

2.8 Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude (Einfamilienhaus) und einer Pkw-Doppelgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Objekt ist eigengenutzt, Mietverhältnisse bestehen auskunftsgemäß nicht.

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart: Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; Steildach (ausgebaut), der Dachraum ist teilweise geschlossen, teilweise bis zum First offen ohne Zwischendecke in den Wohnraum DG integriert

Baujahr: 2000 (mitgeteilte Bezugfertigstellung)

Modernisierung: auskunftsgemäß keine oder keine wesentlichen

Als letzte Unterhaltungsmaßnahmen erfolgten auskunftsgemäß ca. 2005/2006 ein neuer Putzanstrich und 2013/2016 die

Streichung der Verschalung des Dachgesimses.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

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

Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten:

keine bis unwesentlich

Außenansicht:

verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss:

Treppenhaus

Flur, 2 Hobbyräume (im Plan "Keller- und Hauswirtschaftsraum"), 1 Waschküche, 1 Heizraum mit Öllager, 1 WC, 1 Doppelgarage mit dahinterliegendem Lagerraum

Erdgeschoss:

Treppenhaus mit Hauseingang

Flur, 3 Zimmer, 1 Küche mit Speisekammer, 1 Bad, 1 WC

Dachgeschoss:

Treppenhaus

Flurbereich, 3 Zimmer, 1 Bad/WC, 1 Abstellraum, 1 Balkon (auf Erker aufsitzend)

Anrechenbare Wohnfläche:

Untergeschoss:

(„Kellerraum“ und „Hauswirtschaftsraum“ als gut nutzbarer Hobbyraumbereich mit Wohnflächenfaktor 0,7)

$16,05 + 16,56 = 32,61 \text{ m}^2 \times 0,7 = 22,83 \text{ m}^2$

Erdgeschoss:

119,37 m² (gemäß Plan, ohne Terrasse)

Dachgeschoss:

104,82 (gemäß Plan, inkl. Balkonanteil)

gesamt Unter- bis Dachgeschoss ohne Terrassen-, inkl. Balkonanteil: 247,02 m²

Terrassenanteil:

max. 15% der Wohnfläche im Innenbereich = $37 \text{ m}^2 \times 0,4 = 14,92 \text{ m}^2 + 9 \text{ m}^2$ Wohnwertanteil Überfläche = 23,92 m²

gesamt Unter- bis Dachgeschoss inkl. Terrassen- und Balkonanteil: 270,04 m²

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton

Keller:

Beton und/oder Mauerwerk; d=30 cm nach Plan

Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; d=36,5 cm nach Plan
Innenwände:	Mauerwerk, d=11,5 bis 24 cm nach Plan
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe UG bis EG:</u> Stahlbeton, halbgewandelt, im Erker, mit Natursteinfliesen; künstlerisch gestaltetes Geländer (schmiedeeisern)
	<u>Dachspitze:</u> Holz-Einschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, weiß, mit Ornamentglas-Einsätzen. Türblatt mit Struktur, Handgriff außen aus Messing o.ä.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gaube (Trapezgaube, Straßenseite); Erkeranbauten Südwest und Nordost; Nordost mit eigener Dachkonstruktion; Erkeranbau Südwest und Garagenanbau mit Stahlbetondecke (als Balkon bzw. Dachterrasse)
	<u>Dachform:</u> Haus: Krüppel-, Schopfwalmdach Erkeranbau Nordost: Walmdach Erkeranbau Südwest Garagenanbau als Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer;
	Dachraum nutzbar (über Raumpartreppen aus darunterliegenden Wohnungen zugänglich), reine Abstellfläche ohne Ausbaupotenzial; Dachflächen zwischen den Sparren gedämmt (Steinwolle)
	Garagenanbau mit Dichtungsbahn und Plattenbelag

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ergänzt durch Regenwassernutzungsanlage (Gartenbewässerung und WC), unterirdische Zisterne (ca. 6 m ³); Wasserleitungen aus Kupferrohr; Ausführung im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) aus Kunststoff
Elektroinstallation:	reichliche Ausstattung; Telefon- und Fernsehanschluss in mehreren Räumen; Klingelanlage
Heizung:	Öl-Zentralheizung im Untergeschoss; Niedertemperaturkessel Viessmann Vitola 111/222, Herstelljahr 1999. Kunststoff-Batterietank (Inhalt ca. 5.000 m ³ nach Vor-Ort- Auskunft, nicht einsehbar).

Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, beheizte Hobbyräume und Waschküche im Untergeschoss mit Wandheizkörpern.

Zweite Heizquelle:

Kachelofen (Festbrennstoffe) im Wohn-/Esszimmer, Einbau mit Hausbau, überwiegend verputzt, keine Wassertasche

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegendem WC im UG

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnräume sind überwiegend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:

überwiegend Natursteinfliesen, teilweise Parkett und Linoleum; Balkon und Terrasse mit Betonverbundsteinplatten

Wandbekleidungen:

überwiegend Rauputz (körniger Putz und Spachtelputz), teilweise Tapeten, Dekorsteinplatten in der Küche und in Bädern, Sanitärbereiche auch Fliesen mit Bordüren und Putz

Deckenbekleidungen:

im Untergeschoss überwiegend Paneele, im Erdgeschoss überwiegend körniger Rauputz, im Dachgeschoss überwiegend Holzdecke und Paneele, zum Teil Dachgebälk ohne Abhängung/Beläge; zum Teil versenkte Strahler

Deckenrandabschlüsse zum Teil mit Zierleisten (Hart-Styropor)

Fenster:

Kunststoffrahmenfenster, weiß, mit Isolierverglasung (2-Scheiben); mit innenliegenden Sprossen; gute Beschläge; Rollläden aus Kunststoff mit Gurt, zum Teil mit elektrischem Antrieb;

Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Aluminium, eloxiert

zum Teil bodentiefe Fensterelemente, nicht zu öffnen (Wohn-/Essbereich, Treppenhaus)

Türen:

Innentüren:

Füllungstüren aus Holz bzw. Holzwerkstoffen; im UG furniert; im EG weiß mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; im DG Naturholz, lasiert, mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen;

gute Schlösser und Beschläge;

Schiebetür zwischen Küche und Wohn-/Essbereich;

Stahlblech- bzw. Aluminiumtüren zu Heizraum und Garage

Türen zu Terrasse und Balkon als Fenstertüren mit Sprossen, im Wohn-/Essbereich als Flügeltür

sanitäre Installation:

Untergeschoss:

WC:

1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Handwaschbecken;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung, innenliegend ohne Fenster

Erdgeschoss:Bad:

1 eingebaute Eckwanne (Acryl), 1 eingebaute Eckdusche (Acryl) mit Aufsatzkabine, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken mit Schrankumbau;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Außenfenster

WC:

1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Handwaschbecken;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Außenfenster

Dachgeschoss:Bad/WC:

1 eingebaute Eckwanne (Acryl), 1 eingebaute Duschwanne, schwellenarm, mit seitlicher Abmauerung, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Waschbecken;
gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Außenfenster

besondere Einrichtungen:

Kachelofen; Regenwassernutzung (Pumpe) für Garten und Haus (WC)

Küchenausstattung:

Einbauküche in guter Qualität; Einbau ca. 2000; L-Form: Unter-, Hoch- und Überschränke aus Naturholz, teilweise mit Glasfronten, teilweise weiße Abdeckungen; 1 Edelstahlspüle mit Armatur; 1 Cerankochfeld; 1 Absaughaube.
Augenscheinlich gepflegt ohne wesentliche Schäden. Geschätzter Zeitwert ca. 500 Euro (Zubehöreigenschaft). Nicht in Wertermittlung enthalten.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

Erkervorbau mit Treppenhaus, zusätzlich jeweils giebelseitiger Erker, an Südwestseite mit aufsitzendem Balkon

Dachgaube Straßenseite

Terrassen- und Balkonbrüstung gemauert, außen mit Dachziegelverkleidung

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

Vom Antragsgegner wurde beim ersten Ortstermin eine "Mängeliste" übergeben, welche in Anlage beigefügt ist. Im Wesentlichen betreffen die Positionen Feuchteprobleme am Putz, Setzungen im Terrassen- und Außenbereich und ein schadhaftes Garagentor.

Diese Probleme sind augenscheinlich tatsächlich vorhanden,

wobei Ursachen und Maßnahmen ohne weitere Sondierungsuntersuchung nicht zweifelsfrei bestimmbar sind.

Insofern erfolgt zwar eine Berücksichtigung durch eine Wertminderung, die jedoch überschlägig und pauschal angenommen werden muss, so, wie sie auch der sog. "Jedermann" bei seinem Kaufangebot vornehmen würde. Gemäß dem zugrunde gelegten Modell des Gutachterausschuss Heilbronn erfolgt die Berücksichtigung größerer Mängel und Schäden über eine Verkürzung der Restnutzungsdauer, welche hier um 15% (rd. 9 Jahre) als sachgerecht eingeschätzt wird.

Für die Positionen, welche eher dem Bereich "Abnutzung" bzw. "Schönheitsreparaturen" zuzuordnen sind, erfolgt keine Wertminderung, da diese dem gebrauchsblichen Umfang entsprechen bzw. in der Gesamtbetrachtung nicht wesentlich ins Gewicht fallen:

- Lackschicht Garagenboden
- Setzungen Terrasse und Pflanzringe
- Betriebserlaubnis Kachelofen
- defekte elektrische Rollläden

Der angeführte Schimmelgeruch im Dachboden konnte von mir vor Ort nicht bestätigt werden. Dennoch ist auch hier eine Überprüfung des fachgerechten Einbaus zu empfehlen.

3.3 Garage, integriert

Pkw-Doppelgarage, straßenseitig an Wohnhaus angebaut; BGF rd. 50 m²

Baujahr: 2000;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach (als Dachterrasse ausgeführt);

Dach aus: Beton mit Dichtungsbahn; Plattenbelag

Tor: Kunststoff-Sektionaltor mit elektrischem Antrieb (schadhaft; Tor verzogen, Seilzug beschädigt);

Boden: Beton mit Schutzanstrich (schadhaft)

Fenster: nein;

Ausstattungsmerkmale: lichte Höhe Innenraum überdimensional (ca. 3,30 m; beachte: Torsturz niedriger);

Besonderheiten: rückseitiger Lagerraum; rückseitige Tür zum Untergeschoss des Hauses; Seitentür zum Hausvorplatz; Zufahrt als Stellplatz für zwei Pkws möglich

Zustand: Tor und Seilzug beschädigt, Außenputz mit Feuchteschäden, vertikaler Wandriss neben Außentür; sonst gebrauchsfähig und augenscheinlich in Ordnung. Der Werteeinfluss der Mängel wird auch hier modellkonform über eine Verkürzung der Restnutzungsdauer um 15% (hier rd. 6 Jahre) vorgenommen.

3.4 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
- unterirdische Regenwasserzisterne (Beton, ca. 6.000 m³)
- Garagenvorplatz, Stellplatzbereich und Hauszugangsweg mit Betonverbundsteinpflaster;
- Stützmauern, Einfriedungen und Wegefassungen mit Natursteinen;
- Terrassenbereich zum Teil im aufgeschütteten Bereich aus Splitt, zum Teil auf Garagendach
- Lichthof zum Hobbyraum UG mit Natursteineinfassung
- Gartenanlage überwiegend Rasen, kleiner Nutzgartenbereich oberhalb der rückseitigen Abböschung, diverse Busch- und Strauchpflanzungen.

Zustand: Unterhaltungstau bezüglich der Setzungen der Pflanzsteine und Terrassenplatten; sonst aufwendige Gestaltung und gepflegter Zustand.

3.5 Gesamtbeurteilung

Architektonisch auffälliges und außergewöhnliches Wohnhaus (Dachform, Gaube, Erkeranbauten, Sprossenfenster) in mittlerer bis gehobener Ausstattung in mediterranem Landhausstil "mit Liebe zum Detail" und Dekorelementen. Mit verhältnismäßig wenig Maßnahmen auch Nutzung mit zwei Wohneinheiten (EG und DG) möglich, da jeweilige Abgeschlossenheit möglich wäre, im Flurbereich DG Küchenanschlüsse bestehen und ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Teilausbau des Untergeschosses zu zwei wohnraumähnlichen Hobbyräumen und WC. Schöne, hängige Grundstückslage am Ortsrand mit Aussicht ins Kochertal, Grundstück aufwändig angelegt. Beeinträchtigung des positiven Gesamtbildes durch diverse Mängel und Schäden (siehe Gebäudebeschreibung).

Verkäuflichkeit: unproblematisch

Vermietbarkeit: mit Einschränkungen, nach Mängel-/Schadensbeseitigung unproblematisch

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit integrierter Doppelgarage bebaute Grundstück in 74214 Schöntal, Bildgartenstraße 32, zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Westernhausen	1170	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Westernhausen		7235	801 m ²

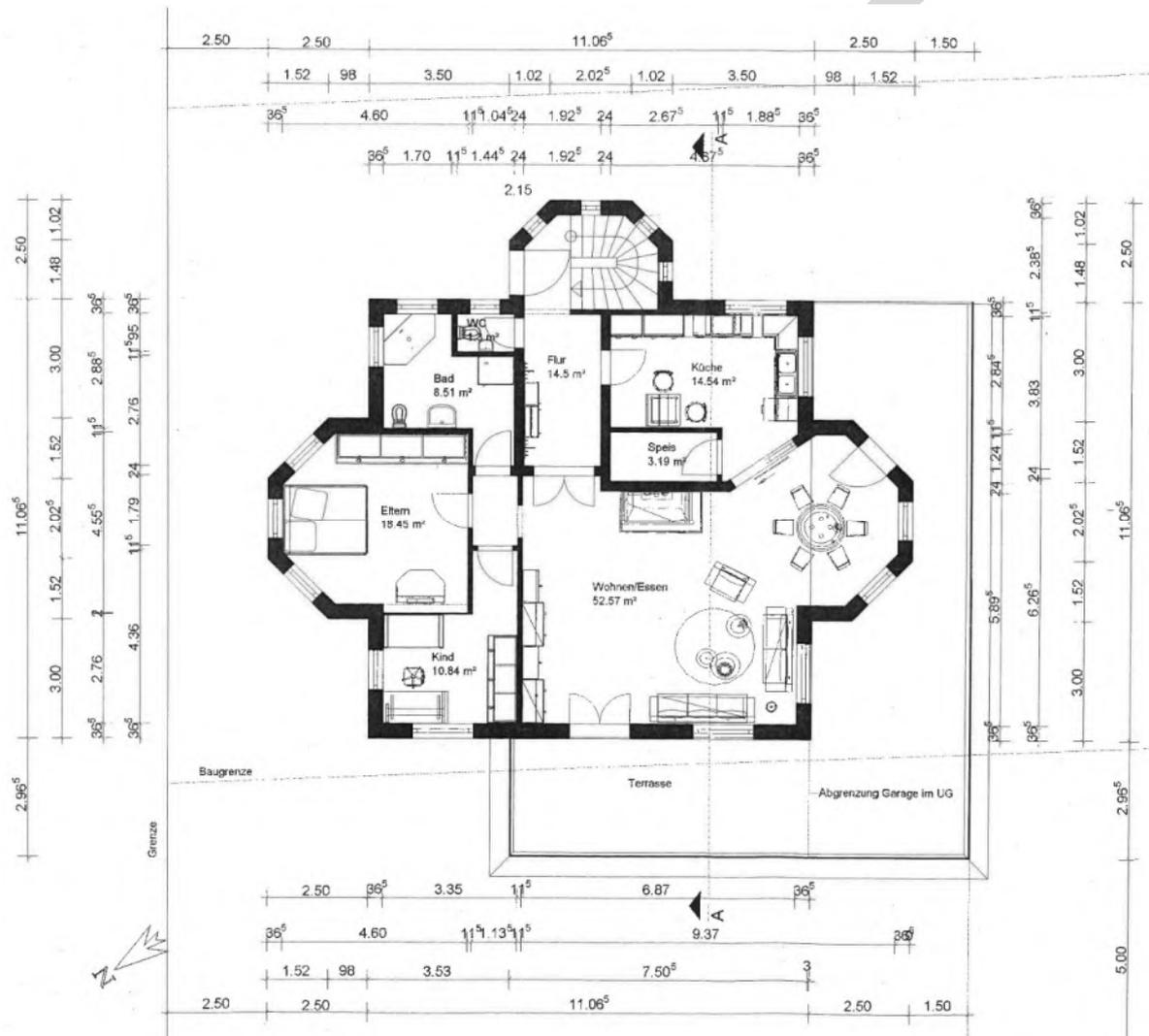
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21 – 23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke können auch mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnhäusern von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Ein-/Zweifamilienhäuser in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstücks anzupassen (§ 15 ImmoWertV). Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

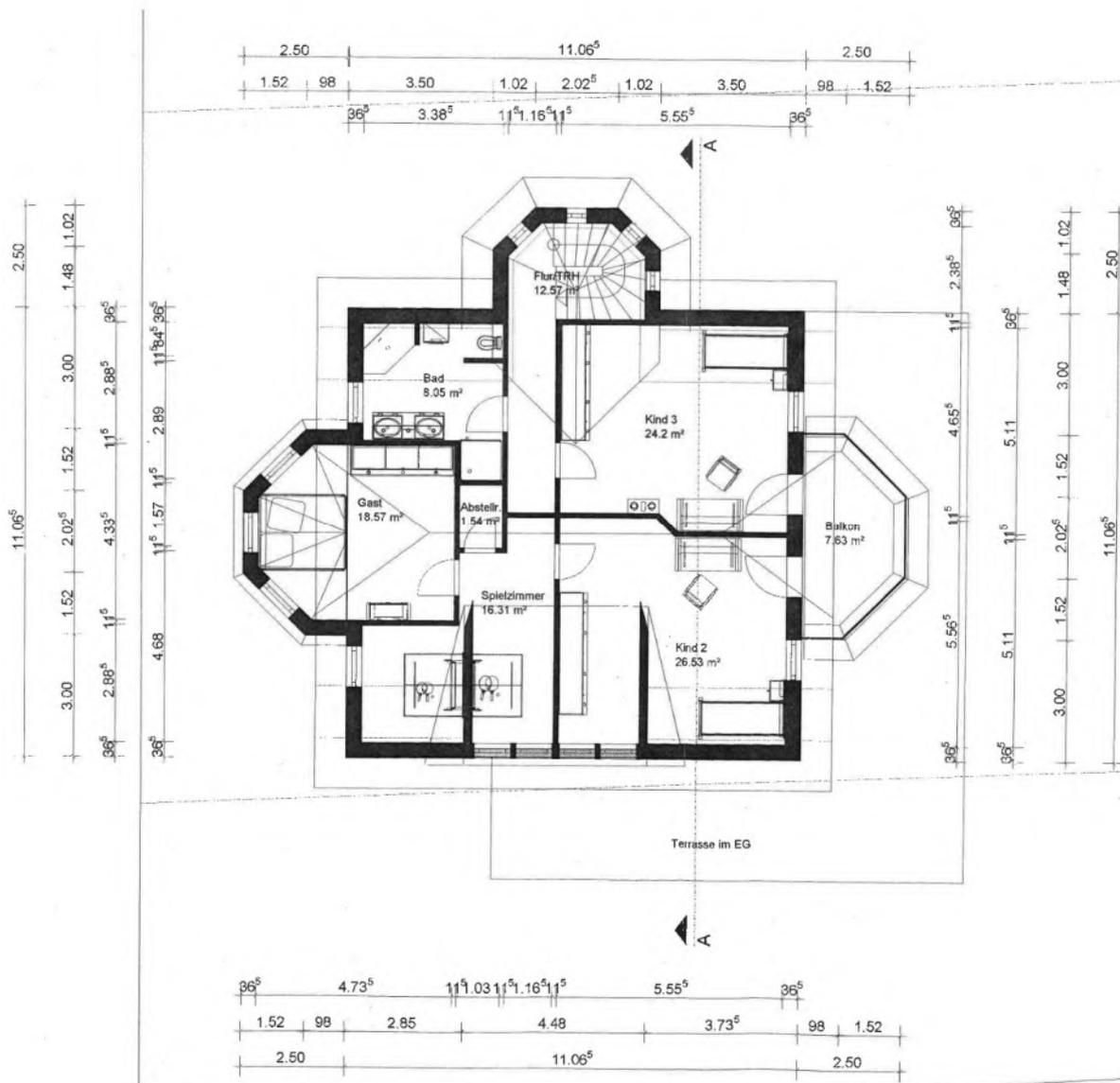
Seite 3 von 14



Erdgeschoss, IST-Ausführung abgeändert(Lage Speisekammer in Küche)

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 4 von 14



Dachgeschoss, IST-Ausführung abgeändert (Spielzimmer ohne Abtrennung zum Flur)