

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Schwäbisch Hall  
Vollstreckungsgericht  
Unterlimpurger Straße 8  
74523 Schwäbisch Hall

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Ba

im Wohnungsgrundbuch von Künzelsau, Blatt 20904, eingetragenen **24/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in 74653 Künzelsau, Mainzer Straße 37-43, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im 1. Obergeschoss rechts - Haus Nr. 43, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz - im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet.**

im Zwangsversteigerungsverfahren Wohnungseigentümergeinschaft Mainzer Straße 37-43, 74653 Künzelsau ./.  
(Gerichts-Az.: 1 K 20)



Eckdaten: Vermietete Wohnung im 1. OG einer Mehrfamilienhausanlage mit zwei Einzelhäusern und 32 Einheiten. Wohnfläche ca. 47,8 m<sup>2</sup> (2 Zimmer, Flur, Küche, Dusche/WC, Balkon). Einfache Ausstattung. Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz im Freien. Kellerraum (Holzverschlag) im UG. Gebäude Baujahr 1964, Öl-Zentralheizung. Erheblicher Erhaltungsrückstand und Hausgeldrückstände. Grundstück ca. 3.952 m<sup>2</sup> in einfacher bis mittlerer Innerortslage. Zubehör wurde nicht festgestellt.

**Verkehrswert zum Stichtag 08.09.2022:**

**rd. 57.000 €**

**Anschrift**  
WERTGutachten Brunner  
Kirchbrunnenstraße 3  
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn  
USt-IdNr.: DE 227795505

**Kontakt**  
T (07131) 405 65 27  
F (07131) 405 59 52  
info@wertgutachten-brunner.de  
www.@wertgutachten-brunner.de

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN DE30620500000010146370  
BIC HEISDE66XXX



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

## Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen 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.

Insbesondere wurde – soweit vom WEG-Verwalter mitgeteilt oder nach der Baubeschreibung erkennbar – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gedämmt werden müssen.

### Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen/Treppenhäusern (41 und 43); ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach (teilweise ausge-
Baujahr:	1964 (nach Angabe Energieausweis)
Modernisierung:	2005 Austausch Heizkessel (nach Angabe auf Typenschild)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2017 bis 2020 ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 101,1 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. 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:	verputzt und gestrichen

## Nutzungseinheiten

### Untergeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:

Treppenhäuser, Flure

Hausanschlussraum, Heiz- und Tankraum im Haus 41

Waschraum in Haus 43

### Sondereigentume:

Wohnungseigentum Nr. 17 im Haus 41;

Wohnungseigentum Nr. 25 im Haus 43;

jeweilige Abstellräume Nr. 17 bis 32 in Häusern 41 und 43

### Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:

Treppenhäuser, Dachbodenteile

### Sondereigentume:

jeweilige Wohnungseigentume Nr. 18 bis 32

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk oder ähnliche Konstruktion ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststoffbelag; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür in Leichtmetallkonstruktion, verglast mit Drahtornamentglas; festen Seitenteil mit integrierter Briefkasten- und Gegensprechanlage; Podestplatte; kleines Vordach
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Gauben  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) oder Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, lackiert;

## Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: Ausführung nicht erkennbar; Anschluss an das öffentliche

	Trinkwassernetz und objektart- und baujahrestypische Ausstattung unterstellt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Ausführung nicht erkennbar; objektart- und baujahrestypische Ausstattung unterstellt
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Öl-Zentralheizung im Untergeschoss Haus 41; Herstelljahr 2005, Niedertemperaturkessel Fabr. Viessmann Vitorond 200. Kellergeschweißter Tank im Untergeschoss Haus 41. Herstelljahr 1965, ca. 21.000 Liter; Wandheizkörper mit Thermostatventilen in den beheizten Wohnräumen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### **Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Wohnungen im 1. und 2. OG mit Balkonen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung besteht seit Jahren dringender Modernisierungsstau, insbesondere betreffend Leitungssysteme (Heizanlage, Wasser, Abwasser, Elektro), Balkone, Treppenhaus, Dacheindeckung und Putz. Dies kann durch meinen persönlichen Eindruck vor Ort bestätigt werden. Zudem ist das Gebäude energetisch zu modernisieren (Dämmung oberste Geschossdecke, Umfassungswände). Der Hauseingangsbereich mit Tür, Briefkästen und Klingelanlage ist teilweise beschädigt.

## **Außenanlagen**

### **Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauszugang von Straße/Pkw-Stellplätze zum Gebäude mit Betonsteintreppe (beschädigt) und Betonverbundplatten
- Gartenanlage mit Graspflanzung
- Einfriedung rückseitig mit Buschwerk

Zustand: Einfach mit Unterhaltungsstau.

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

Pkw-Abstellplatz Nr. 28, befestigt mit Bitumen und Randmarkierung

## Sondereigentum an der Wohneinheit im 1. Obergeschoss rechts - Haus Nr. 43

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

Lage des Sondereigentums:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im 1. Obergeschoss rechts – Haus Nr. 43 – im Aufteilungsplan mit Nr. 28 bezeichnet
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung zur Teilungserklärung rd. 47,80 m².
Raumaufteilung	Die Wohnung hat gemäß Grundrissplan folgende Räume: 2 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Dusche/WC, 1 Balkon
Besonnung/Belichtung:	normal (Dusche/WC innenliegend)

### Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Räume sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	im Wesentlichen PVC; Dusche/WC mit Kleinfliesung; Balkon mit Kunststeinplatten
Wandbekleidungen:	Raufasertapete mit Anstrich; Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Dusche/WC fast deckenhoch gefliest
Deckenbekleidungen:	Filzputz bzw. Tapete mit Anstrich
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit Gurt
Türen:	Eingangstür: Holztür  Zimmertüren: einfache Türen (Sperrholz, furniert); einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	Dusche/WC: 1 eingebaute Duschwanne, Duschvorhang, 1 bodenstehendes WC mit Aufputz-Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte (innenliegend ohne Fenster, Schachtlüftung)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	kleine Küchenzeile in einfacher Ausführung; ohne Wertansatz
Bauschäden und Baumängel:	Fensterrahmen mit Feuchteschäden, Verglasung teilweise mit Schaden, Balkonbrüstung (Gemeinschaftseigentum) rostig;  sonst keine mitgeteilten oder erkennbaren wesentlichen Schäden oder Mängel, welche über die gewöhnliche wirtschaftliche Alterung und gebrauchstübliche Abnutzung hinausgehen

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

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

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der Ausstattungsstandard ist insgesamt einfach und modernisierungsbedürftig. Fenster und Fenstertüren sind schadhaft.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 28 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:	<b>Nach telefonischer Auskunft der Hausverwaltung, Einsicht in die übermittelten Versammlungsprotokolle 2020 und 2021, dem letzten Wirtschaftsplan und die Hausgeldabrechnung von 2020 bestehen seit Jahren in der Eigentümergemeinschaft erhebliche Hausgeldrückstände und damit eine bezogen auf den Objektzustand sehr unterdurchschnittliche Erhaltungsrücklage.</b>  <b>Die Hausgeldrückstände werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</b>  <b>Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist dringend eine Rücksprache dem Verwalter und dem Gericht zu empfehlen.</b>  Hausverwaltung:

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem maximal befriedigenden baulichen Zustand, jedoch besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungsstau sowie Schäden an den Gemeinschaftsanlagen wie Außenflächen, Fassaden, Hauseingängen, Treppenhäusern und Leitungssystemen, welche sich gemäß Auskunft der Verwaltung mangels Zahlungsmoral und Liquidität der Eigentümergemeinschaft über die Jahre angesammelt hat. Für die Eigentümer ist mangels ausreichender Erhaltungsrücklage daher mit erheblichen Sonderumlagen zu rechnen. Im Verhältnis zu baugleichen umliegenden Wohnhausanlagen, welche aber offensichtlich bereits kernsaniert sind, fällt das Anwesen deutlich ab. Die Veräußerbarkeit bzw. nachhaltig rentierliche Vermietbarkeit des Wohnungseigentums wird daher als "mäßig bis schwierig" eingeschätzt.



## Teilungserklärung (Auszüge)

Objekt  
Mainzer Straße 37 - 43  
Künzelsau

Datum: 03.09.03

## Haus 43

UG	Wohnung 25				
----	------------	--	--	--	--

Zimmer 1	17,03	m²
Zimmer 2	17,32	m²
Küche	6,47	m²
DU/WC	4,59	m²
Flur	5,10	m²

Summe: 50,51 m²

EG	Wohnung 26		Wohnung 27	
----	------------	--	------------	--

Wohnen	15,32	m²
Schlafen	12,57	m²
Küche	8,72	m²
Flur	4,45	m²
DU/WC	3,98	m²

Balkon 2,76 m²

Summe: 47,80 m²

Wohnen/Essen	18,87	m²
Eltern	17,71	m²
Kind	15,32	m²
Küche	8,78	m²
Flur	6,80	m²
Bad	2,96	m²
WC	1,43	m²
Abstellschrank	0,81	m²
Arbeiten	9,00	m²

Balkon 2,76 m²

Summe: 84,44 m²

1. OG	Wohnung 28		Wohnung 29	
-------	------------	--	------------	--

Wohnen	15,32	m²
Schlafen	12,57	m²
Küche	8,72	m²
Flur	4,45	m²
DU/WC	3,98	m²

Balkon 2,76 m²

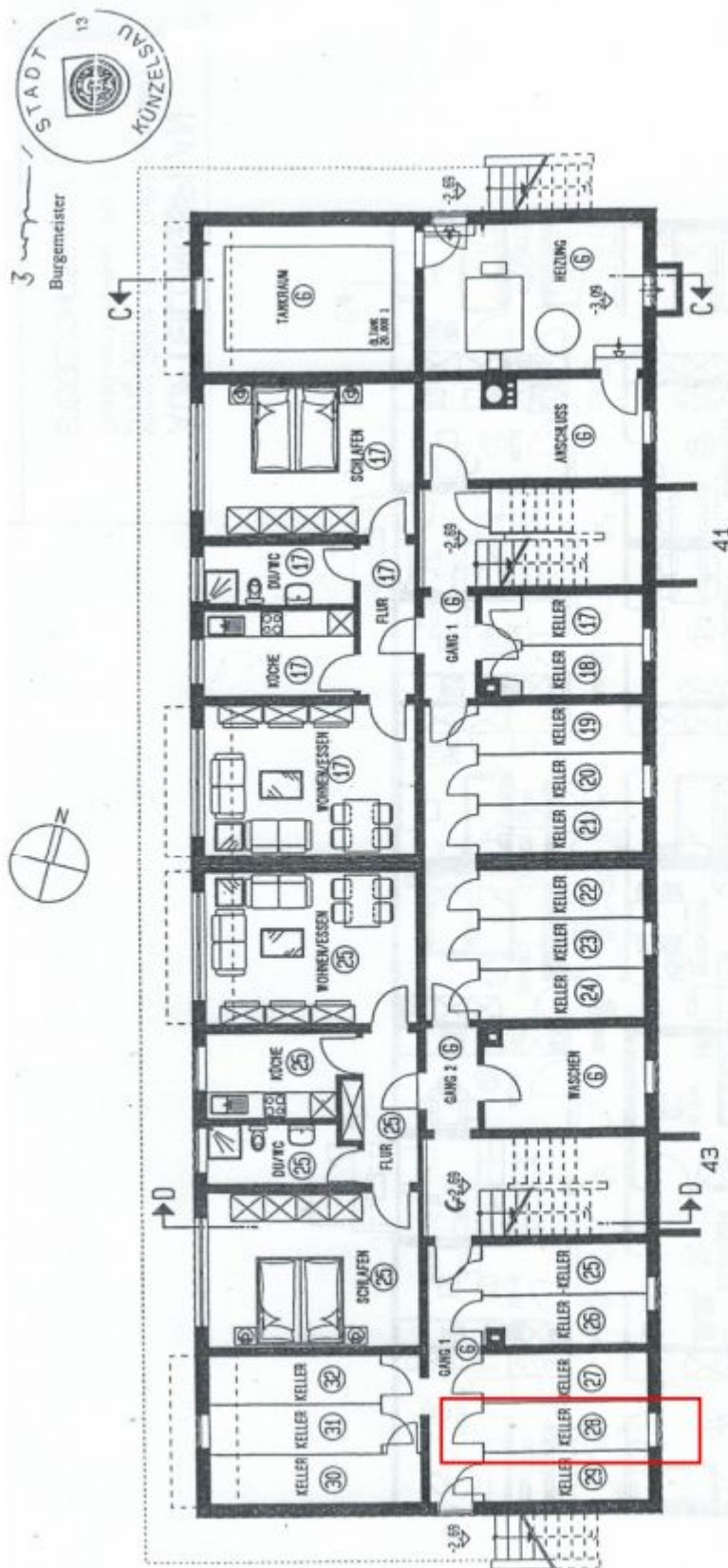
Summe: 47,80 m²

Wohnen/Essen	18,87	m²
Eltern	17,71	m²
Kind	15,32	m²
Küche	8,78	m²
Flur	6,80	m²
Bad	2,96	m²
WC	1,43	m²
Abstellschrank	0,81	m²
Arbeiten	9,00	m²

Balkon 2,76 m²

Summe: 84,44 m²

## Teilungserklärung (Auszüge)

**AUFTEILUNGSPLAN**

Mainzer Straße 41/ 43, 74653 Künzelsau  
Flur-Nr. 1637  
Gemarkung: Künzelsau - Flur 2

**KELLERGECHOSS**

04. SEP. 2003



## Teilungserklärung (Auszüge)

