

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohekreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Künzelsau; Kernstadt und 11 Stadtteile (ca. 15.400 Einwohner); Kernstadt (ca. 8.300 Einwohner) Künzelsau ist Kreisstadt des Hohenlohekreis, nach Öhringen die zweitgrößte Stadt im Landkreis und eines von sieben Mittelzentren in der Region Heilbronn-Franken.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Öhringen 16 km, Schwäbisch Hall ca. 20 km, Bad Mergentheim ca. 24 km, Heilbronn ca. 40 km, Würzburg ca. 50 km <u>Bundesstraßen:</u> B19 Bad Mergentheim-Schwäbisch Hall am Ort verlaufend A81 Würzburg-Heilbronn, Anschlussstelle Kupferzell ca. 10 km Stuttgart ca. 65 km, Nürnberg ca. 105 km, Frankfurt ca. 125 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Nordwestlicher Innenstadtbereich; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 750 m. Einfache bis mittlere Wohnlage, ursprünglich offensichtlich sozialer Wohnungsbau zwischen B19 und Gewerbegebiet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Kernstadtbereich:	Mehrgeschossige Wohnhäuser (Geschosswohnungsbau) aus Anfang/Mitte der 60er Jahre
Beeinträchtigungen:	für Innenstadtlage normal
Topografie:	von der Straße nach Nordosten hin ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1)	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3.952 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> langgestreckte Grundstücksform mit Überbreite; rückseitig an B19 angrenzend
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnsammelstraße (30 km/h)
-------------	--

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 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen/Treppenhäusern (41 und 43); ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach (teilweise ausgebaut)
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 ² * 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

3.2.2 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

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

Konstruktionsart:

Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk oder ähnliche Konstruktion ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> 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;

3.2.4 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 Rä
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 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 Modernisierungstau, 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.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 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 Unterhaltungstau.

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

Pkw-Abstellplatz Nr. 32, befestigt mit Bitumen und Randmarkierung

3.4 Sondereigentum an der Wohneinheit im Dachgeschoss - Haus Nr. 43

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums:	Das Sondereigentum besteht an der Wohneinheit im Dachgeschoss – Haus Nr. 43 – im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung zur Teilungserklärung rd. 52,56 m ² .
Raumaufteilung	<u>Die Wohnung hat gemäß Grundrissplan folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum
Besonnung/Belichtung:	Normal bis eingeschränkt (oftmals je Zimmer nur 1 Dachflächenfenster)

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

Bodenbeläge:	im Wesentlichen Laminat, Küche und Sanitärräume mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Rauputz mit Anstrich; Küche mit Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Sanitärräume mit Fliesen im Nassbereich
Deckenbekleidungen:	Filzputz bzw. Tapete mit Anstrich
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz, furniert); einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte (mit Fensterlüftung) <u>WC:</u> 1 bodenstehendes WC mit Aufputz-Spülkasten einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte (mit Fensterlüftung) Anmerkung: Im Ortstermin war im WC der Putz im Bereich Handwaschbecken und die Wand teilweise geöffnet und die Verrohrung freiliegend. Grund soll ein Wasserschaden gewesen sein, weswegen die Mieter Mietminderung geltend machen würde.
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	kleine Einbauküche in einfacher Ausführung; ohne Wertansatz

Bauschäden und Baumängel:	Fensterrahmen mit Feuchteschäden, Verglasung teilweise mit Schaden 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. In der Wohnung werden Hunde gehalten.
---	--

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Pkw-Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 32 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:	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. Die Hausgeldrückstände werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist dringend eine Rücksprache dem Verwalter und dem Gericht zu empfehlen. Hausverwaltung: 74613 Öhringen

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem maximal befriedigenden baulichen Zustand, jedoch

besteht ein erheblicher Unterhaltungs- und Modernisierungstau 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 Verkäuflichkeit bzw. nachhaltig rentierliche Vermietbarkeit des Wohnungseigentums wird daher als "mäßig bis schwierig" eingeschätzt.

Anlage 3: Teilungserklärung (Auszüge)

Seite 4 von 12

Objekt		Datum: 03.09.03	
Mainzer Straße 37 - 43		Seite: 9	
Künzelsau			
Haus 43			
2. OG	Wohnung 30		Wohnung 31
	Wohnen	15,32 m ²	Wohnen/Essen
	Schlafen	12,57 m ²	Eltern
	Küche	8,72 m ²	Kind
	Flur	4,45 m ²	Küche
	DU/WC	3,98 m ²	Flur
			Bad
			WC
			Abstellschrank
			Arbeiten
	Balkon	2,76 m ²	Balkon
	Summe:	47,80 m²	Summe:
			84,44 m²
DG	Wohnung 32		
	Wohnen/Essen	11,47 m ²	
	Schlafen	11,39 m ²	
	Kind	11,61 m ²	
	Küche	4,17 m ²	
	Flur	6,98 m ²	
	Bad	2,75 m ²	
	WC	1,26 m ²	
	Abstellraum	2,17 m ²	
	Abstellschrank	0,78 m ²	
	Summe:	52,56 m²	
Gesamtwohnfläche Haus 43		499,79 m²	
Wohnungen 25 - 32			

