



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Wolpertshausen (ca. 1.800 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ilshofen ca. 5 km; Schwäbisch Hall ca. 12 km; Crailsheim ca. 17 km; Heilbronn ca. 58 km; Stuttgart ca. 90 km; Ulm ca. 135 km; Würzburg ca. 110 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart
	<u>Bundesstraßen:</u> B 14
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, ca. 3 km
	<u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall-Hessental, Crailsheim
	<u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) befindet sich in fußläufiger Ent- fernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr, Schule, Bürgerhaus
Topografie:	fast eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 514 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße; Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden;



	Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	vermutlich elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; vermutlich Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; eingefriedet durch Zaun, Tor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.08.2022 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wolpertshausen, Blatt 1691 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 7/6 Gemarkung Wolpertshausen• Vorkaufsrechte für die jeweiligen anderen Wohnungs- bzw. Teileigentumseigentümer (Blatt 1690-1693) für den ersten Verkaufsfall• beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung des öffentlichen Gehwegs) für die Gemeinde Wolpertshausen Diese Belastungen bleiben auftragsgemäß in dieser Wertermittlung unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es liegen keine Angaben und Informationen vor. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass zwar nach § 57 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) ein Sonderkündigungsrecht besteht, der Erwerber aber das Risiko einer eventuellen Wartezeit und Kosten für eine eventuelle Zwangsräumung in Kauf nehmen muss, bis er die Immobilie selbst nutzen kann. Dieses eventuelle Risiko wird die Sachverständige in diesem Gutachten nicht berücksichtigen. Ferner wird unterstellt, dass sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und



Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Verpflichtung gegenüber des Baurechtsamts die Teilflächen des Flurstücks 7/3 (südlich und nördlich) als ein Baugrundstück im öffentlich-rechtlichen Sinne nach § 4 Abs. 2 LBO anzuerkennen
- Abstandflächenbaulast, 2,50 m unüberbaut zu lassen, gemessen vom Hausgrund des bestehenden Gebäudes zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 7/2 und diese Abstandsfläche auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandfläche nicht anzurechnen
- Abstandflächenbaulast, 2,50 m unüberbaut zu lassen, gemessen von der Grundstücksgrenze zu Flurstück 7/4 und diese Abstandsfläche auf die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstandfläche nicht anzurechnen

Die Baulasten wirken sich auf das Bewertungsobjekt nicht besonders werterheblich aus.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Bürgermeisters, , nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude mit insgesamt vier Einheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die ehemals als Bäckereiräume genutzten Bereiche im Erdgeschoss (1)



stehen zum Wertermittlungsstichtag leer. Über die drei weiteren Wohneinheiten (2-4) liegen keine Nutzungs-
informationen vor.

Auf dem Grundstück befinden sich, laut Aufteilungsplan, zwei Stellplätze im Freien;

Wie das Bewertungsobjekt (Räume im Erdgeschoss, rechts und im 1. Obergeschoss, rechts) genutzt wird,
ist nicht bekannt.



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 aus dem Aufteilungsplan.

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 -nach dem äußeren Eindruck- 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 nicht 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:	Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossig; teilunterkellert; vermutlich ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1907 (gemäß Bauakte)
Modernisierung/Erweiterung:	ca. 1981 Vergrößerung Backstube, Erdgeschoss ca. 1983 Ausbau Dachraum ca. 2006 Verkaufsraum
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Der Zugang zu den Räumen im 1. Obergeschoss ist vermutlich 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:	verputzt und gestrichen, Abplatzungen, Verkleidung, Ziegelmauerwerk, Gebrauchsspuren und Schäden Es konnte nicht geprüft werden, ob die giebelseitige Verkleidung asbesthaltig ist; die Sachverständige kann keine Haftung übernehmen. Vor einer vermögensmäßigen Disposition sind diesbezügliche Untersuchungen durchführen zu lassen.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

laut Aufteilungsplan, nicht besichtigte Kellerräume, **davon Bewertungsobjekt Kellerraum (2)**

Erdgeschoss:

Bäckerei mit Nebenräumen (1);

Bewertungsobjekt (2): nicht besichtigtes Zimmer mit Abstellraum, laut AufteilungsplanObergeschoss:

Wohnung (3);

Bewertungsobjekt (2): nicht besichtigtes Zimmer mit Küche und Bad/WC (Bad und WC sind nur über die Küche erreichbar), laut AufteilungsplanDachgeschoss:

laut Aufteilungsplan ausgebauter Bereich (4)

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

Konstruktionsart:	vermutlich massiv
Umfassungswände:	vermutlich massiv
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, freie Lüftung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine 1 Kamin über Dach;
	Baujahr ist nicht bekannt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 1999, laut Aussage des Schornsteinfegers, , Niedertemperaturheizkessel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsrampe mit Granitbelag, Schäden
Bauschäden und Baumängel:	Dach Fenster Fassade erneuerungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), laut Aufteilungsplan
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Eindruck schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.



3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Zaun, Tor).

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

vermutlich befestigte Stellplatzfläche -im Aufteilungsplan mit der Nummer 2 bezeichnet-

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche (1)

3.4 Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohn- und Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den Räumen im Erdgeschoss und der „Wohnung“ im 1.Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 2 bezeichnet und dem Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 75 m², es wurde kein Aufmaß erstellt

Grundrissgestaltung: tlw. gefangene Räume
die Räume liegen in zwei Etagen, die über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar sind

Besonnung/Belichtung: vermutlich ausreichend, Bad/WC innenliegend

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): vermutlich keine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

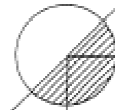
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand.



HANSJÖRG STEIN

Dipl. Ing. (FH)

Freier Architekt



Lange Straße 26 · 74523 Schwäbisch Hall · Telefon: 0791 - 8604 · Telefax: 0791 - 855003

- 2 -

Wohnfläche Wohnung Erd- u. Obergeschoß (2):

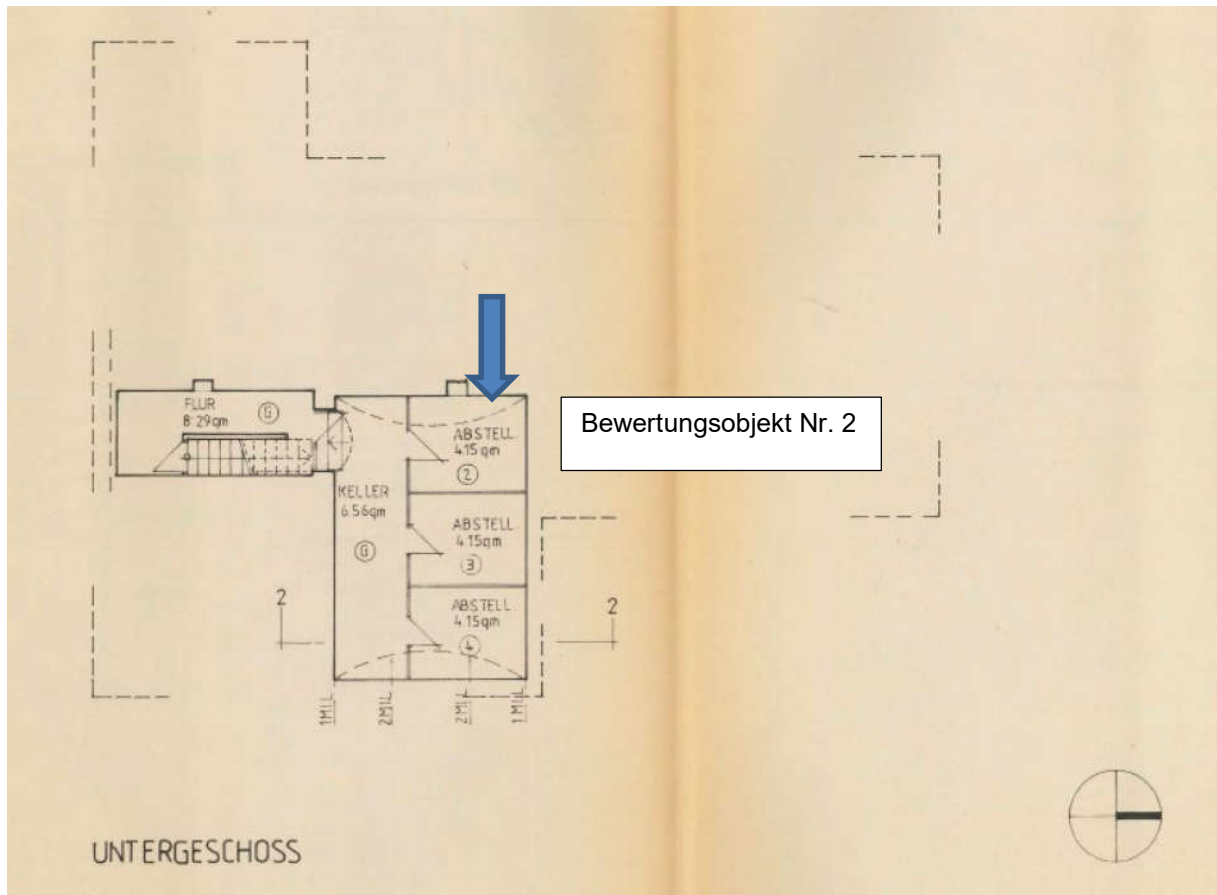
EG:	Gast	4,34 x 4,24	18,16 qm
	Abstell	3,28 x 4,57	
		+1,02 x 1,09	16,10 qm
OG:	Essen/Kochen	4,62 x 3,56	16,45 qm
	Schlafen	4,70 x 4,56	
		-0,40 x 0,34 + 5,86 x 2,06	21,26 qm
	Bad/WC	3,36 x 0,85	2,86 qm

Summe Wohnfläche Wohnung (2) 74,83 qm ←

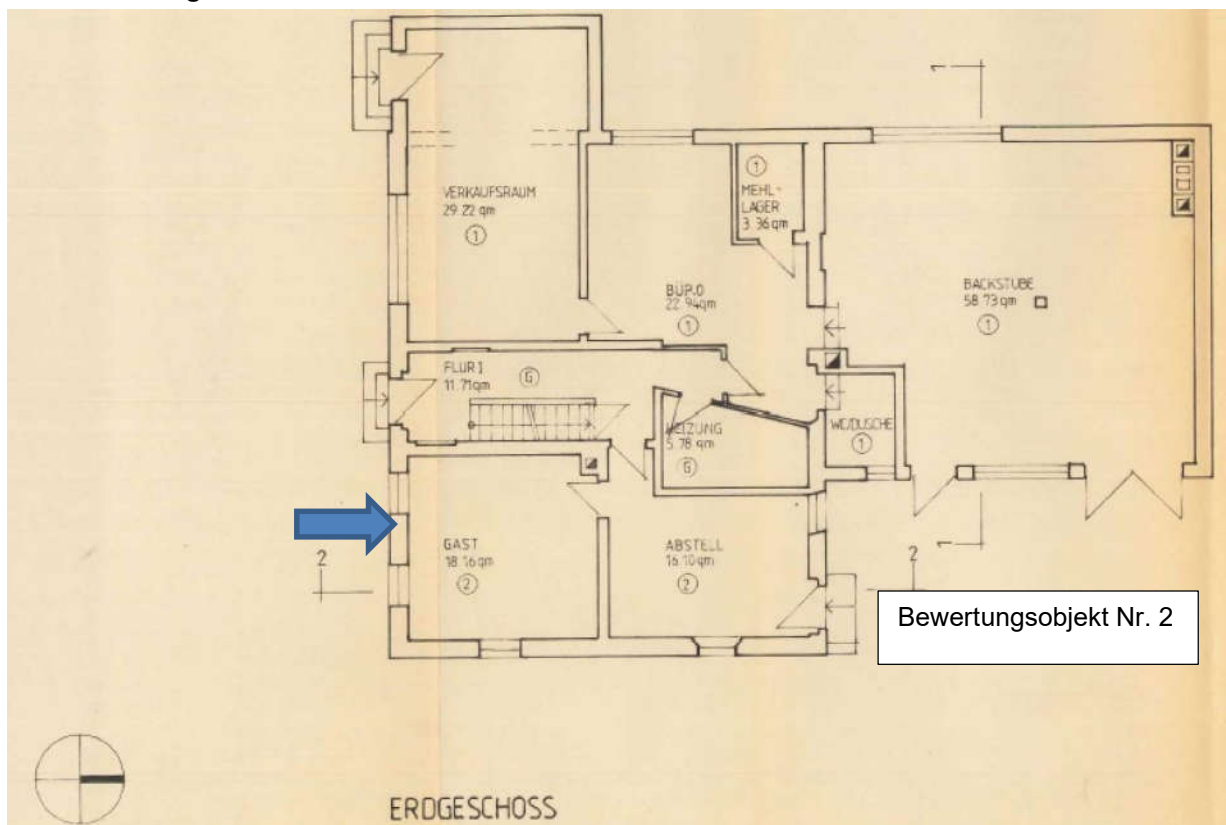


Grundriss Untergeschoss und Erdgeschoss

Anlage 6.4



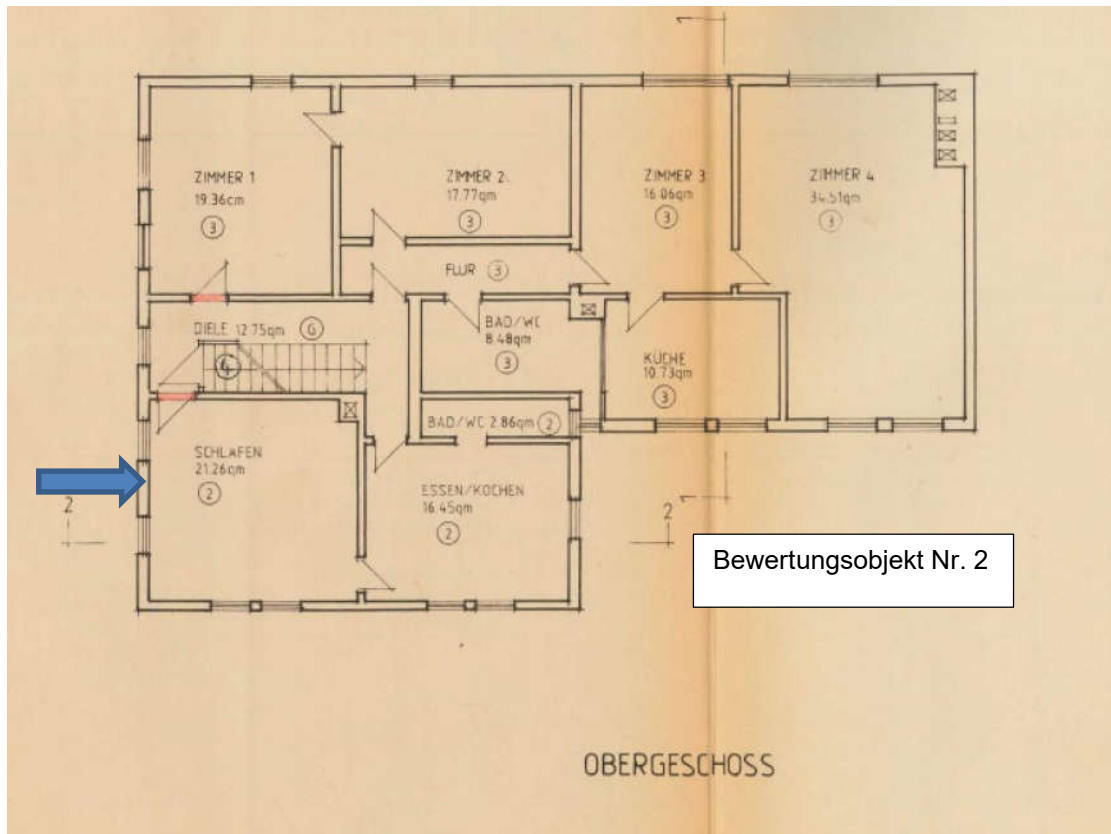
Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss

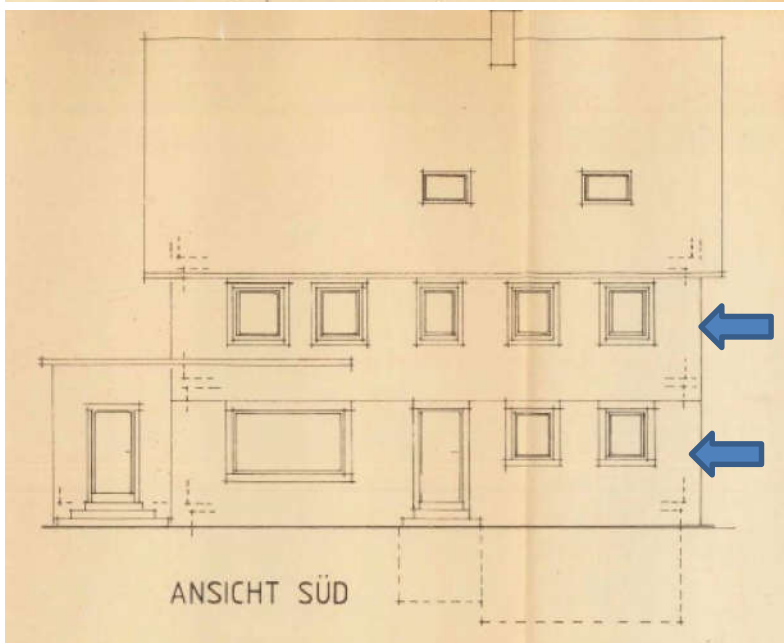
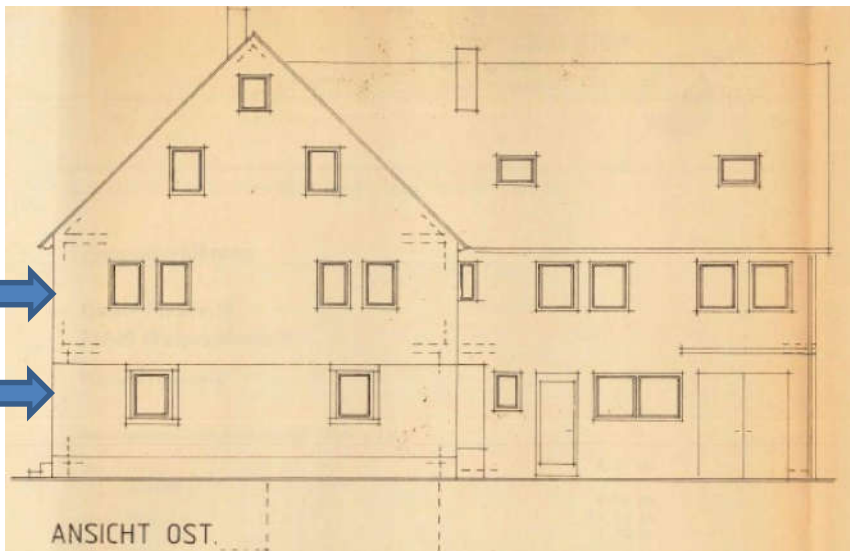
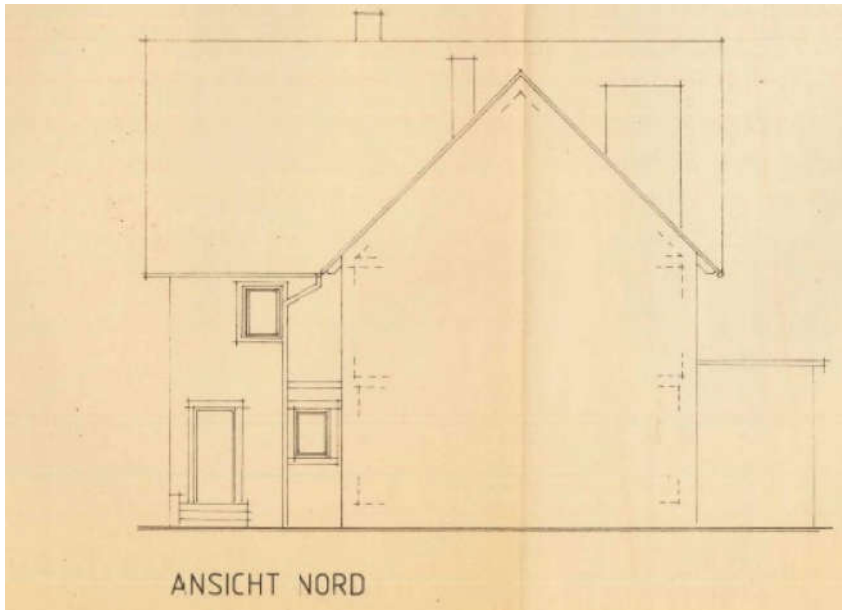
Anlage 6.5

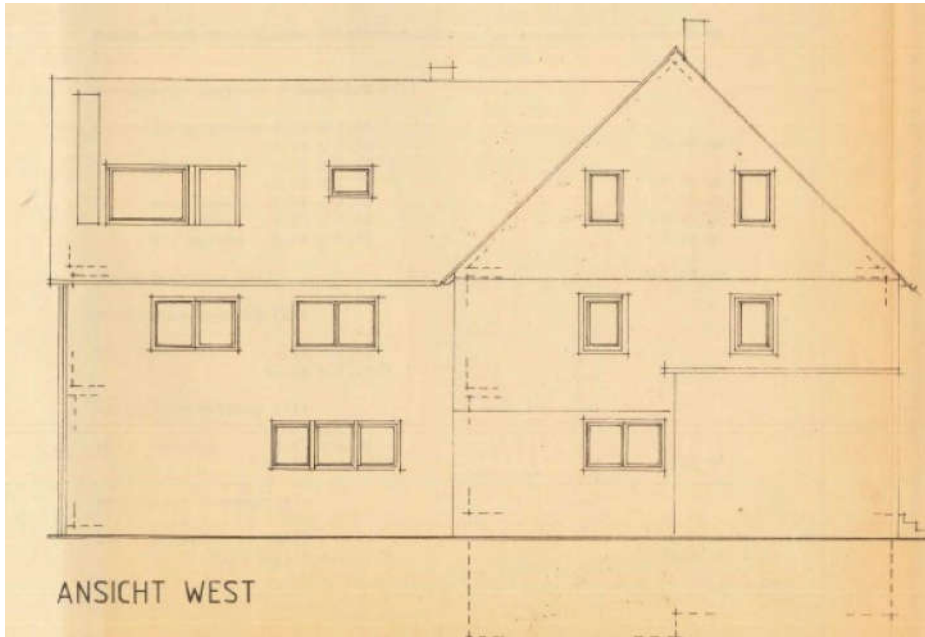




Ansichten und Schnitt (verkleinert)

Anlage 6.6





Schnitt Ost

