



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

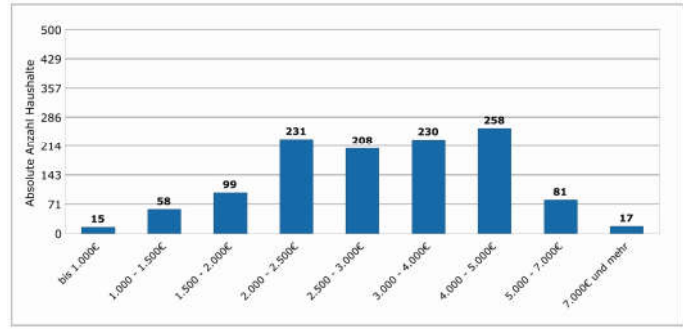
Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Schwäbisch Hall (ca. 41.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3)	<u>nächstgelegene (größere) Städte:</u> Crailsheim ca. 30 km; Künzelsau ca. 27 km; Heilbronn ca. 45 km; Stuttgart ca. 65 km; Nürnberg ca. 125 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, ca. 6 km <u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall-Hessental ca. 3 km <u>Flughafen:</u> Stuttgart
demografische Struktur	Beschäftigung in Schwäbisch Hall im Jahr 2023: Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort: 26.780 Arbeitnehmer/innen – davon weiblich: 13.648 Arbeitnehmerinnen – davon männlich: 13.132 Arbeitnehmer Einpendler: 16.518 Arbeitnehmer/innen Auspendler: 7.951 Arbeitnehmer/innen Beschäftigte: im produzierenden Gewerbe: 7.068 Arbeitnehmer/innen im Handel, Gastgewerbe und Verkehr: 4.156 Arbeitnehmer/in- nen in sonstigen Dienstleistungen: 15.434 Arbeitnehmer/innen Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stichtag: 30.06. Der Anteil der Kinder unter 18 Jahren an der Gesamtbevölkerung von Schwäbisch Hall betrug 18,52 %. Das Durchschnittsalter in Schwäbisch Hall betrug 42,9 Jahre (in 2021; Quelle: Statistisches Landesamt). In Schwäbisch Hall lebten 124 Nationen (32 Afrika, 16 Amerika, 32 Asien, 2 Australien/Neuseeland, 43 Europa). Zahlen der Agentur für Arbeit Schwäbisch Hall – Tauberbischofs- heim – Geschäftsbezirk Schwäbisch Hall (Stand: Juni 2024): Die Arbeitslosigkeit ist von Mai auf Juni geringfügig um 7 auf 2.661 Personen gestiegen. Das waren 355 Arbeitslose mehr als vor einem Jahr Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug im Juni 4,0%; vor einem Jahr belief sie sich auf 3,6%. Da- bei meldeten sich 463 Personen (neu oder erneut) arbeitslos, 3 weniger als vor einem Jahr und gleichzeitig beendeten 457

Personen ihre Arbeitslosigkeit (+9).

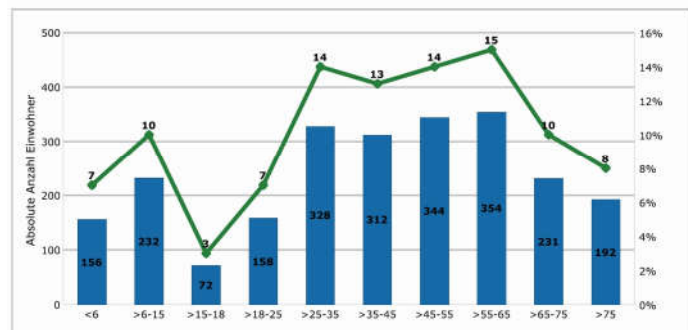
Der Bestand an Arbeitsstellen ist im Juni um 22 Stellen auf 1.086 gesunken; im Vergleich zum Vorjahresmonat gab es 464 Arbeitsstellen weniger. Arbeitgeber meldeten im Juni 142 neue Arbeitsstellen, 30 mehr als vor einem Jahr.

Mikromarkt:

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



Quelle: www.ongeo.de

Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): Da es zu wenige Angebote, verglichen mit dem Bewertungsobjekt gibt, wird die Nachfrage als gut eingeschätzt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Nahe nördlicher Stadtrand; die Entfernung zum Stadtzentrum Schwäbisch Hall beträgt ca. 1,5 km.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Grundschule, Kindergarten sind tlw. in fußläufiger Entfernung vorhanden;

weiterführende Schulen und Ärzte sind bis ca. 1,5 km entfernt;

öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in fußläufiger Entfernung;

Stadtverwaltung, Schenkenseebad, ca. 1,5 km entfernt;

gute Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; geschlossene, 4geschossige Bauweise; Wohnanlage

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

fast eben;

Balkon des Bewertungsobjektes mit Südwestausrichtung



2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Hochhaus mit 68 Wohneinheiten und einer Hausmeisterwohnung und mit zwei Tiefgaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 32 Stellplätze im Freien und rund 40 Tiefgaragenplätze.

Das Bewertungsobjekt, die 2-Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss, der Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nummer 37 bezeichnet, sind seit März 2024 leerstehend. Der Stellplatz im Freien – im Aufteilungsplan mit der Nummer 9 bezeichnet- ist (laut Aussage der Zwangsverwalterin) unvermietet.



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. vorliegende Teilungserklärung.

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-Ensemble (Geschosswohnungsbau mit insgesamt drei Blöcken, Haus I bis Haus III, 68 Wohneinheiten, Hausmeisterwohnung, mit 68 Kellerräumen und Nebenräumen), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; vollunterkellert; Flachdach; beidseitig angebaut; Haus I, Im Lehen 24, 2-Spänner <u>Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haus II, Im Lehen 26, 3-Spänner (3 Wohnungen pro Geschoss)</u> Haus III, Im Lehen 28, 1-Spänner
Baujahr:	ca. 1970 (gemäß Bauakte/Energieausweis)
Modernisierungen:	ca. 2002, Austausch Öl-Heizkessel tlw. Flachdacherneuerung tlw. Austausch der Fenster, Haustüren, Treppenhaus, ca. 1990
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche des Bewertungsobjektes beträgt rd. 66 m ² ; die Nutzfläche (Keller im Untergeschoss) beträgt rd. 8 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vom 17.15.2017 vor, gültig bis 17.05.2027; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 135 kWh / (m ² * a); Energieverbrauch: 123 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: D
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, Witterungsspuren, Abplatzungen, Fassadenrenovierung erforderlich (ein Beschluss der Eigentümerversammlung liegt diesbezüglich, laut Hausverwaltung, noch nicht vor)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss (Untergeschoss):

Haus II

Kellerräume, **davon Bewertungsobjekt Kellerraum Nr. 37**; gemeinschaftlicher Trockenraum, gemeinschaftlicher Gemeinschaftsraum, Waschküche

Erdgeschoss:

Haus II

drei Wohnungen

1. Obergeschoss:

Haus II

drei Wohnungen

2. Obergeschoss:

Haus II

drei Wohnungen, **davon Bewertungsobjekt – im Aufteilungsplan mit der Nummer 37 bezeichnet – 2-Zimmerwohnung bestehend aus Flur, Bad, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer; Balkon**

3. Obergeschoss:

Haus II

drei Wohnungen

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

massiv

Keller:

Beton

Umfassungswände:

massiv

Innenwände:

massiv

Geschossdecken:

Stahlbeton/Fertigteile

Treppen:

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststeinbelag;

einfaches Eisengeländer mit Handlauf aus Kunststoff

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, mit Licht- und Briefkastenelement, Hauseingang gepflegt; Treppenhaus dem Baujahr entsprechend

Dach:

Dachform: Flachdach

Dachfläche ungedämmt, Dachhaut dem Baujahr entsprechend

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz



Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, baujahrestypisch; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2002; Marke De Dietrich; einfache Gussheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel, sonstige Besonderheiten:	Dach erneuerungsbedürftig Fassade renovierungsbedürftig Einfache Metallfenster im Untergeschoss, austauschbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung mit Stufen, Standplatz für Mülltonnen, Sandkästen (erneuerungsbedürftig), Stellplatzflächen.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche -im Aufteilungsplan mit der Nummer 9 bezeichnet-, 3.von rechts

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (OG), Haus II

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG, Haus II im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 37.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 66 m²



Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m²	Faktor	ca. m²
2. Obergeschoss						
Flur	innenliegend	5,484	1,487	8,155	1,00	8,15
	Einbauschränk	0,650	0,610	0,397	1,00	0,40
Bad	Fenster, Nordost	3,210	1,662	5,335	1,00	5,34
Küche	Nordost	3,251	2,853	9,275	1,00	9,28
		-0,647	0,738	-0,477	1,00	-0,48
Schlafzimmer	Südwest	3,241	3,906	12,659	1,00	12,66
		3,113	1,698	5,286	1,00	5,29
		-0,434	0,410	-0,178	1,00	-0,18
Wohnzimmer	Südwest	5,309	4,213	22,367	1,00	22,37
Balkon	Südwest	4,186	1,506	6,304	0,50	3,15
Summe 2. Obergeschoss						65,97
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche				rund		66,00
Nutzfläche						
Kellerraum	Untergeschoss	2,517	3,280	8,256	0,00	0,00
reine Nutzfläche				8,256		
Erläuterungen: Balkon, Südwest, gut nutzbar x Faktor 0,50; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Besonnung/Belichtung: gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 37

Bodenbeläge:	PVC (Bad), erneuerungsbedürftig; Laminat; Fliesen (Balkon)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesenspiegel in der Küche (nicht zeitgemäß)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit 2-fach-Verglasung, Baujahr ist nicht bekannt; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür, furniert <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz, furniert; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschi- nenanschluss;



	überalterte Ausstattung und Qualität, Schimmelpilzbefall Wartungsfuge (Badewanne), weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Schimmelpilzbefall Schlafzimmerecke, Wartungsfuge Badewanne, Bad, erneuerungsbedürftig Schönheitsrenovierungsmaßnahmen (Wand, Decken, Boden im Bad) erforderlich Mit Sonderumlagen muss gerechnet werden, da die Erhaltungsrücklage nicht für die Sanierung der Flachdächer und der Fassaden ausreichen wird. Die jährliche Erhaltungsrücklage müsste angepasst (erhöht) werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine wesentlichen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden/Besonderheiten:	Ausblühungen an den zwei Wänden im Schlafzimmer Abdichtungsfuge Badewanne, Schimmelpilzbefall Kellerfenster schließt nicht Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich elektrischen Anlagen erneuerungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	Mit Sonderumlagen muss gerechnet werden; Erhöhung der Erhaltungsrücklagen, jährliche Zuführung, muss - nach meiner Einschätzung- erhöht werden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist überwiegend dem Zustand des Baujahres entsprechend; Es besteht ein Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Bodenbeläge im Bad.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, in der Planskizze mit Nr. 9 bezeichnet, 3. von rechts
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



Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage), laut Hausverwaltung 314.998,39 € zum 30.09.2023. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rechnerisch rd. 4.054,03 € zuzuordnen. Um jedoch die noch zu sanierenden Flachdächer instand zu setzen und die Fassaden zu renovieren, wird die Erhaltungsrücklage zum Wertermittlungsstichtag nicht ausreichen.

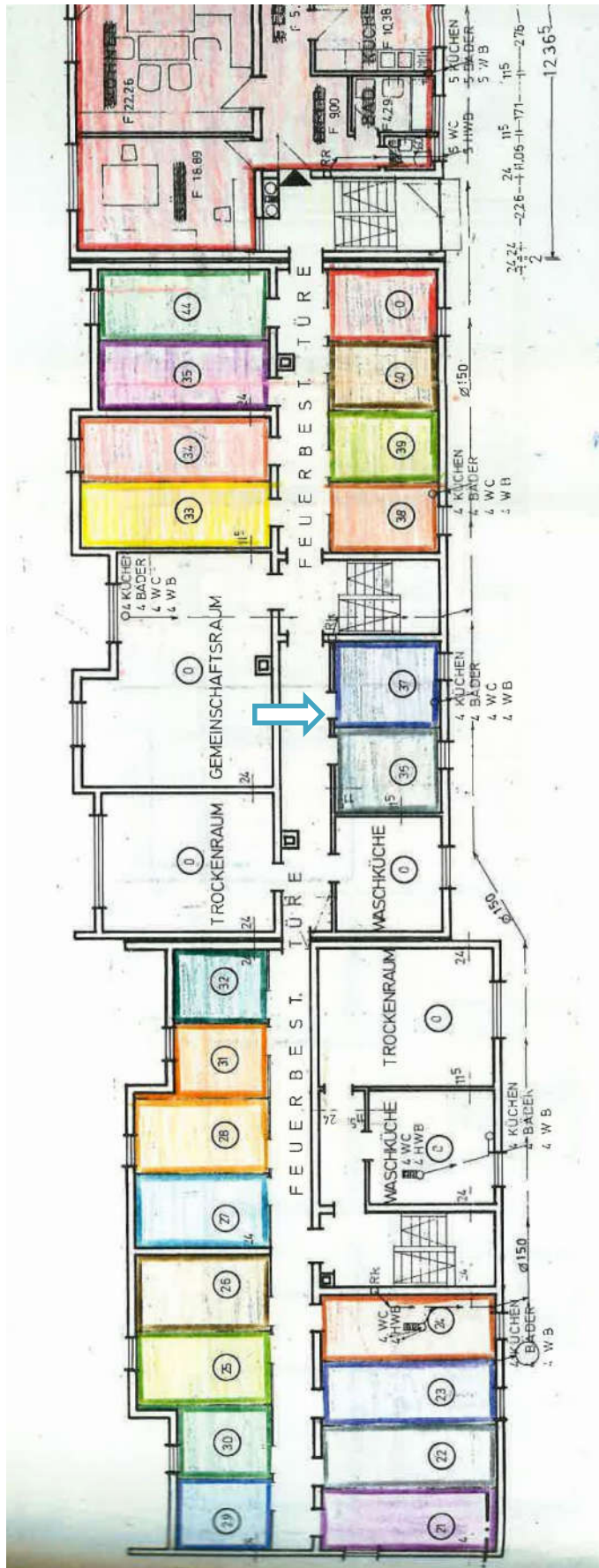
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand, mit Instandhaltungsstau.

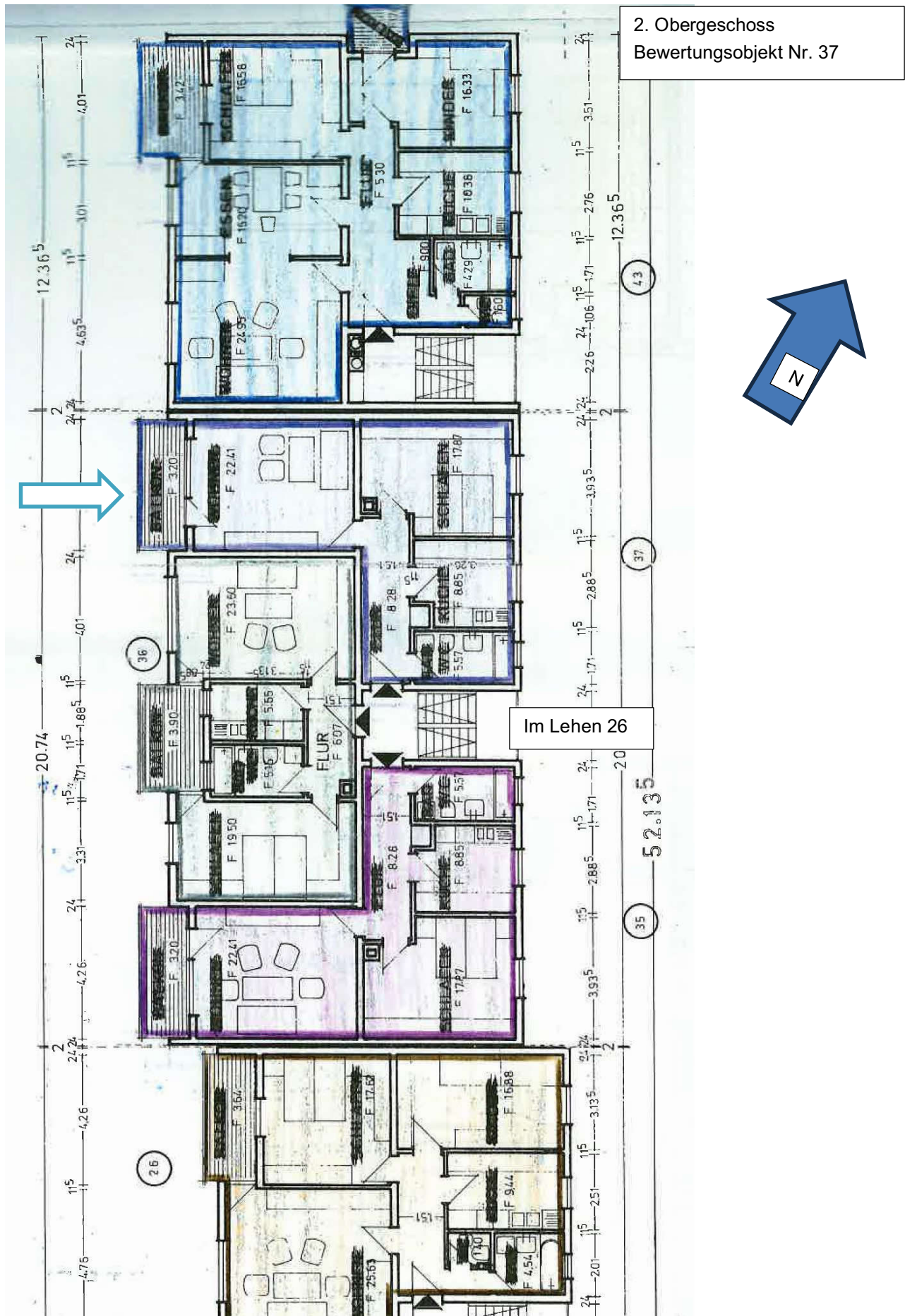


Grundrisse

Anlage 6



Untergeschoss
Bewertungsobjekt Nr. 37



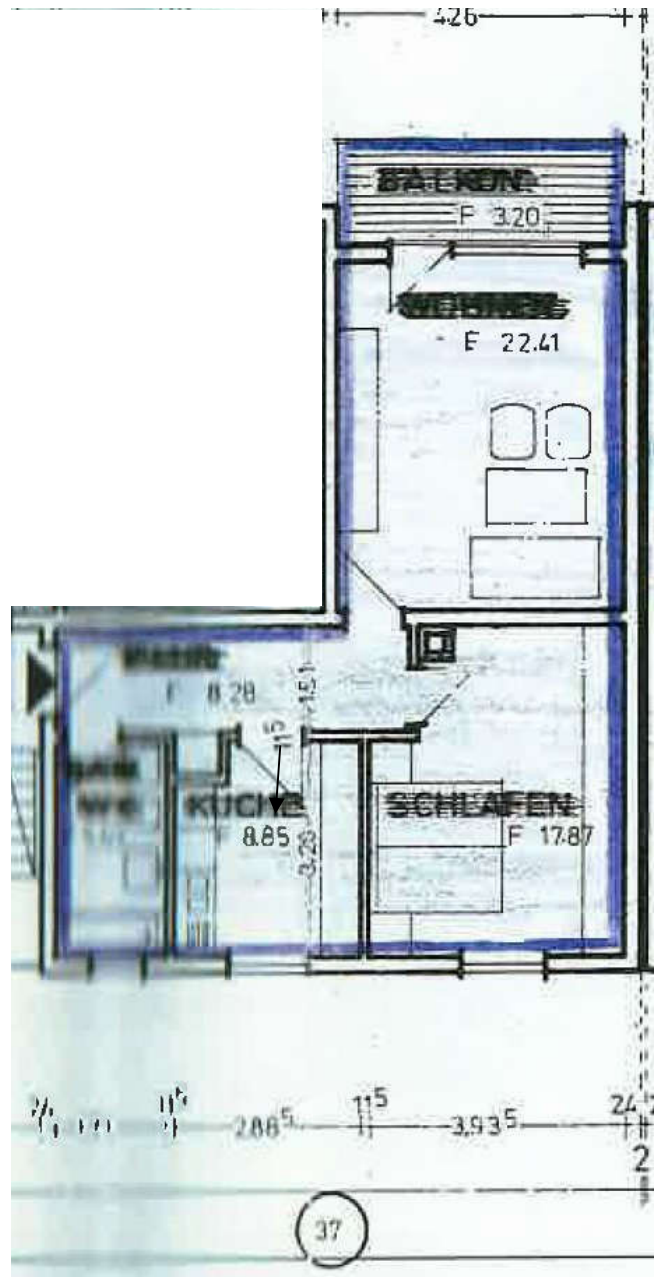


**Fotoübersichtsplan
SE 37 -NUR SKIZZE-**

Anlage 7.2



Untergeschoss



2. Obergeschoss