

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg
Regierungsbezirk:	Stuttgart
Landkreis:	Hohenlohekreis
Stadt/Gemeinde:	Niedernhall ist eine Stadt im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Sie gehört zur Region Heilbronn-Franken.
Einwohner:	4.085 Einwohner/km ² (30. Juni 2020)
Fläche:	17,71 km ²
Höhe:	202 m ü. NHN
Einwohnerdichte:	231 Einwohner je km ²
Individualverkehr:	Von Niedernhall aus besteht ein direkter Anschluss an die A6 bei der Auffahrt Neuenstein (12 km) oder der Auffahrt Kupferzell (18 km) sowie an die A81 bei der Auffahrt Osterburken (22 km). In unmittelbarer Nähe befinden sich auch die A7 Würzburg-Ulm und die Bundesstraße 19. Der Nahverkehr Hohenlohekreis und der Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehr integrieren den Buslinienverkehr.
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 380 % Grundsteuer B 300 % Gewerbesteuer 350 %

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:	Das zu bewertende Objekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in ruhiger Wohnlage in Niedernhall-Giebelheide.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die Bushaltestelle „N'hall G'heide Schöntaler Straße“ der Linie NVH-RegionalBus 2 befindet sich ca. 2 Gehminuten, die Bushaltestelle „Niedernhall Galgenberg“ ca. 12 Gehminuten vom Bewertungsgrundstück entfernt.
Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:	Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Nähe. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort und in naher Umgebung besorgen.

Schulen- und Kindertagesstätten:	<p><u>Kindertagesstätten:</u> In Niedernhall befindet sich in der Schöntaler Straße und in der Schulstraße je ein Kindergarten.</p> <p><u>Bildungseinrichtungen:</u> Das Bildungszentrum Niedernhall im „Brückenwiesenweg“ umfasst eine Grund-, Haupt- und Werkrealschule sowie eine Realschule.</p>
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Einfamilienhäuser gekennzeichnet.
2.2 Erschließungszustand	
verkehrstechnische Erschließung:	Bei der Hohenlohestraße handelt es sich um eine asphaltierte Straße mit einseitig befestigten Bürgersteigen und einseitiger Straßenbeleuchtung.
Zuwegung:	Das Grundstück wird von Westen über die Hohenlohestraße erschlossen.
Ver- und Entsorgungsanlagen:	Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser sind im Straßenkörper verlegt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Stadt Niedernhall sind etwaige Erschließungs-, bzw. Ausbaubeiträge abgegolten. Mithin wird von einem vollerschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.
2.3 Grundstücksgestaltung und Form	
	Das parallelogrammförmig geschnittene Grundstück weist eine Hanglage von Westen nach Osten auf. Es hat eine Straßenfront von ca. 16 m zur Hohenlohestraße. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt aus westlicher Richtung.

3 Baubeschreibung

3.1 Gebäude

Hinweis:

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung nicht jedes Detail erfasst. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich in einem funktionsfähigen Zustand befinden oder im Rahmen der üblichen Instandhaltung instand gesetzt werden können. Aussagen über Baumängel und Bau-schäden können deshalb unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Bautechnische Beschreibung:

Art des Gebäudes:

Einfamilienwohnhaus

Geschosse:

1-geschossig, vollunterkellert

Baujahr:

ca. 1972

Baugrund:

Leichter Fels 227

Gründungsart:

Streifenfundament B 120

Außenwände:	Untergeschoss: Schalbeton B 160, HLZ Mauerwerk Erdgeschoss: HBL-HLZ Mauerwerk
Trennwände:	KSV 30 cm stark
Decken:	Untergeschoss: Massivplatte d=16 Erdgeschoss: Decken=Dach=Holz
Dach:	Holzbalkendach
Dacheindeckung:	Welleternit, Berliner Welle anthrazitfarben
Treppen:	Vom Erdgeschoss zum Untergeschoss: Massivtreppe mit Kunststeinbelag
Fassade:	verputzt und hell gestrichen
Heizungsinstallation:	Laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters, , verfügt das Haus über eine Ölheizung (Fa. Buderus, LOGANA, Nennleistung 40,6 kW, Baujahr 1972). Der Brenner (MAN, RE 1, R1056662) stammt aus dem Jahr 1981. Laut Auskunft des Schornsteinfegermeisters muss der Ölkessel bei einem Eigentümerwechsel erneuert werden. Im Objekt befindet sich weiterhin ein Blockheizkraftwerk (Senertec, Sachs HKA-H S1, 1279962293, 10,7 kW). Laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters, stammt diese aus dem Jahr 1994. Diese betreibt der Eigentümer mit Öl und wird zur Wärme- und Stromerzeugung genutzt. Die letzte Überprüfung fand im Jahr 1999 statt und war ohne Beanstandungen.
besondere Bauteile und Einbauten:	Klimaanlage im Wohnzimmer des Erdgeschosses (gemäß Ortsbesichtigung vom 09.11.2017)
3.1.2 Innenausstattung	<u>Hinweis:</u> Die Beschreibung der Innenausstattung bezieht sich auf die Objektbesichtigung vom 09.11.2017.
Bodenbeläge:	<u>Untergeschoss:</u> Diele Fliesenbodenbelag Kinderzimmer 1 Parkettfußbodenbelag Dusche/WC Fliesenbodenbelag Kinderzimmer 2 Korkfußbodenbelag Wintergarten Fliesenbodenbelag Flur Betonglattstrich Heizung Betonglattstrich Öllager Betonglattstrich Keller Betonglattstrich

	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <p>Windfang Fliesenbodenbelag WC Fliesenbodenbelag Wohndiele Parkettfußbodenbelag Arbeitszimmer Fliesenbodenbelag Schlafzimmer Korkfußbodenbelag Bad Fliesenbodenbelag Küche Fliesenbodenbelag Wohnzimmer Parkettfußbodenbelag Balkon Fliesenbodenbelag Hauswirtschaftsraum Betonglattstrich Doppelgarage Fliesenbodenbelag</p>
Innenwandbekleidung:	Die Innenwände sind überwiegend verputzt, gestrichen und mit Tapete versehen. Das Bad im Untergeschoss hat deckenhohe, helle Wandfliesen mit umlaufender Bordüre. Das WC im Erdgeschoss hat ca. 1,40 m hohe, gemusterte Wandfliesen und das Bad im Erdgeschoss ca. 1,50m hohe, schwarze Wandfliesen.
Deckenwandbekleidung:	Die Decken der Räumlichkeiten verfügen überwiegend über Deckenpaneele.
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz, mehrere Licht- und Stromauslässe sind vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.
Sanitärinstallation:	Das Bad im Untergeschoss verfügt über ein Stand-WC mit Spülkasten über Putz, eine Dusche mit Duschkabine aus Kunststoff und ein Waschbecken. Es hat blaue Bodenfliesen und deckenhohe, helle Wandfliesen mit umlaufender Bordüre. Das WC im Erdgeschoss hat ein Stand-WC mit Spülkasten über Putz und ein Handwaschbecken. Es hat beige Bodenfliesen und ca. 1,40 m hohe, gemusterte Wandfliesen. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Whirlpooleckbadewanne sowie einem Waschbecken ausgestattet. Es hat helle Bodenfliesen und ca. 1,50m hohe, schwarze Wandfliesen.
Terrasse/Balkon:	Das Bewertungsobjekt hat eine Terrasse und einen Balkon mit Ostausrichtung.
3.2 Bauliche Außenanlagen	Das Grundstück wird von Westen über die Hohenlohestraße erschlossen. Die Zuwegung zum Hauseingang sowie die Zufahrt zur Doppelgarage sind mit Pflastersteinen belegt. Die Zufahrt zur ehemaligen Doppelgarage bietet Platz für einen zusätzlichen Stellplatz.

3.3 Zubehör

Straßenseitig ist das Grundstück durch eine Hecke und eine Toranlage vom öffentlichen Raum abgetrennt. Im rückwärtigen, östlichen Bereich befindet sich ein in den Boden eingelassenes Schwimmbad mit aufschiebbarer Verglasung. Die Außenanlagen sind gepflegt und gärtnerisch, unter anderem mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen, angelegt.

Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Versorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstücks, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **7 % der Herstellungskosten** berücksichtigt und anschließend entsprechend alterswertgemindert.

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.

Bei der Ortsbesichtigung im Jahr 2017 wurde in dem zu bewertende Objekt eine Einbauküche vorgefunden. Diese war mit einem Herd mit Backofen (Marke Bosch), einem Ceran- kochfeld, einem Spülbecken, einer Spülmaschine (Marke Bosch), einem separat stehenden Kühlschrank mit Eiswürfelpender sowie Hänge- und Unterschränken ausgestattet. Das Alter der Küche betrug, laut damaliger Auskunft des Mit- eigentümers, ca. 15 Jahre. Der Anschaffungspreis war nicht bekannt.

Die **Einbauküche** wurde aufgrund des Alters **nicht als Zubehör mitbewertet**.

3.4 Flächen und Maße

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger bei der Ortsbesichtigung am 09.11.2017 vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Damals wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

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

Folgende Flächen- und Nutzungsangaben sind, laut den Unterlagen, im Objekt vorhanden:

Untergeschoss	ca. 76,22 m ² Nutzfläche
Doppelgarage	ca. 34,20 m ² Nutzfläche
Gesamt	ca. 110,42 m ² Nutzfläche

Untergeschoss	ca. 70,58 m ² Wohnfläche
Erdgeschoss	ca. 113,32 m ² Wohnfläche
Gesamt	ca. 183,90 m ² Wohnfläche

Die Wohn-/Nutzflächen teilen sich wie folgt auf:

Nutzfläche Untergeschoss

Flur	ca. 4,77 m ² Nutzfläche
Heizung	ca. 6,07 m ² Nutzfläche
Öllager	ca. 8,66 m ² Nutzfläche
Keller	ca. 11,21 m ² Nutzfläche
Hauswirtschaftsraum	ca. 19,71 m ² Nutzfläche
Wintergarten	ca. 25,80 m ² Nutzfläche
Gesamt	ca. 76,22 m² Nutzfläche

Nutzfläche Doppelgarage

Doppelgarage	ca. 34,20 m ² Nutzfläche
Gesamt	ca. 34,20 m² Nutzfläche

Wohnfläche Untergeschoss

Spieldiele	ca. 19,73 m ² Wohnfläche
Kinderzimmer 1	ca. 28,28 m ² Wohnfläche
Kinderzimmer 2	ca. 12,42 m ² Wohnfläche
Dusche/WC	ca. 4,50 m ² Wohnfläche
Zwischensumme	ca. 64,93 m ² Wohnfläche
abzgl. 3 % Putz	ca. 1,95 m ² Wohnfläche
Zwischensumme	ca. 62,98 m ² Wohnfläche
Terrasse zu 1/2*	ca. 7,60 m ² Wohnfläche
Gesamt	ca. 70,58 m² Wohnfläche

Wohnfläche Erdgeschoss

Windfang	ca.	3,20 m ² Wohnfläche
WC	ca.	1,40 m ² Wohnfläche
Wohndiele	ca.	15,85 m ² Wohnfläche
Bad	ca.	4,42 m ² Wohnfläche
Arbeitszimmer	ca.	17,10 m ² Wohnfläche
Schlafzimmer	ca.	19,37 m ² Wohnfläche
Küche	ca.	7,68 m ² Wohnfläche
Wohnzimmer	ca.	41,76 m ² Wohnfläche
Zwischensumme	ca.	110,78 m ² Wohnfläche
abzgl. 3 % Putz	ca.	3,32 m ² Wohnfläche
Zwischensumme	ca.	107,46 m ² Wohnfläche
Balkon zu 1/2*	ca.	5,86 m ² Wohnfläche
Gesamt	ca.	113,32 m² Wohnfläche

3.5 Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches am 1. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

3.6 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. Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Für das zu bewertende Objekt konnte **kein Energieausweis** bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorgelegt werden.

4 Instandhaltungszustand

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörerische Untersuchungen wurden dabei nicht durchgeführt. Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt, soweit ersichtlich, ebenfalls nicht vor.

Die Konstruktion des Gebäudes befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Bei der Ortsbesichtigung am 10.11.2020 konnte in der Doppelgarage Feuchtigkeitsspuren festgestellt werden. Laut Auskunft des Miteigentümers ist die Ursache zwischenzeitlich behoben.

Bei der Ort- und Objektbesichtigung im Jahr 2017 konnte folgender Instandhaltungsstau festgestellt werden: An der südlichen Fassade sind im Bereich des Wohnzimmers vereinzelt Farbabplatzungen vorhanden. Die Unterseite des Balkons zeigt teilweise Feuchtigkeitsschäden auf. Damals wurde auch im Wohngebäude Instandhaltungsstau festgestellt. So war das Parkett im Erdgeschoss abgenutzt und muss überarbeitet werden. Im Bad des Erdgeschosses fehlte teilweise die Tapete. Der Miteigentümer gab bei der aktuellen Ortsbesichtigung an, dass sich seit der letzten Begehung im Jahr 2017 im Gebäude nichts verändert hat und die Schäden noch so bestehen. Laut Auskunft des Schornsteinfegermeisters muss der Ölkessel bei einem Eigentümerwechsel erneuert werden.

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.

Im Allgemeinen sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen. Hiervon geht jedoch meist nur eine geringe Wertrelevanz aus.

Um eine unkontrollierbare Mischung zwischen reiner Schadensaufwandberechnung und Marktverhalten zu vermeiden, erachte ich daher für die hier relevante Wertermittlung folgende Wertminderungen für die Behebung des Instandhaltungsstaus für angemessen:

Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungsstaus** (Überarbeitung des Parketts, Erneuerung des Ölkessels) in Höhe von insgesamt **rd. 13.300 €**.

Die von mir gewählte Wertminderung beruht auf durchschnittlichen Erfahrungswerten der einschlägigen Fachliteratur*, die weder der einfachen noch der stark gehobenen Kategorie entstammen. Sie wird **als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt**.

Bemerkung: Eigenleistungen sind hierbei nicht berücksichtigt. Ausgegangen wird von Kosten, die entstehen, wenn Fachfirmen mit der Ausführung beauftragt werden. Die Kosten sind für die Wertermittlung hinreichend, eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird jedoch empfohlen.

5 Beurteilung

5.1 Grundrissgestaltung

Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

*Baukosten 2018, 23. Auflage, Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Die Grundrissgestaltung ist bedingt zweckmäßig. Im Untergeschoss ist der Wintergarten nur von außen zugänglich. Im Erdgeschoss ist das Bad nur über das Arbeitszimmer und das Schlafzimmer nur über das Arbeitszimmer zugänglich. Die einzelnen Räumlichkeiten haben jedoch eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m²-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert.

(Die genaue Grundrissgestaltung ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)

5.2 Besonnung/Belichtung

Untergeschoss:

Diele	Ostausrichtung
Kinderzimmer 1	Ostausrichtung
Dusche/WC	Westausrichtung
Kinderzimmer 2	Ostausrichtung
Wintergarten	Nord-, Ost- und Südausrichtung
Flur	innenliegend/Südausrichtung
Heizung	innenliegend
Öllager	innenliegend
Keller	Südausrichtung

Erdgeschoss:

Windfang	innenliegend/Westausrichtung
WC	innenliegend
Wohndiele	Ostausrichtung
Arbeitszimmer	Nord- und Ostausrichtung
Schlafzimmer	Ost- und Südausrichtung
Bad	Westausrichtung
Küche	Ostausrichtung
Wohnzimmer	Südausrichtung
Balkon	Ostausrichtung
Hauswirtschaftsraum	Westausrichtung

Die Räume werden ausreichend belichtet. Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.

5.3 Bauzustand und Modernisierung

Das zu bewertenden Einfamilienhaus wurde ca. 1972 erbaut. Ca. 1991 erfolgen der Bau der Doppelgarage und der Anbau eines zusätzlichen Zimmers im Erdgeschoss. Laut Auskunft des Miteigentümers erfolgten weitere nachfolgende Modernisierungen:

1998 – 1999

- Fenstererneuerungen (Obergeschoss, Hauseingang, Fenster Untergeschoss, Fenster/Tür alte Garage, Schiebetür/Durchgang zur ehemaligen Garage, Verglasung Wintergarten)
- Schwimmbad mit aufschiebbarer Verglasung

1999

- Dachverkleidung Alu
- Einbau einer neuen Heizungsanlage, neue Tanks incl. Blockheizkraftwerk, Anbindung ans Schwimmbad

2000

- Balkonrenovierung (Edelstahlgeländer mit Spindeltreppe, Fliesen, Aluverkleidung)
- Fassadenverkleidung
- Hausanstrich
- Renovierung Badezimmer Untergeschoss

Am und im Gebäude besteht Instandhaltungsstau (siehe Pkt. 4).

5.4 Immissionsbelastungen

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.



