

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Hohenlohekreis
Lage:	Kupferzell ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis im nord-östlichen Baden-Württemberg. Die Gemeinde hat Anteil an den Naturräumen Schwäbisch-Fränkische Waldberge, Kocher-Jagst-Ebenen und Hohenloher-Haller Ebene. Der Hauptort Kupferzell liegt an der Kupfer, einem Nebenfluss des Kochers.
Gemeindegliederung:	Kupferzell besteht aus folgenden 21 Ortsteilen: Kupferzell, Bauersbach, Beltersrot, Belzhag, Einweiler, Eschental, Feßbach, Füßbach, Goggenbach, Hesselbronn, Künsbach, Kubach, Löcherholz, Mangoldsall, Neu-Kupfer, Rechbach, Rüblingen, Schafhof, Stegmühle, Ulrichsberg und Westernach.
Einwohner:	6.359 (31. Dez. 2021)
Fläche:	54,28 km ²
Höhe:	340 m ü. NHN
Einwohnerdichte:	117 Einwohner je km ²
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 365 % Grundsteuer B 340 % Gewerbesteuer 375 %
Autobahnanschlüsse:	Kupferzell liegt direkt an der Autobahn A6 mit einer direkten Autobahnabfahrt (Nr. 42). Ebenso an der Bundesstraße B19 zwischen Künzelsau (8 km) und Schwäbisch Hall (15 km).
Individualverkehr:	Den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bedienen mehrere lokale und regionale Buslinien. Zuständig für die Organisation und Koordination der Verkehrslinien ist der Verkehrsverbund NVH (Hohenlohe, Heilbronn, Schwäbisch Hall).

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:	Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Teilort Feßbach, ca. 1,2 km Luftlinie vom Ortskern entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die Bushaltestelle "Kupferzell Langenburger Straße" befindet sich ca. 4 Gehminuten, die Bushaltestelle "Kupferzell Gartenstraße" ca. 10 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.
Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:	Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Gemeinde. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.
Kindertagesstätten:	In Kupferzell befinden sich in der Straße "Obere Vorstadt" und im Rotweg Kindertagesstätten. In dem Ortsteil Westernach befindet sich in der Seestraße eine Kindertagesstätte.
Schule:	Die Johann-Friedrich-Mayer-Schule in der Gartenstraße ist eine Gemeinschaftsschule.
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Garagengebäude gekennzeichnet und kann als sehr gut eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

2.2 Gestalt und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:	Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 9,5 m zur Straße "Amalienweg".
Zuwegung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zu den Garagen und den Stellplatz auf dem Flst. Nr. 1156/17 erfolgt von Nordwesten über die Straße "Amalienweg". (Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

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 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. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 1156/17 befindet sich ein Dreifamilienwohnhaus nebst Doppelgarage und oberirdischem Pkw-Abstellplatz. Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. 1980 als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Ca. 2000 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses und 2001 die Aufteilung in Wohnungseigentum.

Baujahr:

- ca. 1980 Wohnhausneubau als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung
- ca. 2000 Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1980 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen.

Energieausweis:

Der Energieausweis ist eine Art Pass/Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.

Barrierefreiheit:

Für das zu bewertende Wohngebäude wurde **kein Energieausweis bzw. Energiepass** im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) **vorgelegt**.

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.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände UG:	Beton und Poroton, 30 cm
Umfassungswände EG:	Poroton PHLZ, 30cm
Innenwände UG, EG:	HLZ/II, 24 + 11,5 cm
Geschossdecken:	Massivplatte d=16 cm
Treppen:	einläufige Bogentreppe mit rechtwinkliger Treppenraumumfassung
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzpfeifendachstuhl <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
-----------------------	---

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Laut mündlicher Auskunft des zuständigen Schornsteinfegers befinden sich im Objekt Einzelöfen mit festen Brennstoffen (Pellets).
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	keine Aussage möglich; auf dem Haus- sowie Garagendach Photovoltaikanlage (Eigentumsverhältnisse nicht bekannt); keine Aussage ob zur Warmwasseraufbereitung oder Stromgewinnung möglich

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

besondere Bauteile:	Balkone, Kellerlichtschächte
besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich – keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Doppelgarage;
Baujahr: ca. 1983;
Bauart: massiv;
Fundament: Streifenfundament B 45 cm;
Außenwände: Bimshohlblockmauerwerk
Trennwände: Bimsplattenmauerwerk 11,5 cm
Dachform: Flachdach
Dacheindeckung: Feuchtigkeitsisolierung mit Brass-Folie und Kiesschüttung

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Das Wohnhaus wird von Norden über die Straße "Amalienweg" erschlossen. Das Treppenhaus, über welches die Wohnungen zugänglich sind, befindet sich auf der nordöstlichen Gebäudevorderseite. Die Zuwegungen sind mit Verbundpflastersteinen belegt. Der oberirdische Pkw-Abstellplatz ist mit Rasengittersteinen befestigt. Die übrigen Freiflächen sind unter anderem mit Büschen, Hecken, Bäumen und Rasenfläche bepflanzt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **5 %** berücksichtigt.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Flächen und Maße:

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurde im anliegenden Grundriss rot kenntlich gemacht.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den Unterlagen teilweise zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen. Es handelt sich daher um ca.-Maße. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

(Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen ist in den Anlagen beigelegt.)

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Wohnung Nr. 3 (Dachgeschoss):</u> Es handelt sich dabei um eine 3-Zimmer-Wohnung (Wohnen/Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Flur, Bad, Abstellraum und Balkon im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan je mit Nr. 3 bezeichnet. Die Wohnung hat das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz Nr. 3. (Der genaue Zuschnitt der Wohnung – sowie die Lage im Haus – und des PKW-Abstellplatzes ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)														
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig für zeitgemäßes Wohnen. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich, haben eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zuschnitts der Grundfläche wurde eine gute Raumaufteilung vorgefunden. (Die genaue Grundrissgestaltung ist dem im Anhang beigefügten Plan zu entnehmen.)														
Besonnung/Belichtung:	<table border="0"> <tr> <td>Flur</td><td>innenliegend, Südwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Wohnen/Küche</td><td>Nordwest- u. Südwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>Nordostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Kind</td><td>Nordost- u. Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>Südwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>Nordostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Balkon</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> </table> Eine genügende Belüftung der Wohnung ist möglich.	Flur	innenliegend, Südwestausrichtung	Wohnen/Küche	Nordwest- u. Südwestausrichtung	Bad	Nordostausrichtung	Kind	Nordost- u. Südostausrichtung	Schlafen	Südwestausrichtung	Abstellraum	Nordostausrichtung	Balkon	Nordwestausrichtung
Flur	innenliegend, Südwestausrichtung														
Wohnen/Küche	Nordwest- u. Südwestausrichtung														
Bad	Nordostausrichtung														
Kind	Nordost- u. Südostausrichtung														
Schlafen	Südwestausrichtung														
Abstellraum	Nordostausrichtung														
Balkon	Nordwestausrichtung														

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Ehefrau des Eigentümers hat ausdrücklich die Beifügung von Innenaufnahmen der zu bewertenden Wohnung im Gutachten untersagt.

3.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Fliesen; Wandverkleidungen in Steinoptik
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Balkontür und Balkonfenster aus Holz

sanitäre Installation:

Eckbadewanne, Eckdusche mit Duschkabine, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss (Abstellraum Küche)

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:

soweit ersichtlich – keine vorhanden

besondere Bauteile:

Balkon; Dachaufbauten

Baumängel/Bauschäden:

Die Wohnung befindet sich in einem normalen Zustand. Die ältere Holzbalkontür sowie das Holzbalkonfenster bedürfen einer Erneuerung. Es sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.

Die obige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Er erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut.

3.5.4 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

In der zu bewertenden Wohnung wurden einzelne Küchenelemente vorgefunden. Die Eigentumsverhältnisse sowie das Alter und der Anschaffungspreis sind nicht bekannt. Die **Küchenelemente** wurden daher bei der weiteren Wertermittlung **außer Acht gelassen**.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An dem oberirdischen Pkw-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

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

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine

Instandhaltungsrücklage:

Über die Höhe einer eventuell gebildeten Instandhaltungsrücklage können keine Aussagen getroffen werden.

3.7 Hausgeld

Hausgeld:

Es können keine Aussagen über eventuelle Hausgeldzahlungen getroffen werden.

Da sich das Hausgeld aber jederzeit ändern kann, kann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgegangen werden. Daher zieht die Sachverständige bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht die eventuell zurzeit tatsächlich gezahlten Beträge an, sondern ermittelt diese aufgrund von Erfahrungswerten.

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und macht einen ansprechenden Eindruck.



