



### 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 Grundrisse aus dem Aufteilungsplan (ATP).

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 - Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1958
Modernisierung:	renoviert: Dach Erneuerung der Haustüre Baujahre sind nicht bekannt, da die Hausverwaltung die Verwaltung erst seit etwa zwei Jahren durchführt
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 21.07.2020 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Baujahresangabe 1957 Primärenergiebedarf: 121,19 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergiebedarf: 110,18 kWh / (m <sup>2</sup> * a) gültig bis 21.07.2030 Energiekennwert: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Es ist kein Aufzug vorhanden. 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: insgesamt verputzt und gestrichen, Gebrauchsspuren erkennbar

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Widmanweg 4

#### Kellergeschoss:

Kellerräume, Waschraum, Trockenraum;

**Bewertungsobjekt: zwei Kellerräume (Nr. 3) -nicht besichtigt-**

#### Erdgeschoss:

zwei Ladeneinheiten;

drei Wohnungen (Nr. 1 – 3);

**Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 3 -nicht besichtigt- bestehend aus Küche, Abstellraum; Balkon; zwei Kinderzimmer, Flur, WC, Bad, Schlafzimmer mit Loggia, Wohnzimmer mit Loggia**

#### 1. Obergeschoss:

drei Wohnungen

#### 2. Obergeschoss:

drei Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach), Widmanweg 4

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: massiv

Keller: massiv

Umfassungswände: massiv

Geschossdecken: Fertigteile

Treppen: Geschosstreppe: Beton mit Betonwerkstein (Tritt- und Stellstufe), einfaches Geländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang dem Baujahr entsprechend, Haustüre Baujahr ca. 1995

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Dachsteine;  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;  
es ist die Installation der Wasserzähler ab 2022 geplant, die Sanierung der Versorgungsleitungen (Wasser) soll durchgeführt werden

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



---

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	keine Zentralheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich überwiegend Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Loggien, Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Es ist die Installation der Wasserzähler ab 2022 geplant. Sanierung der Versorgungsleitungen (Wasser) soll durchgeführt werden. Es sind Sonderumlagen geplant. Die Höhe der zu bildenden Sonderumlagen ist nicht bekannt. Die Stromversorgung wurde, laut Protokoll der Eigentümerversammlung 28.3.2018, für das Bewertungsobjekt stillgelegt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagen

Reihengaragen; Bewertungsobjekt, 14/1.000 ME, Sondereigentum Garage Nr. 22, 1. Garage von rechts  
Baujahr: ca. 1958;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Satteldach;  
Dach aus: Beton mit Pappe;  
Tor: Stahlschwingtor  
Allgemeinbeurteilung: Zustand dem Baujahr entsprechend mit erheblichem Instandhaltungsrückstau, geschätzte Restnutzungsdauer rund 10 Jahre

### 3.4 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche

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

keine

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche



### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, rechts vom Treppenhaus – im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet – mit zwei Kellerräumen im Untergeschoss – im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet –.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnung wurde nicht besichtigt. Die Wohnfläche wurde aus dem Grundriss des Aufteilungsplans ungefähr ermittelt. Diese weicht von der Angabe in der Teilungserklärung ab, da die Flächen des Balkons und der beiden Loggien in dieser Wertermittlung zu  $\frac{1}{4}$  berücksichtigt wurden, gemäß Wohnflächenverordnung 2014.

<b>Berechnungen zur Wohn- bzw. Nutzfläche</b>						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach dem Grundriss im Aufteilungsplan						
wohn-/nutzwertabhängige Wohn-/Nutzflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>						
Kind 1	Nordwest	2,440	3,760	9,174	1,00	9,17
Balkon	Nordwest	2,500	0,810	2,025	0,25	0,51
Kind 2	Nordwest	2,510	3,760	9,438	1,00	9,44
Flur	innenliegend	4,055	1,665	6,752	1,00	6,75
		2,440	1,760	4,294	1,00	4,29
WC	innenliegend	1,550	1,010	1,566	1,00	1,57
Bad	innenliegend	2,510	1,760	4,418	1,00	4,42
Abstellraum	innenliegend	1,510	1,010	1,525	1,00	1,53
Küche	Nordwest	3,005	2,950	8,865	1,00	8,86
Flur	innenliegend	1,960	2,320	4,547	1,00	4,55
Wohnen	SO, straßenseitig	5,010	3,950	19,790	1,00	19,79
		3,120	0,470	1,466	1,00	1,47
Loggia	SO, straßenseitig	5,010	1,540	7,715	0,25	1,93
Schlafzimmer	SO, straßenseitig	5,010	3,220	16,132	1,00	16,13
Loggia	SO, straßenseitig	5,010	1,540	7,715	0,25	1,93
<b>Summe Erdgeschoss</b>						<b>92,33</b>
<b>wohn-/nutzwertabhängige Gesamtwohn-/nutzfläche</b>					<b>rund</b>	<b>93,00</b>
<b>Erläuterungen:</b> Balkon Nordwest und Loggien Südost x Faktor 0,25, gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Wohnung Nr. 3

Türen: Eingangstür:  
einfache Holztür

##### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: Balkon  
zwei Loggien

Heizung: Gas-Kachelofen, Baujahr ca. 1993, gemäß



Schornsteinfegermeister , kein betriebssicherer Zustand. Aus diesem Grund wurde die Installation einer neuen Gasheizung in dieser Wertermittlung ungefähr geschätzt. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass momentan die Kosten für Investitionen stetig steigen und man ggf. längere Wartezeiten in Kauf nehmen muss, bis der Handwerkerbetrieb die Installation durchführt.

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

### 3.6 Sondereigentum an der Garage, Südwesten, rechts

#### 3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Garage Nr. 22, 1. Garage von rechts.

### 3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine  
ME = 90/1000  
Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE): keine  
ME = 14/1000

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

Hausgeld: 90/1.000 ME: rund 201,00 € pro Monat  
14/1.000 ME: rund 12,67 € pro Monat

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in Höhe von gesamt 12.061,78 €, Stand 29.04.2022.  
Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.085,56 € zuzuordnen.  
Dem zu bewertenden Teileigentum sind rd. 168,86 € zuzuordnen.

### 3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

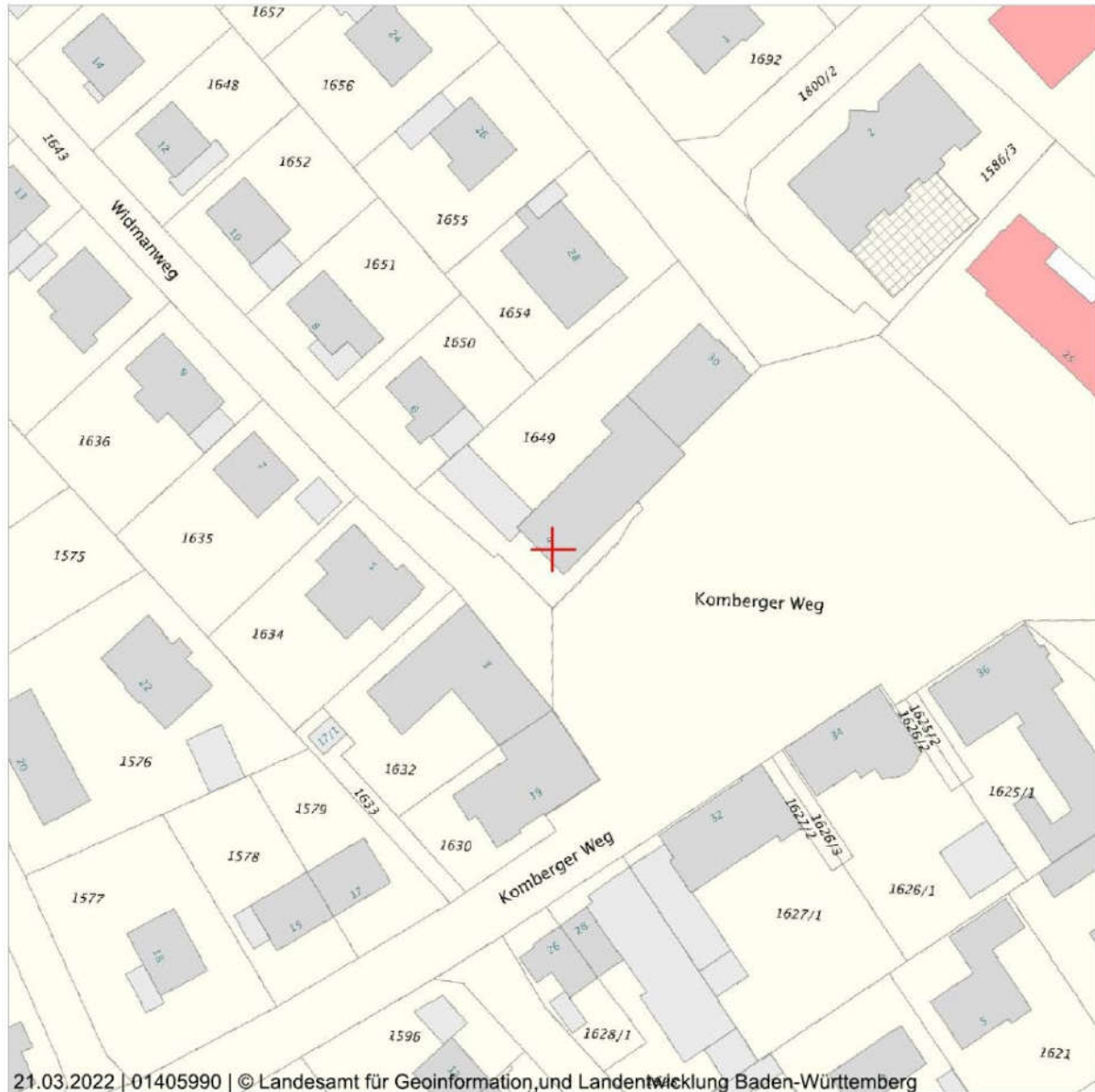
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Instandhaltungsrückstau.



# Liegenschaftskarte

# Baden-Württemberg

74523 Schwäbisch Hall, Widmanweg 4



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000  
Ausdehnung: 170 m x 170 m



### Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

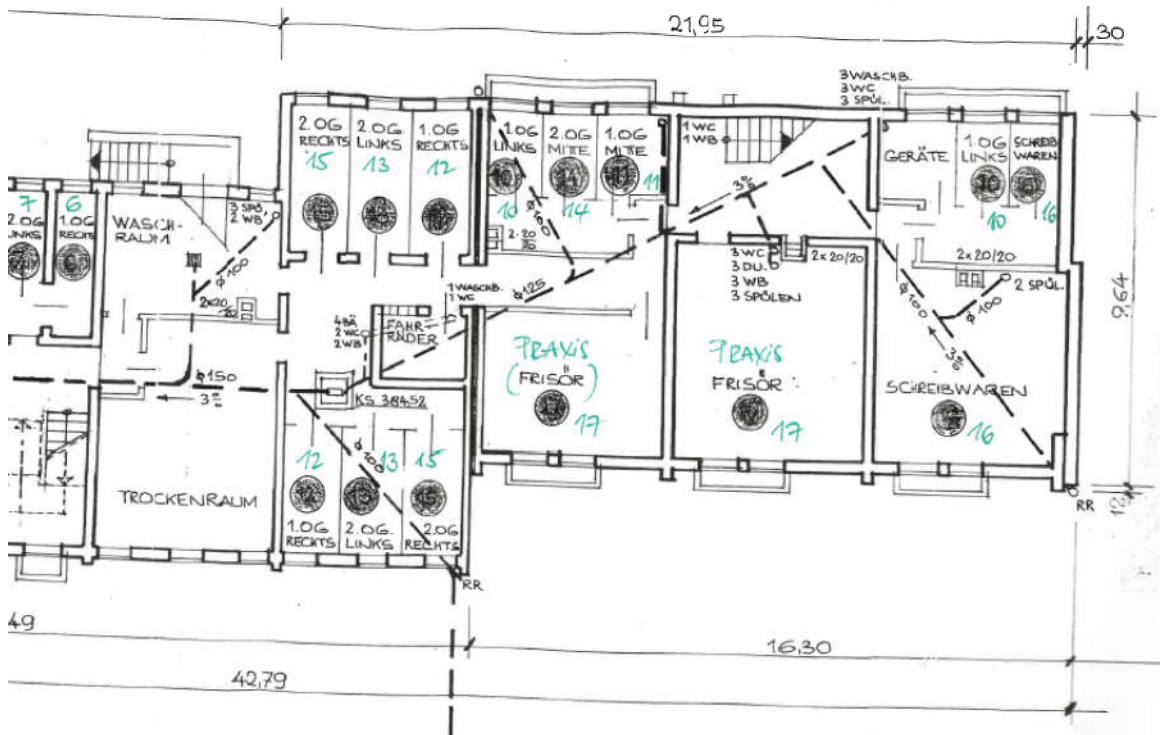
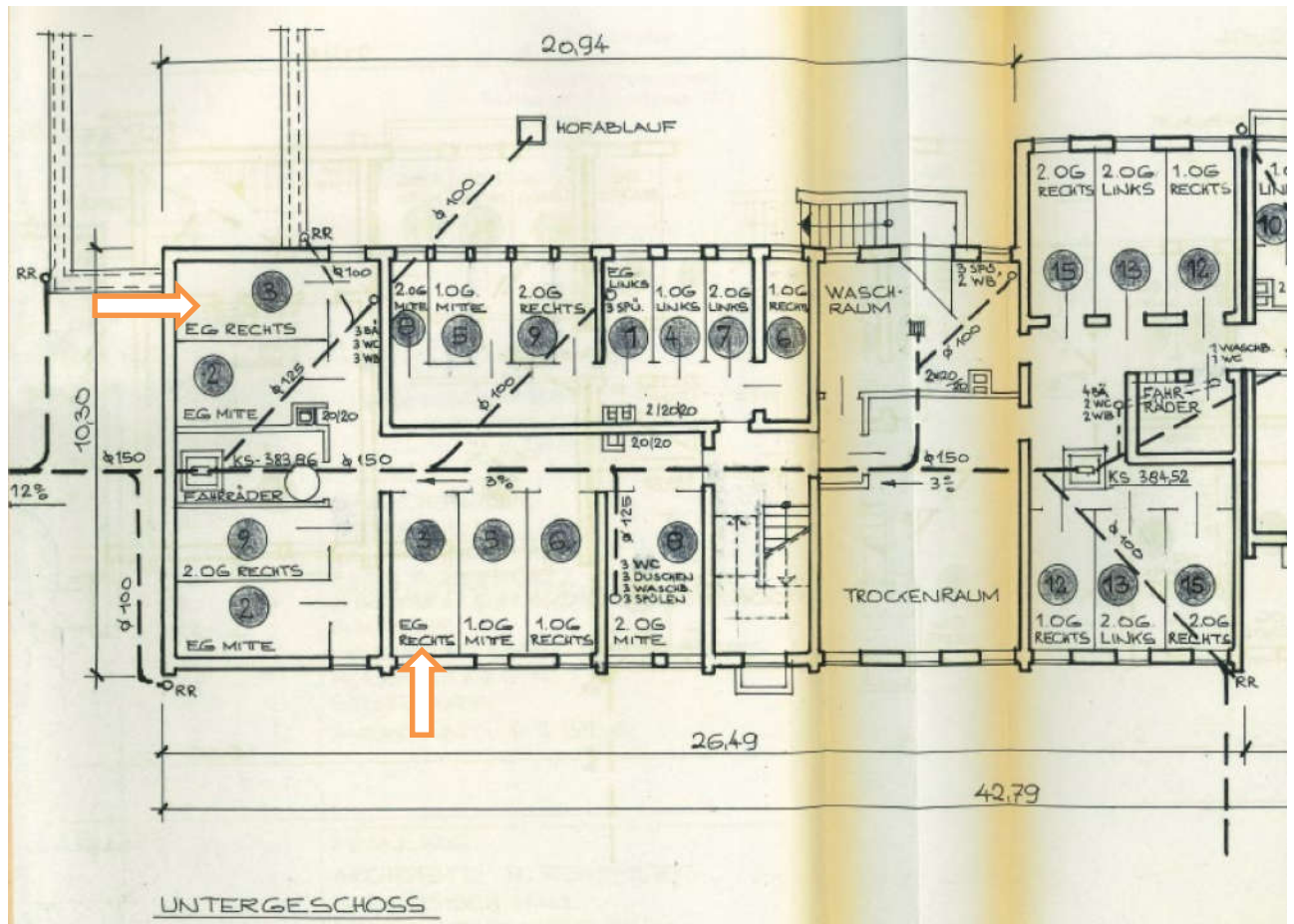
### Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: März 2022





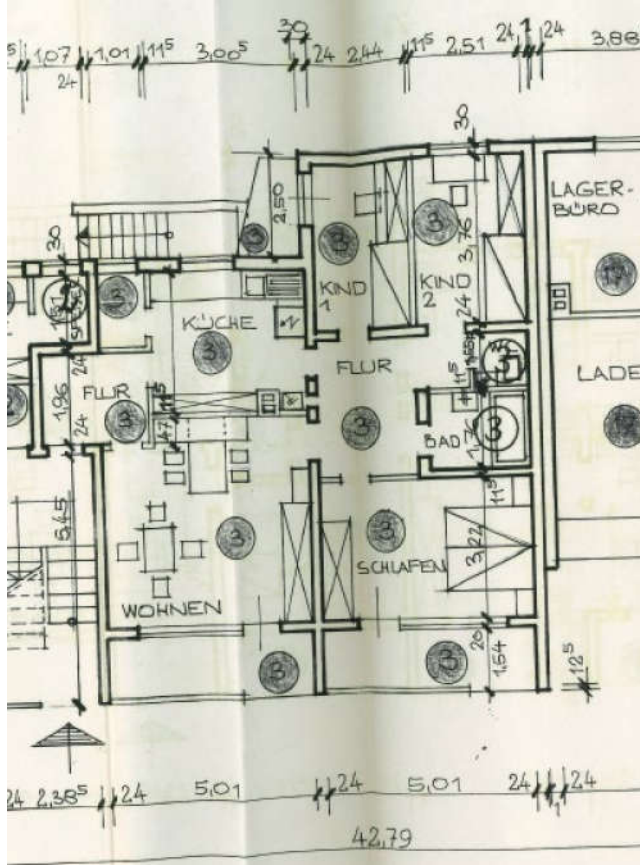
### Grundriss Untergeschoss





## Grundriss Erdgeschoss Bewertungsobjekt Nr. 3

(Grundriss aus dem Aufteilungsplan) vom Bauamt Schwäbisch Hall



Wohnung Nr. 3	
Wohnzimmer	20,56 qm
Schlafzimmer	15,89 qm
Kinderzimmer	8,99 qm
Kinderzimmer	9,25 qm
Küche/Speisekammer	16,95 qm
Flure	13,68 qm
Bad/WC	5,75 qm
Loggia 1/2	7,66 qm
	= 98,73 qm

Die Wohnung wurde nicht besichtigt.