

### 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Bieringen, ca. 2,1 m Luftlinien vom Zentrum Schöntals entfernt.
Verkehrslage:	Bei der Straße "Zum Läusbusch" handelt es sich um eine Wohnstraße (Anliegerstraße).
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die Bushaltestelle "Bieringen Bahnhof" befindet sich ca. 1 Gehminute vom Bewertungsgrundstück entfernt.
Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:	Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung bzw. in Schöntal vorhanden.
Kindertagesstätten:	<u>Kindergarten:</u> Max-Eyth-Str. 64. Bieringen
Schulen:	<u>Grundschule:</u> Max-Eyth-Str. 1. Bieringen
Lagebeurteilung:	Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohn- und Firmengebäude gekennzeichnet und kann als einfach bis mittel eingestuft werden.
Geräuschbelastungen:	Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der Nähe zur May-Eyth-Straße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

### 2.2 Gestalt und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Es hat eine Straßenfront von ca. 56,50 m zur Straße "Zum Läusbusch" und eine Hanglage von Süden nach Norden.
Zuwegung:	Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 1304/1 erfolgt von Norden über die Straße "Zum Läusbusch".  (Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

### 2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:	Die Straße "Zum Läusbusch" gestaltet sich als Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr. Sie ist, soweit ersichtlich, in beide Richtungen befahrbar.
-------------	---

Straßenausbau:	Bei der Straße "Zum Läusbusch" handelt es sich um eine asphaltierte Straße ohne Gehwege und Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.
Ver- und Entsorgungsanlagen:	Laut Auskunft der Gemeinde sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.
Bodenbeschaffenheit:	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.
Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hohenlohekreis, vertreten durch Frau Ellinger, ist das angefragten Grundstück Zum Läusbusch 6 in 74214 Schöntal, (Flurstück 1304/1) <b>nicht im Altlastenkataster verzeichnet</b> . Hinweise über Bodenverunreinigungen und Schadensfälle zu dem genannten Flurstück liegen nicht vor.

### 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 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. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 1304/1 befindet sich ein Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten nebst Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde ca. 1982 umgebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss wurde bis heute nicht fertiggestellt.

Baujahr:

ca. 1948

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude sowie die Doppelgaragen wurden ca. 1948 erbaut und machen optisch einen sanierungsbedürftigen Eindruck. Ca. 1984 erfolgt der Wohnhausumbau. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss wurde bis heute nicht fertiggestellt.

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**.

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 Kaufpreismittlung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:  
Holzdach

Dachform:

Dacheindeckung:  
Dachziegel

Dachentwässerung:  
vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallationen verlaufen teilweise unter Putz, im Dachgeschoss müssen diese noch verlegt werden. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Heizung:

Im Gebäude befinden sich Elektroheizungen. Im Dachgeschoss ist nur der Flur beheizbar.

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

keine Aussage möglich

### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Balkon, Außentreppe, Dachgaube

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Bauschäden und Baumängel:

Das Gebäude befindet sich in einem vernachlässigten Zustand. Es besteht ein Instandhaltungs-/Modernisierungsstau. An der Außenfassade sind Putzabplatzungen sichtbar, teilweise fehlt der Putz. Weiterhin sind das Dach zu dämmen und die Heizsituation zu modernisieren. Im Hobbyraum im Untergeschoss sind an der unteren südöstlichen Ecke Feuchtigkeitsschäden sichtbar. In diesem Bereiche ist das Gebäude außen aufgeschüttet. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

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.

### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Doppelgarage

Doppelgarage;  
Baujahr: ca. 1982;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt;  
Dachform: Flachdach;  
Tor: Schwingtor mit elektrischem Antrieb;  
Boden: Beton

### 3.4 Nebengebäude

#### 3.4.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Doppelgarage

### 3.5 Außenanlagen

#### 3.5.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 1304/1 erfolgt von Norden über die Straße "Zum Läusbusch". Über eine 8-stufige Außentreppe mit beidseitigem Handlauf gelangt man zum überdachten Hauseingang. Die Zuwegungen sowie die Zufahrt sind mit Verbundpflastersteinen belegt. Entlang der östlichen Garagenseite führt eine 14-stufige Außentreppe mit einseitigem Handlauf zu den Freiflächen. Diese sind unter anderem mit Bäumen, Büschen, Hecken und Rasenfläche bepflanzt.

Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser. Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung der Grundstücke, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **4 %** berücksichtigt.

### 3.6 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Flächen und Maße:

Hinweis:

Das Wohnhaus wurde ca. 1982 umgebaut. Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss wurde bis heute nicht fertiggestellt. Bei der weiteren Wertermittlung werden die Räumlichkeiten so bewertet, wie sie gemäß Teilungserklärung sein müssten.

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurde eine Abweichung festgestellt. Diese wurde im anliegenden Grundriss rot kenntlich gemacht.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den nicht 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.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

**Grundrissgestaltung:**

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

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Alle Räume sind vom Flur bzw. der Diele aus zugänglich, haben eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m<sup>2</sup>-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zuschnitts der Grundfläche wurde eine gute Raumaufteilung vorgefunden.

**Besonnung/Belichtung:**

(Die genaue Grundrissgestaltung ist dem im Anhang beigefügten Plan zu entnehmen.)

Hinweis:

Die Aussagen zur Besonnung/Belichtung beziehen sich auf den fertiggestellten Zustand der Wohnung.

Diele	Südausrichtung
Flur	innenliegend
Wohnen	Nord- und Westausrichtung
Loggia	Westausrichtung
Speisekammer	Nordausrichtung
Küche/Essen	Nord- und Ostausrichtung
Bad	Ostausrichtung
Schlafen	Ost- und Südausrichtung
Kind	Südausrichtung

Die innenliegenden Räume müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung der Wohnung ist möglich.

**3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand****3.6.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung**

In der zu bewertende Wohnung wurde ca. 1982 mit dem Umbau und der Sanierung dieser begonnen. Bis heute wurden die Räumlichkeiten nicht fertiggestellt. Es wird daher auf eine genaue Beschreibung der zu bewertenden Wohnung verzichtet. In den Räumlichkeiten müssen folgende Maßnahmen zur Fertigstellung und somit Bewohnbarkeit vorgenommen werden:

- Entfernung der Innenwände bzw. Zwischenwände von Schlafzimmer, Bad und Küche
- Erneuerung bzw. Einbau von Fenstern
- Erneuerung sämtlicher vorhandener Boden-, Wand- und Deckenbeläge
- Fertigstellung von Wand- und Deckenputz sowie Herstellung von Bodenbelägen
- Herstellung der Sanitärinstallationen sowie der Anschlüsse in der Küche
- Einbau einer Heizung
- Erneuerung bzw. Einbau von Innentüren
- Erneuerung bzw. Fertigstellung der Stromversorgung
- Erneuerung der Holzbrüstung der Loggia

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

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

besondere Bauteile:

Balkon

Baumängel/Bauschäden:

Die Wohnung befindet sich nahezu in einem Rohbauzustand. Es besteht Modernisierungs- bzw. Fertigstellungszustand (siehe Pkt. "Vorbemerkung zur Ausstattungsbeschreibung")

Die dortige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.

Es erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Fertigstellungszustands** für angemessen erachtet.

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

### 3.6.4 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.

Es wurde daher kein wertrelevantes Zubehör vorgefunden.

### 3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Ostteil der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zugeordnet.
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:	Über die Höhe einer eventuell gebildeten Instandhaltungsrücklage können keine Aussagen getroffen werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.

### 3.8 Hausgeld

Hausgeld:	Es können keine Aussagen über eventuelle Hausgeldzahlungen getroffen werden.  Da sich das Hausgeld aber jederzeit ändern kann, kann nicht von einer Nachhaltigkeit ausgegangen werden. Daher zieht die Sachverständige bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht die eventuell zurzeit tatsächlich gezahlten Beträge an, sondern ermittelt diese aufgrund von Erfahrungswerten.
-----------	--

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Mehrfamilienwohnhaus, Zum Läusbusch 6, 74214 Schöntal

**Mieteinheit:** Wohnung Dachgeschoss

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Diele	1	8,43	1,00	8,43	8,43	W01
2	Flur	2	8,32	1,00	8,32	8,32	W02
3	Kind	3	12,96	1,00	12,96	12,96	W03
4	Schlafen	4	17,96	1,00	17,96	17,96	W04
5	Bad	5	7,38	1,00	7,38	7,38	W05
6	Küche/Essen	6	15,97	1,00	15,97	15,97	W06
7	WC	7	2,08	1,00	2,08	2,08	W07
8	Speisekammer	8	4,54	1,00	4,54	4,54	W08
9	Wohnen	9	28,19	1,00	28,19	28,19	W09
10	Loggia	10	6,83	0,50	3,42	3,42	W10

Summe Wohnfläche Mieteinheit **109,25** m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **132,34** m<sup>2</sup>

### Erläuterung

<b>W01 – W10</b>	Die angegebene Fläche wurde aus der Bauakte übernommen und vor Ort grob überprüft.
<b>W10</b>	Gem. § 4 WoFIV ist die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Mehrfamilienwohnhaus, Zum Läusbusch 6, 74214 Schöntal

**Mieteinheit:** Keller Untergeschoss

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Hobbyraum	1	15,69	1,00	15,69	15,69	E01
2	Gewölbekeller	2	7,40	1,00	7,40	7,40	E02

Summe Nutzfläche Mieteinheit **23,09** m<sup>2</sup>  
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **132,34** m<sup>2</sup>

### Erläuterung

<b>E01 – E02</b>	Die angegebenen Flächen wurden aus den Bauunterlagen übernommen bzw. pauschal ermittelt.
------------------	--

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Garagen, Zum Läusbusch 6, 74214 Schöntal

**Mieteinheit:** Garage

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Nutz- fläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläu- terung
1	Garage östlicher Teil	1	30,36	1,00	30,36	30,36	E01

<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>	<b>30,36</b> m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>30,36</b> m <sup>2</sup>

## Erläuterung

<b>E01</b>	Die angegebenen Flächen wurden aus den Bauunterlagen übernommen bzw. pauschal ermittelt.
------------	--



