

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Öhringen (ca. 25.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heilbronn 20 km, Schwäbisch Hall 20 km, Künzelsau 15 km, Ludwigsburg 40 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 50 km <u>Straßenanbindung:</u> Mehrere Landes- und Kreisstraßen durchqueren die Stadt und führen nach Künzelsau, Schwäbisch Hall, Heilbronn, ins Kochertal und in den Mainhardter Wald. <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 Heilbronn-Nürnberg 1 km, Autobahnkreuz Weinsberg A6/A81 12 km <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof im Ort vorhanden (Bahnstrecke der DB Heilbronn-Crailsheim, Stadtbahnlinie S4 Heilbronn-Öhringen (Capel)) <u>Flughafen:</u> Stuttgart 60 km, Frankfurt 115 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südöstlicher Innenstadtbereich; die Entfernung zum historischen Stadtzentrum beträgt ca. 650 m. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs am Ort, zum Teil fußläufig innerhalb 10 Minuten erreichbar. Grundschule und Realschule in 5 Gehminuten erreichbar, Gymnasium am Ort. Bushaltestelle (ÖPNV) in unmittelbarer Nähe, Bahnhof mit Stadtbahnhaltestelle ca. 900 m. Vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Gute Wohnlage.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	das Sondereigentum befindet sich in einer Wohnhausanlage aus zwei Baureihen mit jeweils dreigeschossigen Wohnhäusern, bestehend aus mehreren Hauszugängen/Treppenhäusern. Umliegend überwiegend zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen vor Ort festgestellt, für Innenstadtlage normal
Topografie:	etwa eben

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnhausanlage aus zwei Baureihen mit jeweils dreigeschossigen Wohnhäusern, bestehend aus mehreren Hauszugängen/Treppenhäusern, mit insgesamt 42 Wohnungen und 8 Garagenstellplätzen (nach amtlicher Abgeschlossenheitsbescheinigung) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 36 ist vermietet und bewohnt, nach mündlicher Auskunft des an der Wohnungstür angetroffenen Mieters "seit mehreren Jahren". Die aktuelle Kaltmiete soll demnach aktuell rd. 650 €/Monat betragen. Das Mietverhältnis soll unbefristet und ungekündigt sein.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Achtung: Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums und vollständige Gebäudeeinsicht fanden nicht statt. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die eingeholten Auskünfte und Unterlagen. Daher werden bezüglich der Baukonstruktion, des Ausbau- und Fertigstellungsgrads, der Flächen und Räume, der verwendeten Materialien und des Zustands Annahmen getroffen, die auf den Augenschein und baujahrestypische Kriterien abstellen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind diese eventuell wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen. Zudem wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhausanlage

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhausanlage, jeweils zwei Baureihen mit mehreren Hauseingängen /Treppenhäusern; ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; Satteldach (nicht ausgebaut), der Dachraum ist zugänglich, aber nicht ausgebaut.
	Aufgeteilt nach WEG in 2003.
Baujahr:	1959 (gemäß Energieausweis)
Modernisierung:	keine validen Auskünfte vorliegend; nach Mitteilung der derzeitigen Hausverwaltung wurden die letzten Modernisierungen durch die vorherige Hausverwaltung wahrscheinlich im Zeitraum 1996 bis 2003 durchgeführt, diese wären insbesondere - Heizung - Vollwärmeschutz - Fenster - Hauseingangsbereich Diese Auskunft konnte nicht verifiziert werden, wird aber im Rahmen der Bewertung als hinreichend korrekt unterstellt.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 62,97 m ² (gemäß Flächenangabe in der Teilungserklärung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauchskennwert: 116,53 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 Kaufpreisentcheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine wesentlichen. Der Dachraum ist nicht ausbaufähig.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt; giebelständiges Gebäude

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:
Treppenhaus und Flur
Heizungs-, Fahrrad- und Abstellraum

Sondereigentume:
jeweilige Abstellräume

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:
Treppenhaus und Flur, Dachgeschoss als gemeinschaftlicher Nutzraum ("Bühne")

Sondereigentume:
jeweilige Wohnungseigentume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	unbekannt; wahrscheinlich Mauerwände
Geschossdecken:	unbekannt, wahrscheinlich Hohlkörper
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Betonwerkstein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff, weiß. Glaseinsatz. Festes Seitenelement inkl. Briefkästen und Gegensprechanlage. Zugangspodestplatte, kleines Vordach (Flachdach).

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten (Gauben o.ä.)
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> unbekannt (Ziegel oder Betondachstein);
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink
	Dachraum nach Teilungserklärung begehbar (gemeinschaftliches Eigentum ("Bühne")), Treppenhauszugangstür war beim Ortstermin verschlossen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr (soweit in Teilen im UG erkennbar); Ausführung im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; zwischenzeitlich zumindest Teilmodernisierungen unterstellt
Elektroinstallation:	unbekannt; nach einsehbarem Zähler- und Sicherungskasten im Treppenhaus objektart- und baujahrestypische Ausstattung mit Teilmodernisierungen unterstellt
Heizung:	Gas-Zentralheizung im Untergeschoss; Herstelljahr 1999 (gemäß Energieausweis); Wandheizkörper mit Thermostatventilen in den Wohnräumen unterstellt
Lüftung:	unbekannt, keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) werden unterstellt
Warmwasserversorgung:	unbekannt; zentral über Heizung wird unterstellt

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

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar bzw. mitgeteilt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut und wurde gemäß Augenschein und Unterlagen um die Jahrtausendwende teilsaniert.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine bekannt

3.4 Sondereigentum an

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG rechts und 2 Abstellräumen im UG des Gebäudes Nr. 27, im Aufteilungsplan je mit Nr. 36 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß der Flächenangabe in der Teilungserklärung rd. 62,97 m²; mangels Flächenberechnung und Innenbesichtigung konnte die Wohnfläche nicht überprüft werden, sie scheint nach den Grundrissen jedoch plausibel zu sein

Raumaufteilung/Orientierung: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Garderobe, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon. Die Fensterflächen sind nach Westen (Balkonseite) und Osten orientiert.

2 Kellerräume im UG.

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: gut; außer Flur alle Räume mit Fenster

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden, der angetroffen Mieter gewährte beim Ortstermin keinen Zutritt zur Wohnung. Gemäß den sichtbaren Wohnungsbereichen von der Wohnungstür (Laminat, Raufasertapete) aus und Erfahrungswerten ähnlicher Wohnungsanlagen im lokalen Umfeld wird eine **mittlere Ausstattung unterstellt**. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ein Risikoabschlag von 10% im Verkehrswert berücksichtigt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

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

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Gemäß Teilungserklärung wurden im Zuge der Aufteilung nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) in 2003 nachfolgende selbständige Bewirtschaftungseinheiten gebildet:

- Haus Nr. 17 bis 23 (Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 1 bis 24)
- Haus Nr. 25 bis 29 (Wohnungen Aufteilungsplan Nr. 25 bis 42)
- Garagen, Aufteilungsplan Nr. G 43 bis G 50

Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich daher nur auf die Bewirtschaftungseinheit Haus Nr. 25 bis 29.

Erhaltungsrücklage (Stand 31.12.2022): gesamt 58.367 €

Nach Verwalterauskunft und dem Protokoll der letzten Eigentümerversammlung 2023 bestehen weder offene Abrechnungen von Sonderumlagen bereits durchgeführter Maßnahmen noch sind derzeit oder in naher Zukunft größere Maßnahmen geplant oder beschlossen, welche eine Sonderumlage bedingen können.

WEG-Verwalter:

Monatliches Hausgeld: 329 €/Monat

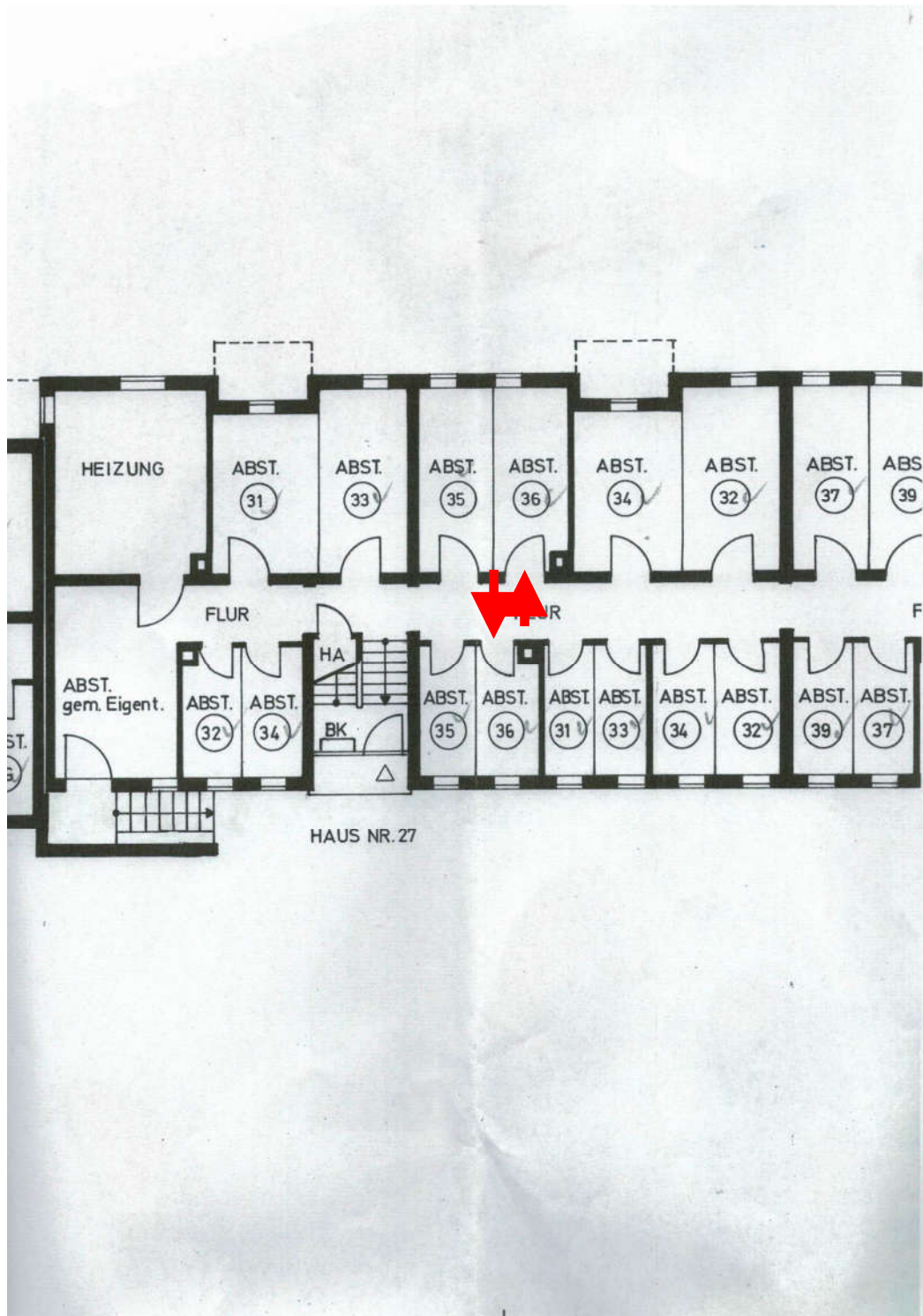
Es sind Hausgeldrückstände zu verzeichnen. Diese werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Vor einer vermögensmäßigen Disposition ist dringend eine Rücksprache dem Verwalter und dem Gericht zu empfehlen.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in guter innerstädtischer Wohnlage und in einem modernisierten und augenscheinlich gepflegten Zustand. Etwas einschränkend wirkt sich die typische Bauweise der Mehrfamilienhausanlage aus den 50er Jahren sowie der fehlende Pkw-Stellplatz aus. Gemäß mündlicher Auskunft ist die aktuelle Miethöhe des Sondereigentums marktgerecht. Da es sich um eine gut vermietungsfähige Immobilie handelt, erfolgt kein Vermietungsabschlag

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

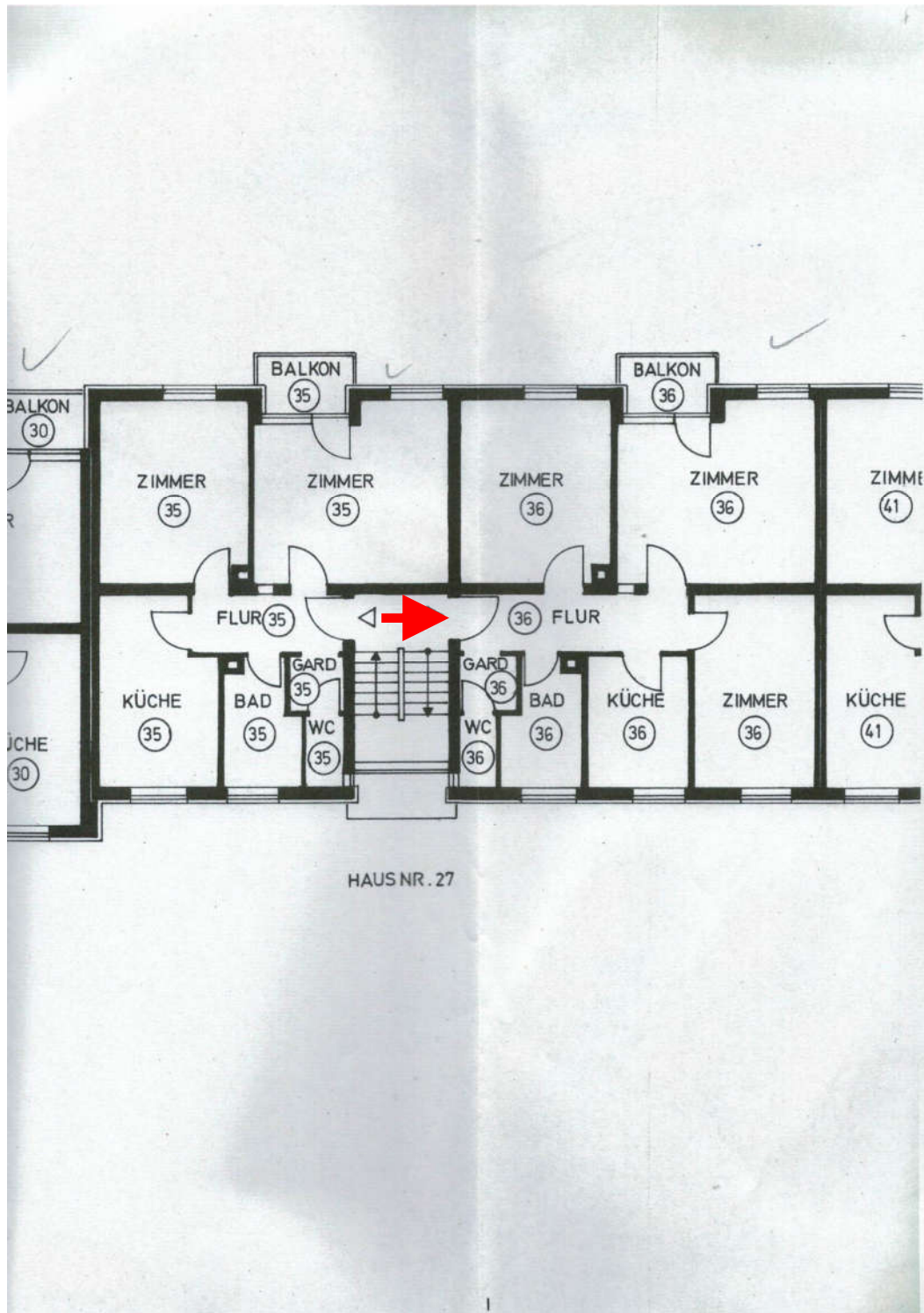
Seite 8 von 16



Haus 27 - Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 16



Haus 27 - 2. Obergeschoss