

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: (vgl. Anlage 1)	Innenstadtbereich, ca. 600 m nördlich der Stadtmitte. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle öPNV) in unmittelbarer Nähe, S-Bahnhof in ca. 330 m. Gute bis mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage (Sichtlage, keine Lauflage).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzungen mit 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit wenigen Einheiten; offene, maximal 2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen vor Ort festgestellt, für Innenstadtlage normal
Topografie:	etwa eben; Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u>
-------------------	----------------------

(vgl. Anlage 1)

ca. 4,54 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 92,00 m²;Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

öffentliche Wohnstraße, 30 km/h

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; gartenseits eingefriedet durch Mauer und Gartentürchen

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; keine Hochwassergefahr

Altlasten:

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet aus den 50er Jahren. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt ohne weitere Prüfung als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). **Nach mündlicher Auskunft einer Nachbarin im Ortstermin ist das Anwesen seit etwa einem Jahr leerstehend.**

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Achtung: Eine Innenbesichtigung und vollständige Grundstücksbegehung 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 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; zweiseitig angebaut (Mittelhaus); mit Anbau (Westseite zum Garten)
Baujahr; spätere Erweiterungen, Ausbauten und Abrisse:	ca. 1955 (unterstellt 1 Jahr nach Inkrafttretung Bebauungsplan) ca. 2007 Anbau über drei Geschosse (UG, EG, OG) für die Wertermittlung gewogenes Baujahr nach Anteilen Bruttogrundfläche (BGF): 1963 Baujahr gewogen nach BGF: BGF 1955: 150 m ² BGF 2007: 177 m ² (+27 m ²) -> gewogenes Baujahr: rd. 1963
Modernisierungen:	unbekannt; wahrscheinlich erfolgten im Zuge des Anbaus 2007 die offensichtlichen und weitere Modernisierungen. Unterstellt werden im Wesentlichen: • Haustür • Innenausbau (Beläge, Türen) • Wärmedämmung (außer Anbau) • Fenster • Leitungssysteme (teilweise) Im Internet-Exposé ist von einem Gäste-WC die Rede, welches gemäß Grundrissplänen (Antrag Anbau 2007, vgl. Anlage) nicht

existiert. Daher ist davon auszugehen, dass auch eine Grundrissänderung bzw. ein Einbau eines Gäste-WCs in die Bestandsräume (z.B. Abstellraum im EG) stattgefunden hat.

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:

Unwesentlich. Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss als Wohnraum ausgebaut ist. Gemäß Grundrisspläne führt eine Geschosstreppe ins Dachgeschoss, zudem bestehen mehrere Dachflächenfenster.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen, Sockel mit Steinplatten verkleidet; Haustürleibungen und straßenseitige Gebäudekanten mit Ziersteinen verkleidet

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

unbekannt; vgl. hierzu die Grundrisspläne der Antragsunterlagen Anbau 2007 in Anlage

Es wird unterstellt, dass das Dachgeschoss als Wohnraum ausgebaut ist, der Anbau verfügt über ein Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach.

Wohnfl. ca. 110 m²

(EG bis OG aus Grundrissplänen ermittelt, möglicher DG-Ausbau grob überschlägig mittels Geschossflächen-Umrechnungsfaktoren (vgl. Anlage), ohne Außenwohnbereiche)

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller:

Mauerwerk und/oder Beton; Kellerdecke oberhalb des Geländeneiveaus

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz), Anbau offensichtlich massiv ohne Dämmung; nach Plan Haustrennwand einschalig

Innenwände:

unbekannt, überwiegend baujahrestypisch

Geschossdecken:

unbekannt, überwiegend baujahrestypisch (Hohlkörper oder Beton-Fertigbalken o.ä.)

Treppen:

unbekannt; nach Plan über alle Geschosse 2x 1/4 gewandelt

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium, weiß beschichtet, mit Glaselement; Zugang mit 5stufiger Treppe (Granittrittplatten), Vordach mit Satteldach auf zwei Stützsäulen mit versenkten Strahler

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> ohne Aufbauten (Gauben o.ä.)
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) oder Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
	unterstellt: Dachraum wohnraumähnlich ausgebaut

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt
Elektroinstallation:	Erdanschluss; zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	unbekannt; zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt; ein Gasanschluss liegt in der Straße, Im Anbau-Antrag von 2007 ist eine Gasheizung vermerkt
Lüftung:	unbekannt, keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) werden unterstellt
Warmwasserversorgung:	unbekannt; zentral über Heizung und zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt; thermische Solaranlage mit Aufdach-Paneele (2 Platten Westseite) erkennbar

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Mangels Innenbesichtigung muss der Ausstattungsstandard geschätzt werden. Nach Augenschein und Gesamteindruck, aber auch eingeholten Unterlagen (Anbau in 2007) wurde das Gebäude ca. 2007 zumindest teilmodernisiert. Die Fenster sind aus weißem Kunststoffrahmen und augenscheinlich mit dreifacher Isolierverglasung. Insgesamt kann von einem überwiegend mittleren bis gehobenem Ausstattungsstandard (Standardstufe ca. 3,3 von 5) ausgegangen werden.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Anbau, Kelleraußentreppe (nach Plan vorhanden, vor Ort kaum einsehbar, offensichtlich abgedeckt)
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	ausreichend (Hauseingang Ostseite, Garten und Hauptfensterflächen Westseite)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; Deckenputz des Vordachs blättert ab

wirtschaftliche Wertminderungen:

Grundriss- und Flächeneinschränkung durch unterdurchschnittliche Hausbreite (4,54 m nach Grundrissplänen)

3.3 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hausvorplatz befestigt mit Steinplatten
- westlicher Außenbereich komplett befestigt mit Betonverbundsteinplatten; Abdeckung der Kelleraußentreppe
- westliche Einfriedung mit Pflanzsteinmauer (unverputzt) und Holz-Gartentürchen zum angrenzenden Grünstreifen (Feuerwehruzufahrt)

Zustand: Leichter Unterhaltungsstau.

4 Gesamtbeurteilung

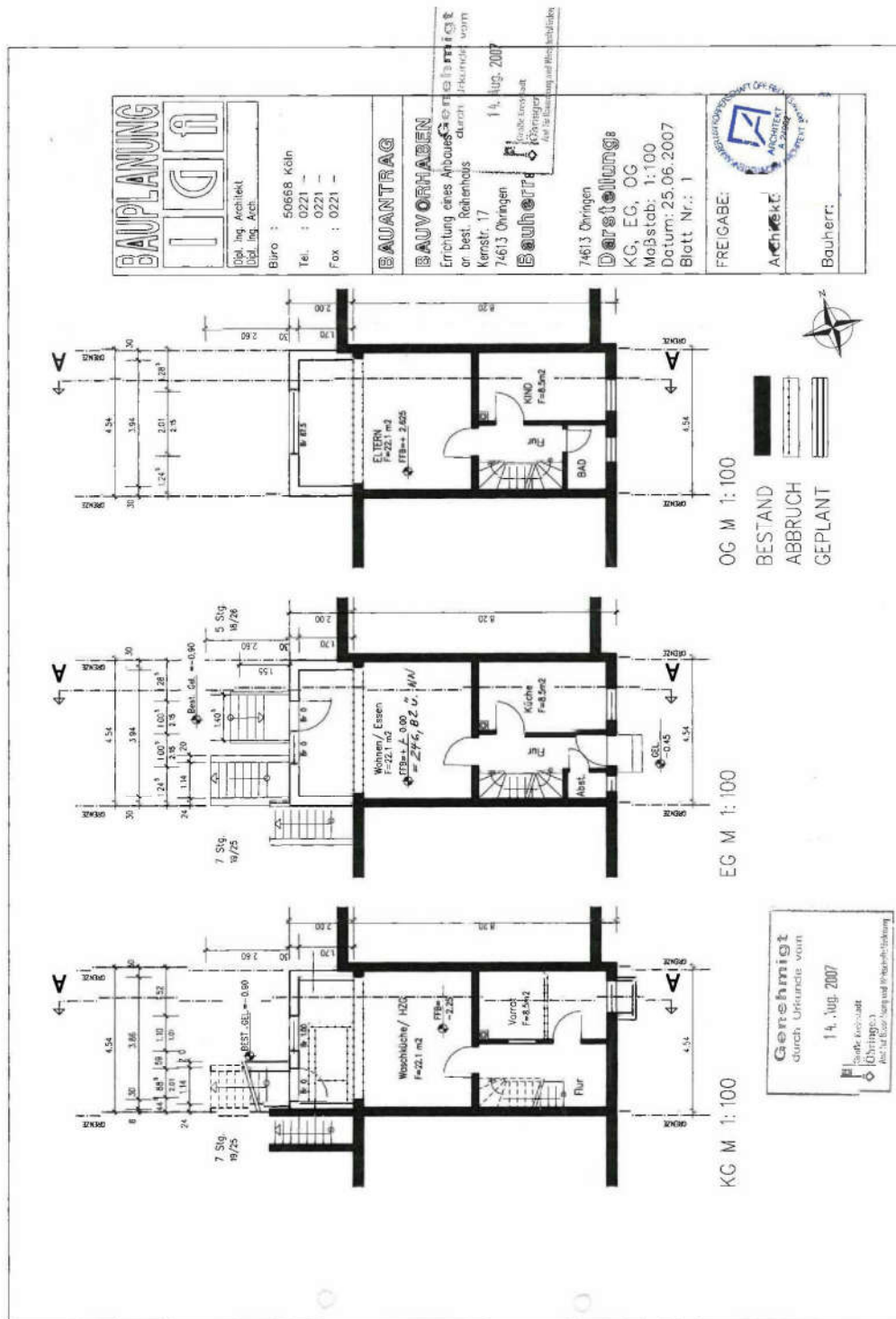
Verkäuflichkeit: gut bis mäßig

- positiv: Standardimmobilie, vorwiegend Selbstnutzungsimmobilie, durch Leerstand ohne Entmietungsrisiko, offensichtlich zumindest teilmodernisiert, werthaltige Wohnlage
- einschränkend: kompakter Grundriss und unterdurchschnittliche Wohnfläche durch geringe Hausbreite, geringe Grundstücksfläche mit wenig Außenflächen, keine Garage oder Stellplatz mit Standardmaß auf Grundstück möglich

Vermietbarkeit: nicht relevant (vorwiegend Selbstnutzungsimmobilie)

Anlage 3: Auszug Planunterlagen

Seite 5 von 6



Anlage 3: Auszug Planunterlagen

Seite 6 von 6

