahme fehlend
Heizung:	1x Einzelofen (Festbrennstoffe) im EG, Kaminanschluss auch im OG; Wandheizkörper (Elektro) im Bad/WC OG
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro) im Dusche/WC im EG; Boiler (Elektro) im Bad/WC im OG

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	PVC, Steinzeugplatten, Vinyl
Wandbekleidungen:	Reibputz mit weißem Anstrich
Deckenbekleidungen:	Reibputz mit weißem Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, überwiegend 3fach (Herstelljahr 2020), geringfügig ältere Fenster (Herstelljahr 1980) mit 2facher Isolierverglasung. Zum geringen Teil mit Rollläden (Kunststoff mit Gurt). Fensterbänke innen überwiegend aus Marmor, außen aus Sandstein.
Innentüren:	Holztüren (Füllungstüren, weiß, leicht strukturiert); mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC im EG:</u> 1 eingebaute Duschwanne mit Aufsatzkabine, 1 bodenstehendes WC mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschmaschinenanschluss; mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster Anmerkung: Waschbecken o.ä. noch fehlend <u>Bad/WC im OG:</u> 1 eingebaute Duschwanne mit Aufsatzkabine, 1 bodenstehendes WC mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Handtuchheizkörper (elektrisch); einfache und mittlere Ausstattung und Qualität, farbige und weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

Anmerkung:

Teilbereiche des Bades wurden modernisiert (WC, Waschtisch, Bodenfliesen), andere Bereiche wurden belassen (Dusche mit Kabine, Wandfliesen, Warmwasserboiler)

Küchenausstattung:

Kleine Küchenzeile im OG, Einbaujahr unbekannt (ca. 2021), einfacher Standard, **kein Zeitwert**. Schuldnerigentum wird unterstellt.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**besondere Bauteile:**

Eingangs- und Terrassenüberdachung (Betonplatte ohne Belag, offene Holz-Stützenkonstruktion, Pultdach

Anmerkung: Dacheindeckung und -entwässerung unvollständig

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen:

“gefangene” Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen); Bodenniveau zum Teil unterschiedlich (Übergänge mit Schwellen); Geschosstreppe verwinkelt

3.3 Scheunenbau

Scheunenbau; zweigeschossig + Untergeschoss

Baujahr: 1931 (unbekannt, Schätzung nach Markierung am Gebäude);

Bauart: , Fachwerk, Ziegelmauerwerk; Untergeschoss Beton und Mauerwerk

Außenansicht: teilweise Sichtfachwerk mit verputzter Ausmauerung, teilweise Ziegelmauerwerk unverputzt, teilweise Putz;

Keller: vorhanden (ehemaliger Stall und Lagerräume, Beton- bzw. Steinboden, Decken in Holzkonstruktion, teilweise Gewölbedecke); nur Außenzugang;

Dachform: Satteldach, Zwerchgiebel Westseite;

Dach aus: Holz mit Welleternitplatten, Zwerchgiebel mit Blecheindeckung;

Tor: Flügeltor aus Holz mit Schlupftür, separater Türzugang;

Boden: Beton;

Fenster: einfache Holzfenster oder Maueröffnungen;

Ausstattungsmerkmale: Scheunenbereich mit Holz-Zwischendecke (unvollständig)

Zustand: Befriedigend, Unterhaltungstau. Neue Fenster Ostseite des eingebauten Dusche/WCs des Wohnbereichs EG noch nicht eingeputzt.

3.4 Außenanlagen

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- überdachter Eingangs- und Terrassenbereich (vgl. Gebäudebeschreibung)
- Vorplatz Scheune und Wohnhaus mit Beton und Betonverbundsteinpflaster
- Stützmauer (Naturstein) nördlich des Wohnhauses als Einfriedung

Zustand: Unterhaltungstau.

4 Gesamtbeurteilung

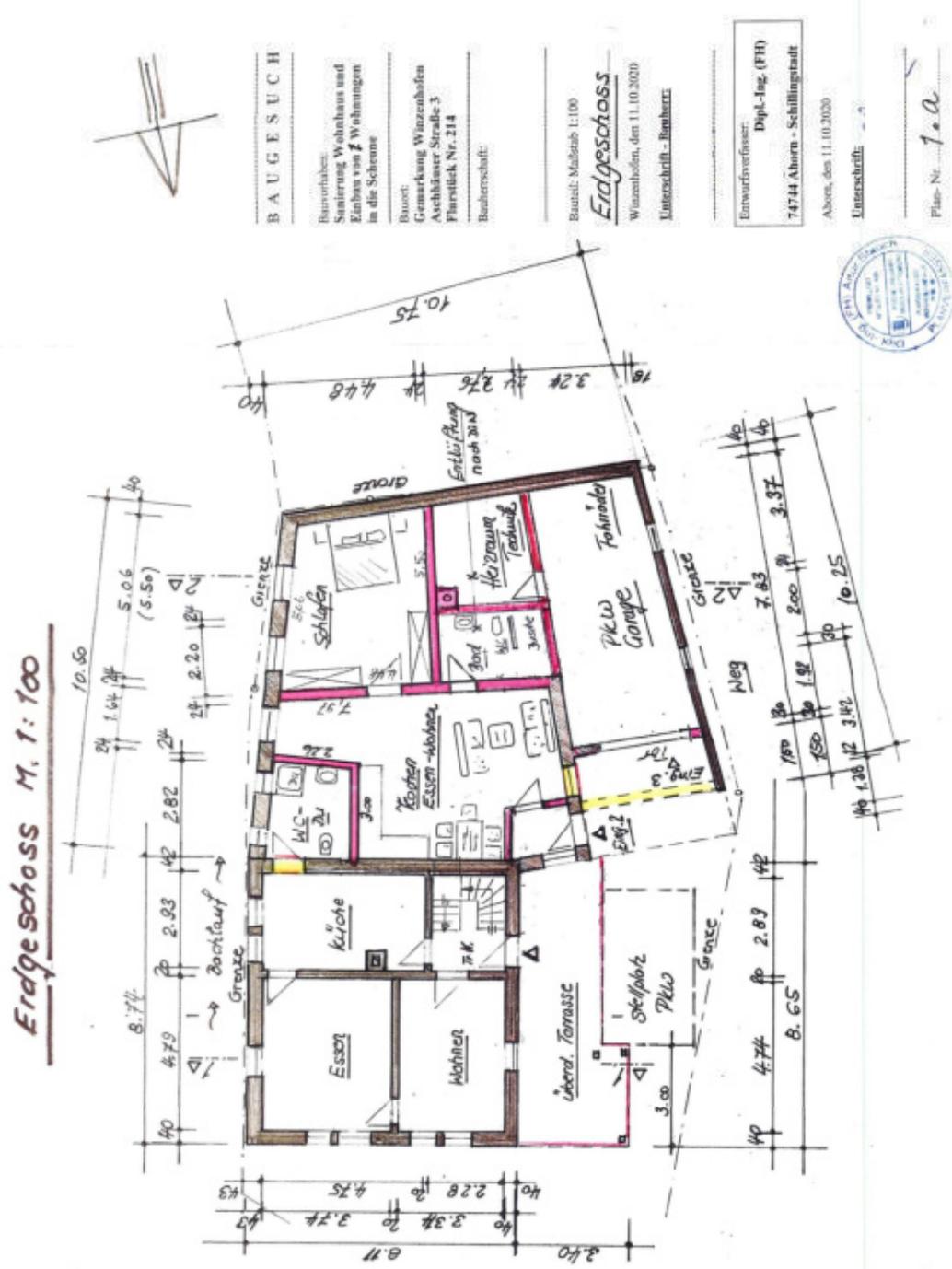
Wohnhaus mit markanter Fassade, nach Augenschein im Wesentlichen ordentlich modernisiert, aber mit Grundrissmängeln (baujahresentsprechender Grundriss mit gefangenen Zimmer, Schwellen) und Fertigstellungsbedarf (Sanitärbereich OG, Heizanlage, Elektro, Einputzarbeiten). Wohnhaus-Dachgeschoss aktuell nicht ausbaufähig als Dachboden genutzt, die Dämmung der obersten Geschossdecke / Dachflächen ist nach Eigentumswechsel erforderlich. Große Scheune mit begunnenem Teilausbau als Wohnung (Erdgeschosebene), welcher mangels Genehmigung (u.a. fehlende Nachweis Brandschutz, Belüftung und Belichtung Aufenthaltsräume, Entwässerung) und individueller Gestaltung nicht bewertet wird. Scheune mit viel Lager und Stellplatzfläche. Beide Gebäudeteile unterkellert. Keine wesentlichen Grundstücksflächen im Außenbereich. Einfache, dörfliche und zentrale Wohnlage. Genehmigungspflichtiges Ausbau- und Erweiterungspotenzial (Dachaufstockung und -ausbau, Scheunenausbau).

Verkäuflichkeit: mäßig (eingeschränkter Käuferkreis, Fertigstellungsbedarf, Genehmigungsrisiko Umbau)

Vermietbarkeit: mäßig

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 9 von 18



Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 10 von 18

BAUGESUCH
 Genehmigen
 Sanierung Wohnhaus und
 Einbau von 7 Wohnungen
 in die Scheune

Bauort:
 Gemarkung Winzenhofen
 Aschhäuser Straße 3
 Flurstück Nr. 214
 Bauerschaft

Bauzeit: Maßstab 1:100
Obergeschoss
 Winzenhofen, den 11.10.2020
 Latenschaff - Bauherr

Ereignisverfasser:
 Dipl.-Ing. (FH)
 74744 Ahorn - Schillingstadt
 Ahorn, den 11.10.2020
 Latenschaff

Plan-Nr. **2.0**

Obergeschoss M. 1:100

