

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg	
Regierungsbezirk:	Stuttgart	
Landkreis:	Hohenlohekreis	
Gemeinde:	Pfedelbach ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis (Region Heilbronn-Franken) im Nordosten Baden-Württembergs, 2 km südlich von Öhringen. Der Hauptort Windischenbach war vor den Erweiterungen jüngerer Zeit ein Straßendorf an der L 1035 und der K 2347 mit zwei Siedlungskernen. Durch Baugebiete hat es sich flächig nach Norden ausgebreitet. Es liegt in Tal- und Hanglage beiderseits des namensgebenden Windischenbaches, eines nordnord-östlich laufenden Nebenflusses des Pfedelbachs, der am Unterlauf auch Schleifbach genannt wird, und in den er schon auf Öhringer Stadtgebiet von links mündet.	
Nachbargemeinden:	Pfedelbach grenzt an die Städte und Gemeinden Öhringen, Waldenburg, Michelfeld, Mainhardt und Bretzfeld. Michelfeld und Mainhardt gehören zum Landkreis Schwäbisch Hall, die restlichen zum Hohenlohekreis. Mit der Großen Kreisstadt Öhringen und der Gemeinde Zweiflingen bildet Pfedelbach eine "Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft".	
nächstgelegene größere Orte:	Öhringen	ca. 3,5 km
	Heilbronn	ca. 30,5 km
	Stuttgart	ca. 70,5 km
Fläche:	Die Größe der Gemarkung beträgt 41,29 km ²	
Einwohner:	Die Einwohnerzahl liegt bei 9.171 Personen, männlich: 4.613, weiblich 4.558 (Stand: 31. Dez. 2021)	
Höhe:	240 m ü. NHN	
Einwohnerdichte:	222 Einwohner je km ²	
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 350 % Grundsteuer B 350 % Gewerbesteuer 370 %	
Autobahnanschlüsse:	Pfedelbach, Heuberg und Gleichen verbindet die Landesstraße 1050, die von Öhringen nach Mainhardt führt. Die Ortschaften Oberohrn, Harsberg und Untersteinbach liegen an der L 1049, die vom Öhringer Teilort Cappel bis nach Mainhardt-Neuwirtshaus verläuft.	

Individualverkehr:	Windischenbach durchzieht die L 1035, die Öhringen mit Adolzfurt verbindet. Das Gewerbegebiet hat über die Öhringer Westumgehung Anschluss an die Bundesautobahn 6. Busse des Nahverkehrs Hohenlohekreis (NVH) verkehren zwischen Pfedelbach sowie seinen Teilorten und dem Bahnhof in Öhringen, an dem die Stadtbahn hält.
--------------------	---

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:	Das zu bewertende Objekt befindet sich in Pfedelbach, 1,1 km Luftlinie zum Ortskern entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die Bushaltestelle "Pfedelbach Ri-Strauß-Str/Kiga" befindet sich ca. 5 Gehminuten, die Bushaltestelle "Pfedelbach Erich-Fritz-Halle" ca. 18 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.
Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:	Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.
Kindertagesstätten:	<u>Gemeindekindertagesstätten:</u> Pestalozzistraße Richard-Strauß-Straße <u>Katholische Kindertagesstätte:</u> Kelterstraße
Schulen:	<u>Grund-, Werkreal- und Realschule</u> Pestalozzistraße (Pfedelbach) <u>Grundschule:</u> Heuholzer Straße (Pfedelbach-Untersteinbach)
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Garagengebäude gekennzeichnet und kann als gut eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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. Ob ein Verdacht auf Hausschwamm vorliegt kann nicht beurteilt werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

3.2 Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:	Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und ausgebautem Dachgeschoss sowie Doppelgarage.
Baujahr:	ca. 1975
Bauzustand und Modernisierung:	Das Gebäude wurde ca. 1975 erbaut und macht optisch einen altersentsprechend guten Eindruck. Laut Energieausweis stammen die Wärmeerzeuger aus dem Jahr 1996.
Barrierefreiheit:	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 Energieausweis

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.

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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Vorraum, Büro, Hobbyraum, Dusche/WC, Waschküche, Öltankraum, Heizungsraum, Kellerraum, Abstellraum, Doppelgarage

Erdgeschoss:

Windfang, Diele, Flur, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, 2 x Kind, Schlafzimmer, Bad, WC, Terrasse

Dachgeschoss:

Galerie, Flur, Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafen, Schrankraum, Bad, WC, Loggia, Balkon

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen. Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, wird davon ausgegangen, dass die Grundrisse mit den Plänen übereinstimmen. Hier sind jedoch durchaus Abweichungen möglich.)

3.2.4 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Wohn-/Nutzfläche war teilweise den Unterlagen zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den Bauunterlagen bzw. den kopierten Zeichnungen 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. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist in den Anlagen beigefügt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Heizung:	Zentralheizung (Fa. Viessmann/Vitola-biferral VB027) mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1996; Brenner (Fa. Weishaupt/WL 15A), 27 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 1994; Abgasverlustwert: 6 %; zusätzlicher Kaminanschluss (laut Auskunft des Schornsteinfegers schriftlich stillgelegt und dürfen nicht ohne vorherige Überprüfung betrieben werden); letzte Überprüfung im August 2023 ohne Mängel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnte, können keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden.

3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggia, Balkon, Markise, Kellerlichtschächte																																																														
besondere Einrichtungen:	soweit ersichtlich – keine vorhanden																																																														
Besonnung und Belichtung:	<u>Hinweis:</u> Die Aussagen über die Besonnung/Belichtung erfolgen nach dem äußeren Anschein bzw. den vorliegenden Grundrissen: <u>Untergeschoss:</u> <table> <tr><td>Vorraum</td><td>innenliegend/Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Büro</td><td>Nord- und Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Hobbyraum</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Dusche/WC</td><td>Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Waschküche</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Heizraum</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Öltankraum</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Kellerraum</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Abstellraum</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Doppelgarage</td><td>Südausrichtung</td></tr> </table> <u>Erdgeschoss:</u> <table> <tr><td>Windfang</td><td>innenliegend/Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Diele</td><td>innenliegend</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>innenliegend</td></tr> <tr><td>Esszimmer</td><td>Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Küche</td><td>Nord- und Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Kind 1</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Kind 2</td><td>Ostausrichtung</td></tr> <tr><td>Eltern</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>WC</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Terrasse</td><td>Süd- und Westausrichtung</td></tr> </table> <u>Dachgeschoss:</u> <table> <tr><td>Galerie</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Flur</td><td>innenliegend</td></tr> <tr><td>Wohn-/Esszimmer</td><td>Süd- und Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Küche</td><td>Südausrichtung</td></tr> <tr><td>Schlafzimmer</td><td>Ostausrichtung</td></tr> <tr><td>Schrankraum</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Bad</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>WC</td><td>Nordausrichtung</td></tr> <tr><td>Loggia</td><td>Westausrichtung</td></tr> <tr><td>Balkon</td><td>Ostausrichtung</td></tr> </table> Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.	Vorraum	innenliegend/Nordausrichtung	Büro	Nord- und Westausrichtung	Hobbyraum	Südausrichtung	Dusche/WC	Westausrichtung	Waschküche	Südausrichtung	Heizraum	Südausrichtung	Öltankraum	Nordausrichtung	Kellerraum	Südausrichtung	Abstellraum	Nordausrichtung	Doppelgarage	Südausrichtung	Windfang	innenliegend/Nordausrichtung	Diele	innenliegend	Flur	innenliegend	Esszimmer	Westausrichtung	Küche	Nord- und Westausrichtung	Kind 1	Südausrichtung	Kind 2	Ostausrichtung	Eltern	Südausrichtung	Bad	Nordausrichtung	WC	Nordausrichtung	Terrasse	Süd- und Westausrichtung	Galerie	Nordausrichtung	Flur	innenliegend	Wohn-/Esszimmer	Süd- und Westausrichtung	Küche	Südausrichtung	Schlafzimmer	Ostausrichtung	Schrankraum	Nordausrichtung	Bad	Nordausrichtung	WC	Nordausrichtung	Loggia	Westausrichtung	Balkon	Ostausrichtung
Vorraum	innenliegend/Nordausrichtung																																																														
Büro	Nord- und Westausrichtung																																																														
Hobbyraum	Südausrichtung																																																														
Dusche/WC	Westausrichtung																																																														
Waschküche	Südausrichtung																																																														
Heizraum	Südausrichtung																																																														
Öltankraum	Nordausrichtung																																																														
Kellerraum	Südausrichtung																																																														
Abstellraum	Nordausrichtung																																																														
Doppelgarage	Südausrichtung																																																														
Windfang	innenliegend/Nordausrichtung																																																														
Diele	innenliegend																																																														
Flur	innenliegend																																																														
Esszimmer	Westausrichtung																																																														
Küche	Nord- und Westausrichtung																																																														
Kind 1	Südausrichtung																																																														
Kind 2	Ostausrichtung																																																														
Eltern	Südausrichtung																																																														
Bad	Nordausrichtung																																																														
WC	Nordausrichtung																																																														
Terrasse	Süd- und Westausrichtung																																																														
Galerie	Nordausrichtung																																																														
Flur	innenliegend																																																														
Wohn-/Esszimmer	Süd- und Westausrichtung																																																														
Küche	Südausrichtung																																																														
Schlafzimmer	Ostausrichtung																																																														
Schrankraum	Nordausrichtung																																																														
Bad	Nordausrichtung																																																														
WC	Nordausrichtung																																																														
Loggia	Westausrichtung																																																														
Balkon	Ostausrichtung																																																														

Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem normalen Zustand. Es besteht Instandhaltungsstau. Soweit ersichtlich sind ältere Holzfenster und Türen vorhanden. An den Balkonunterseiten sind Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Teilweise fehlt die Verkleidung des Daches und der Loggia. Das Holzgeländer der Treppe ist erneuerungsbedürftig.

Da das zu bewertende Objekt nicht besichtigt werden konnte, können bezüglich eventueller Schäden im Bewertungsobjekt keine objektiven Aussagen seitens der Gutachterin getroffen werden. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Die Sachverständige geht von einem normalen Zustand aus, nimmt jedoch beim Verkehrswert einen Sicherheitsabschlag vor. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Es sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des sichtbaren Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus.**

3.2.9 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.

Da das Bewertungsobjekt nicht besichtigt werden konnten, kann über mögliches Zubehör keine Aussage getroffen werden.

3.3 Doppelgarage

Doppelgarage;
Baujahr: ca. 1975;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Tor: Holz

3.3.1 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Eine Aufschlüsselung der Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen 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. Aufgrund der Außenbesichtigung konnten vor Ort keine Kontrollmaße genommen werden. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzfläche ist in den Anlagen beigelegt.)

3.4 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 1205/5 erfolgt von Norden über die Orffstraße. Die Zufahrt zur Doppelgarage ist mit Verbundpflastersteinen befestigt, die übrigen Zuwegungen mit Waschbetonplatten. Nördlich und teilweise nordwestliche ist das Untergeschoss ebenerdig. Über eine 11-stufige Außentreppe mit einseitigem Holzhandlauf gelangt man zum Hauseingang im Erdgeschoss. Das Untergeschoss ist zusätzlich über einen Eingang auf der nördlichen Gebäudeseite zugänglich. Die übrigen Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck und sind unter anderem gärtnerisch mit Bäumen, Büschen, Bodendeckern, Rasenfläche und Teich gestaltet. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **6 % der Herstellungskosten** berücksichtigt.





