2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Ort:	Künzelsau	**Ortsteil:**	Künzelsau
Kreis:	Hohenlohekreis	**Bundesland:**	Baden-Württemberg
Einwohner:	15.985	**Bev. Entwicklung bis 2030**	- 1,9 %
Arbeitslosenquote:	3,1 %[1]	**Gewerbesteuerhebesatz:**	400 %
Zentralität BW:	99,4	**Zentralität Künzelsau[1]:**	128,2
Kaufkraft BW:	104,1	**Kaufkraft Künzelsau:**	103,8
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,59 %	**Schuldnerquote PLZ:**	5,62 %

[1] Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

2.2. Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist nicht relevant.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Umgebungsbebauung:	Wohngebäude und Gewerbebetriebe.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über eine ausreichen de Anzahl von Kfz-Stellplätze. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof:	ca. 0,2 km	**Autobahn:**	ca. 11 km
Haltestelle:	ca. 0,1 km	**Flughafen (Stuttgart):**	ca. 115 km

3. Grundstücksbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§4 Abs.2 ImmoWertV).

3.1. Grundstückseigenschaften

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohnhaus. Es umfasst die Nutzung zwei Wohneinheiten (Erdgeschoss mit Obergeschoss und Dachgeschoss) sowie mehrere Kfz-Stellplätze.

Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens notwendig ist.
Das Grundstück liegt in einer Innerortsfläche mit normalem Untergrund. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.
Das Grundstück liegt direkt an der Zeppelinstraße mit geringem Verkehr. Es ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 03.06.2025 insgesamt 500 m².

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den mir vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Grundstücksgrenze zusammen, die restlichen Grundstücksgrenzen fallen mit privaten / öffentlichen Flächen zusammen.

Grundstücksausnutzung

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
Im vorliegenden Fall erfolgt die Bebauung nach §34 BauGB. Eine GRZ oder GFZ ist daher nicht festgelegt. Es erfolgt keine Anpassung an den Bodenwert.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage des Landratsamtes Hohenlohekreis liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 15.08.2025. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, das Wohnhaus und auch die Garage konnten von innen nicht besichtigt werden.
Die Baubeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit die Unterzeichnerin dies einsehen konnte.
Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.
Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder im Rahmen der üblichen Instandhaltung instandgesetzt werden können.
Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahresklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Beschreibung der Gebäude

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Der Unterzeichnerin ist jedoch aufgrund einer Bewertung im Jahre 2015 der damalige Ausbaustandard und Zustand bekannt.

Wohnhaus

Bauliche Anlage:	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten. Das Gebäude ist unterkellert. Das Untergeschoss liegt teilweise oberhalb des Geländes. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	1936, später umgebaut und baul. verbessert.
Konstruktionsart:	massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	Stahl, Holz.
Fenster:	Überwiegend Isolierverglasung, teilweise Einfachverglasung.
Türen:	Holz, Holzfurnier
Außenverkleidung:	Putz mit ca. 10 cm Wärmedämmung (Styropor).
Besondere Bauteile:	Stahlaußentreppe ins Dachgeschoss
Besondere Einrichtungen:	keine bzw. nicht wertrelevant
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Gas-WW-Zentralheizung
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt. Bei der Besichtigung waren teils Maßnahmen zur erhöhten Wärmedämmung erkennbar. Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß der GEG und damit auch der Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurde die baulichen Anlagen nicht überprüft. Auf eventuelle Nachrüstungspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.
Sanitär:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Sonstiges:	Das Gebäude verfügt über Anschlüsse an das öffentliche Telefonnetz, Wasser und Abwasser, Strom.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mietverträge

Der Sachverständigen wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Das Gebäude wird vermutlich vom Eigentümer selbst genutzt.

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt vermutlich durch die Eigentümer selbst.

Besondere Bauteile/feste Einbauten

Darunter versteht man gemäß Definition einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen. Hierzu zählen im Ertragswertverfahren z.B. Einbauküchen, Gartenhäuser, Tresoranlagen, Aufzüge etc. Diese werden in aller Regel mit dem anzusetzenden marktüblich erzielbaren Ertrag berücksichtigt und sind ggf. nur dann in besonderen Ausnahmefällen ergänzend und auch nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht."[2]

Sie werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Es sind keine besonderen Bauteile/Einbauten, mit Ausnahme der Außentreppe in Dachgeschoss, vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich das Wohnhaus von außen gesehen in einem als ausreichend zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich ein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Dieser ist bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird am Schluss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Bei der Ortsbegehung waren keine Schäden oder Mängel ersichtlich, die nicht bereits in der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Zugang in das Objekt nicht möglich war, von daher erfolgt am Ende des Gutachtens ein entsprechender Sicherheitsabschlag.

[2] Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068

Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	Keller – und Abstellräume, Heizung, Gewölbekeller.
Erdgeschoss:	Eine abgeschlossene Wohnung mit Küche, Abstellraum, Büro, Flur, Wohnzimmer, WC, Treppenaufgang.
Obergeschoss:	Zur Erdgeschoss - Wohnung genutzte Räumlichkeiten wie Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Diele und Badezimmer.
Dachgeschoss:	Eine abgeschlossene Wohnung mit Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Bühnenraum ohne Ausbau.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Anmerkung: Der Sachverständigen wurden keine Planunterlagen vom Dachgeschoss - Ausbau zu Wohnzwecken vorgelegt. Es wird unterstellt, dass alle baurechtlichen Vorschriften diesbezüglich eingehalten wurden und, wenn noch nicht erfolgt, eine Genehmigung ohne Einschränkungen möglich ist.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	Fliesenbelag, Laminatbelag
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind verputzt/tapeziert/gestrichen, Rauputz
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind überwiegend gefliest, sonst verputzt/tapeziert/gestrichen, Rauputz.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes bzw. wie z.B. die Einbauküche nicht im Wert enthalten.

Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße sind unstrittig.
Die Berechnung der Grund -, Nutz – und Wohnflächen, wurden rechnerisch, stichprobenartig geprüft.
Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFlV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche[3] rd. 306 m²

[3] SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2

Garage

Das Gebäude ist in massiver Bauart mit Flachdach errichtet.

Besondere Bauteile (über dem üblichen Maß)

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich die Garage in einem als noch gut zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Es waren augenscheinlich keine Mängel oder Schäden bei der Ortsbesichtigung ersichtlich.

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Es wird angemerkt, dass damit nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden und Baumängel angesetzt wurden, sondern nur ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

Bruttogrundfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße sind unstrittig.
Die Berechnung der Grund -, Nutz – und Wohnflächen, wurden rechnerisch, stichprobenartig geprüft.
Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFlV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche[4] ca. 36 m²

[4] SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2

Beschreibung der Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb der Gebäude liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver – und Entsorgung der Bauwerke dienen.
Hierbei handelt es sich u.a. um den Wert der Ver – und Entsorgungsanlagen, der Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege, Terrassenflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.
Im vorliegenden Fall ist der Zugang zum Hauseingang mit Betonsteinen ausgelegt. Das Anwesen ist teils mit einer Mauer, teils mit Sträuchern eingefriedet.
Die Freifläche ist mit Sträuchern bepflanzt.

Hinweise zur baulichen Gesamtsituation

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall - und Wärmeschutz vorgenommen.
Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdenschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).
Eventuell vorhandene Belastungen können möglicherweise wertbeeinflussend sein und müssen bei bekannt werden nachträglich berücksichtigt werden.
Abschläge wegen Baumängel oder Bauschäden sind nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegung - und Abrisskosten u. ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.
Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Es wird angenommen, dass das Baugrundstück auf gewachsenem Boden gründet. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.
Mit dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze wurde das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 08.August 2020 beschlossen und am 13.August 2020 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 37 bekanntgegeben.
Das Gesetz tritt am 01.11.2020 in Kraft. Die bis dahin gültige EnEV wurde in die GEG eingebunden.
Darüber hinaus wurde die 2. Novellierung des GEG im September 2023 verabschiedet und ist zum 01.01.2024 in Kraft getreten.
Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.
Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.
Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind, wurden nicht vorgenommen. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (grundsätzlich) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

5. Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Wohnhäusern sind in Künzelsau gegeben.

Käufermarkt

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen laut Aussage des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Künzelsau nicht vor.

Objektsituation

Das Gebäude liegt in einem „Mischgebiet“. Die Infrastruktur von Künzelsau ist gut. Die Lage des Grundstückes ist für Künzelsau als gut anzusehen.

Drittverwendung

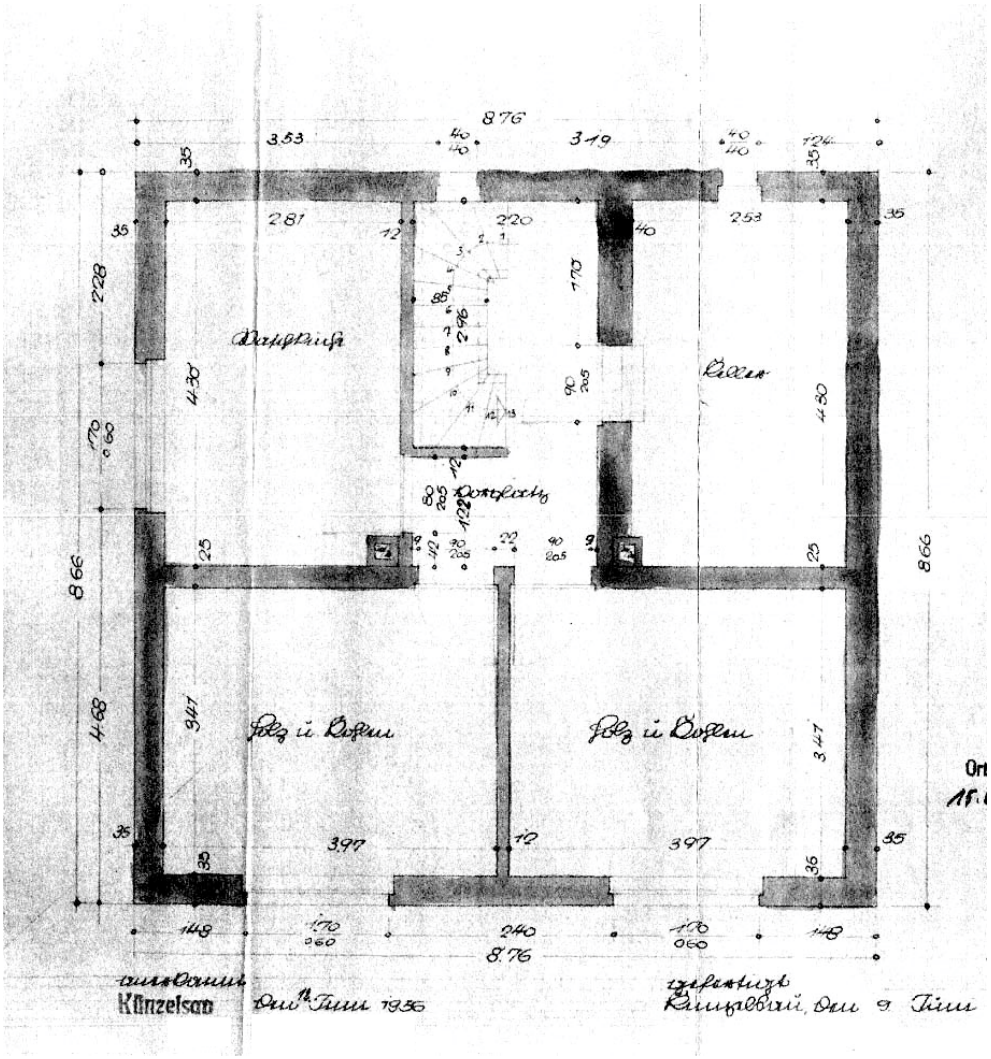
Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann eingeschränkt abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ist eventuell durch Büronutzung gegeben.

Zukünftige Entwicklung

Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten.
Allgemein befindet sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer korrektiven Phase, so dass mit Preisabschlägen von 10-20 % im Vergleich zum Höchststand 2022 gerechnet werden kann.

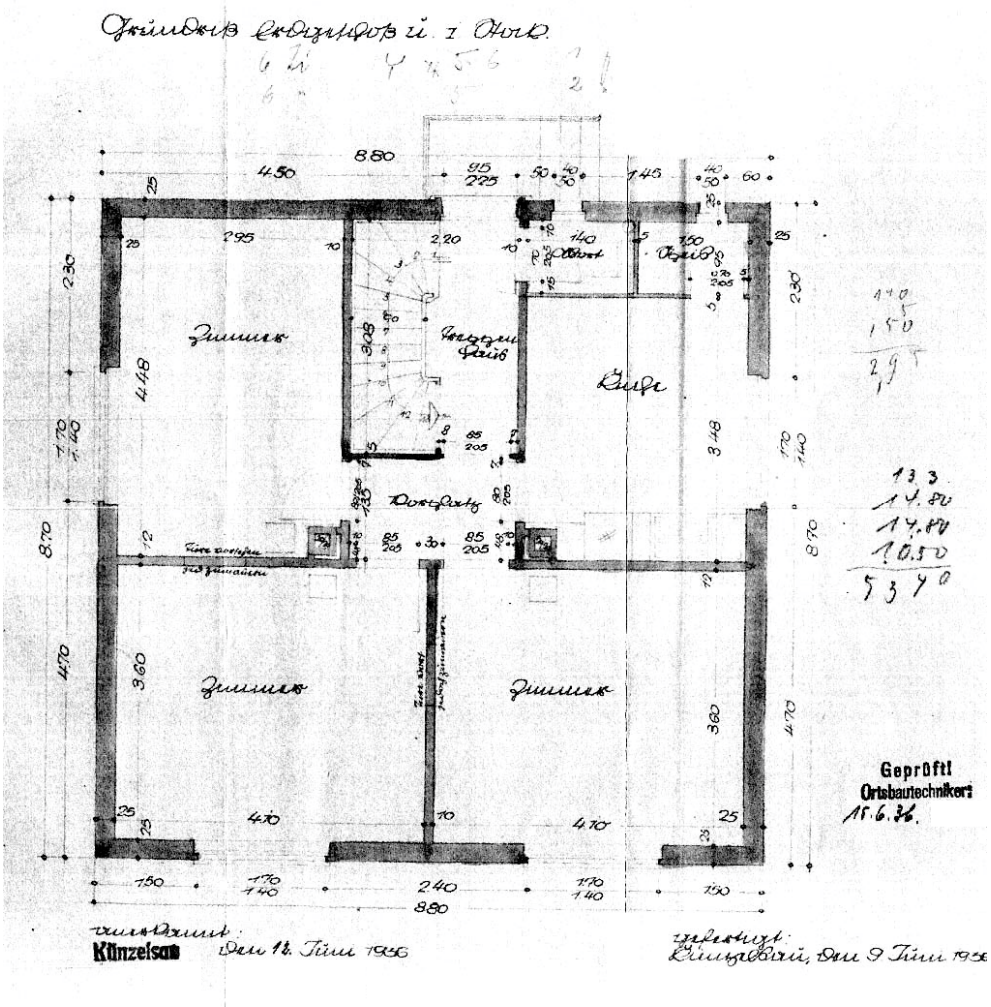
Anlage 6 Gebäudepläne

Untergeschoss



Quelle: Stadtverwaltung

Erdgeschoss



Quelle: Stadtverwaltung