



#### 4 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

- 4.1 Gemeinde: Gaildorf Landkreis: Heilbronn  
Einwohner: ca. 12.005
- 4.2 Gemarkung: Gaildorf Karte: NO 4746
- 4.3 Amtsgerichtsbezirk: Heilbronn
- 4.4 Grundbuch von: Gaildorf Blatt Nr.: 7.495, BV Nr. 2
- 4.5 Flurstück Nr.: 618/5
- 4.6 Grundstücksgröße: 329 m<sup>2</sup>
- 4.7 Grundstücksart: bebautes Grundstück
- 4.8 Grundstückszuschnitt: annähernd rechteckiger Zuschnitt  
(siehe Lageplankopie in der Anlage)
- 4.9 Umgebende Bebauung: Das Bewertungsgrundstück liegt in einem  
allgemeinen Wohngebiet. Die nähere Um-  
gebung ist von Ein- und Zweifamilienhäu-  
sern sowie Mehrfamilienhäuser geprägt.
- 4.10 Ortslage: Südlicher Ortskern von Gaildorf.  
  
Infrastruktur: Gaildorf (Ortsmitte ca. 0,5 km  
entfernt) verfügt über Einkaufsmöglichkei-  
ten des täglichen Bedarfs, eine Grundschu-  
le, Kindergärten sowie eine ärztliche  
Grundversorgung. Das örtliche Vereinsle-  
ben und kulturelle Angebote sind gut ent-  
wickelt.
- 4.11 Verkehrslage: Anbindung an das öffentliche Straßennetz,  
sowie an den ÖPNV.
- 4.12 Wohnlage: durchschnittlich
- 4.13 Geschäftslage: nicht relevant

#### 5. ERSCHLIESSUNG

- 5.1 Verkehrsflächen: Die Kochstraße ist mit einseitigem Gehweg, Fahrbahn  
und Straßenbeleuchtung ausgebaut, 30-er Zone.
- 5.2 Ver- und Entsorgung: Das Grundstück wird mit öffentlichen Anschlüssen  
versorgt.
- 5.3 Erschließungskosten: Es wird Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB  
und KAG unterstellt.



## 6. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALLGEMEIN

- 6.1 Gebäudetyp: 1-geschossiges Zweifamilienwohnhaus mit Dachgeschoss und zwei Garagen.
- 6.2 Baujahr: ca. 1952
- 6.3 Derzeitige Nutzung: EG: Nutzung durch Antragsgegnerin  
DG: Augenscheinlich leerstehend  
Garagen: Augenscheinlich durch Antragsgegnerin
- 6.4 Grundrissgestaltung: entspricht durchschnittlichen Anforderungen
- 6.5 Funktionsmängel: nicht erkennbar
- 6.6 Optische Mängel: Die sanitären Einrichtungen sind in den Jahren modernisiert worden, jedoch einige Wasserleitungen auf Putz verlegt - WC's mit Druckspüler.
- 6.7 Unterhaltungszustand: durchschnittlich, gepflegt
- 6.8 Brandschutz: Eine Überprüfung des Brandschutzes ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Ebenso ist die Funktionsfähigkeit, Anzahl und Position von Brandmeldern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.  
Hierzu wird auf die Zuständigkeit des Brandschutzsachverständigen und der Baubehörde verwiesen.
- 6.9 Energet. Verhalten: nach den zum Zeitpunkt der Erstellung maßgeblichen Regelwerken unterstellt
- 6.10 Energieausweis: Gemäß Gebäudeenergiegesetz ist beim Verkauf oder der Vermietung von Gebäuden seit 01.01.2009 ein Energieausweis vorzulegen. Ein entsprechender Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- 6.11 Baumängel und Bauschäden: außer allgemeinen Verschleißerscheinungen, die bei der Alterswertminderung berücksichtigt werden, sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden erkennbar.
- 6.12 Verwertbarkeit: durchschnittlich
- 6.13 Vermietbarkeit: durchschnittlich
- 6.14 Verkäuflichkeit: durchschnittlich



## 7. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDES

Die ohne Sondierungen nicht erkennbaren Konstruktionsmerkmale und Ausstattungskriterien sind entsprechend der Bauweise unterstellt.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner diese einsehen konnte.

### 7.1 Rohbau

- 7.1.1 Fundamente: vermutlich Streifenfundamente aus Beton.
- 7.1.2 Abdichtung: nicht erkennbar, gegen aufsteigende Feuchtigkeit unterstellt.
- 7.1.3 Wärmedämmung: soweit erkennbar, nach den Anforderungen der WSVO zum Zeitpunkt der Erstellung
- 7.1.4 Außenwände: Mauerwerk UG ca. 30 cm,  
Wohngeschosse ca. 25 cm.
- 7.1.5 Innenwände: Mauerwerk ca. 10 cm.
- 7.1.6 UG-Bodenplatte: Stahlbeton.
- 7.1.7 Decken: Massivdecke über UG, Holzbalkendecke über EG sowie DG.
- 7.1.8 Dach: Satteldach mit Gauben an der Ost- und Westseite in Holzkonstruktion, Dachsteindeckung.
- 7.1.9 Treppen: Holztreppe mit Kunststoffbelag und Holzgeländer in den Wohngeschossen, Massivtreppe in UG.
- 7.1.10 Schallschutz: keine besonderen Maßnahmen, unterstellt entsprechend der seinerzeitigen Bauweise

### 7.2 Ausbau (Gemeinschaftseigentum)

- 7.2.1 Außenwandflächen (Fassaden): Verputz mit neuem Anstrich
- 7.2.2 Innenwandflächen:
  - Treppenhaus: Rauputz mit Anstrich
  - Nebenträume UG: Konstruktionssichtflächen gestrichen
- 7.2.3 Deckenflächen:
  - Treppenhaus: Putz mit Anstrich
  - Nebenträume UG: Konstruktionssichtflächen gestrichen



#### 7.2.4 Fußböden:

Treppenhaus: Laminat in Holzoptik  
Nebenräume UG: überwiegend Fliesenbelag

#### 7.2.5 Fenster:

Material: überwiegend in Kunststoff- oder Holzkonstruktion  
Konstruktion: Isolierverglasung 2-fach

7.2.6 Haustürelement: Kunststoff-/Metallkonstruktion mit verglasten Flächen

### 7.3 Gebäudetechnik

7.3.1 Sanitärinstallation: durchschnittliche Ausstattung

7.3.2 Elektroinstallation: teilweise Original-Ausstattung mit Schmelzsicherungen bzw. Automaten  
UG-Nebenräume auf Putz, Treppenhaus unter Putz

#### 7.3.3 Heizungsanlage:

Wärmeerzeuger: zentral Gas-Heizung vom UG für Wohnung im EG,  
Gas-Etagenheizung in der Wohnung im DG.

Heizkörper: überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserbereitung: über Heizanlage vom UG für Wohnung im EG,  
über Therme in der Wohnung im DG

7.4 Einbauten: keine wertrelevanten

## 8. AUSSENANLAGEN

8.1 Befestigte Flächen: Pflastersteine, Waschbetonplatten, Fliesen, weitere Flächen mit Teerbelag.

8.2 Bepflanzung: Büsche, Sträucher, Rasenfläche ohne Wertansatz

8.3 Einfriedigung: Steinmauer ca. 40 cm Hoch an der Straßenseite sowie hinter den Garagen.

8.4 Versorgungsleitungen: auf dem Grundstück außerhalb der Gebäude

8.5 Sonderbauten: keine wertrelevanten

## 9. KFZ-STELLPLÄTZE:

9.1 Garagen: 2 Einzelgaragen



## 10 BESCHREIBUNG DES MITEIGENTUMS ALLGEMEIN

Da es im vorliegendem Fall keine reelle Teilung (Teilungserklärung) gibt, wird es als Volleigentum bewertet:

Wohnung im Erdgeschoss: ca. 54 m<sup>2</sup> und einer Garage  
Wohnung im Dachgeschoss: ca. 51 m<sup>2</sup> und einer Garage  
sowie dazugehörigen Kellerräumen, Bühne/Spitzboden und Treppenhaus.

## 11 BESCHREIBUNG DER WOHNHEIT IM ERDGESCHOSS

- |        |                            |  |
|--------|----------------------------|--|
| 11.1   | Größe:                     | Wohnfläche von ca. 54 m <sup>2</sup> wurde aus den Planunterlagen entnommen.   |
| 11.2   | Anzahl und Art der Räume:  | gemäß Planunterlagen in der Anlage   |
| 11.3   | Innenwandflächen:          | in den Wohnbereichen: überwiegend Tapeten, Sanitärräume raumhoch Fliesen, Küche an Objektwänden                                      |
| 11.4   | Deckenflächen:             | überwiegend Holzverkleidung oder Strukturelemente/Styroporplatten  |
| 11.5   | Fußböden:                  | in den Wohnbereichen: überwiegend mit Holzoptik oder Teppichbelag,<br>Sanitärräume Fliesen, Küche Kunststoffbeläge mit Holzoptik     |
| 11.6   | Fenster:                   | überwiegend Kunststofffenster  |
| 11.7   | Türen:                     | in Holzausführung  |
| 11.7.1 | Wohnungseingangstüren:     | in Holzausführung  |
| 11.8   | Sanitäranlagen:            | durchschnittliche Ausstattung  |
| 11.9   | Elektro-Installation:      | durchschnittliche Ausstattung  |
| 11.10  | Beheizung:                 | über zentrale Gas-Heizung im UG, überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen  |
| 11.11  | Warmwasserbereitung:       | über Heizanlage  |
| 11.12  | Sonstige Einbauten:        | keine wertrelevanten   |
| 11.13  | Funktionsmängel:           | keine erkennbaren  |
| 11.14  | Unterhaltungszustand:      | durchschnittlich   |
| 11.15  | Baumängel oder Bauschäden: | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden mit Handlungsbedarf erkennbar. |
| 11.16  | Verwertbarkeit:            | durchschnittlich   |
| 11.17  | Vermietbarkeit:            | durchschnittlich   |
| 11.18  | Verkäuflichkeit:           | durchschnittlich   |

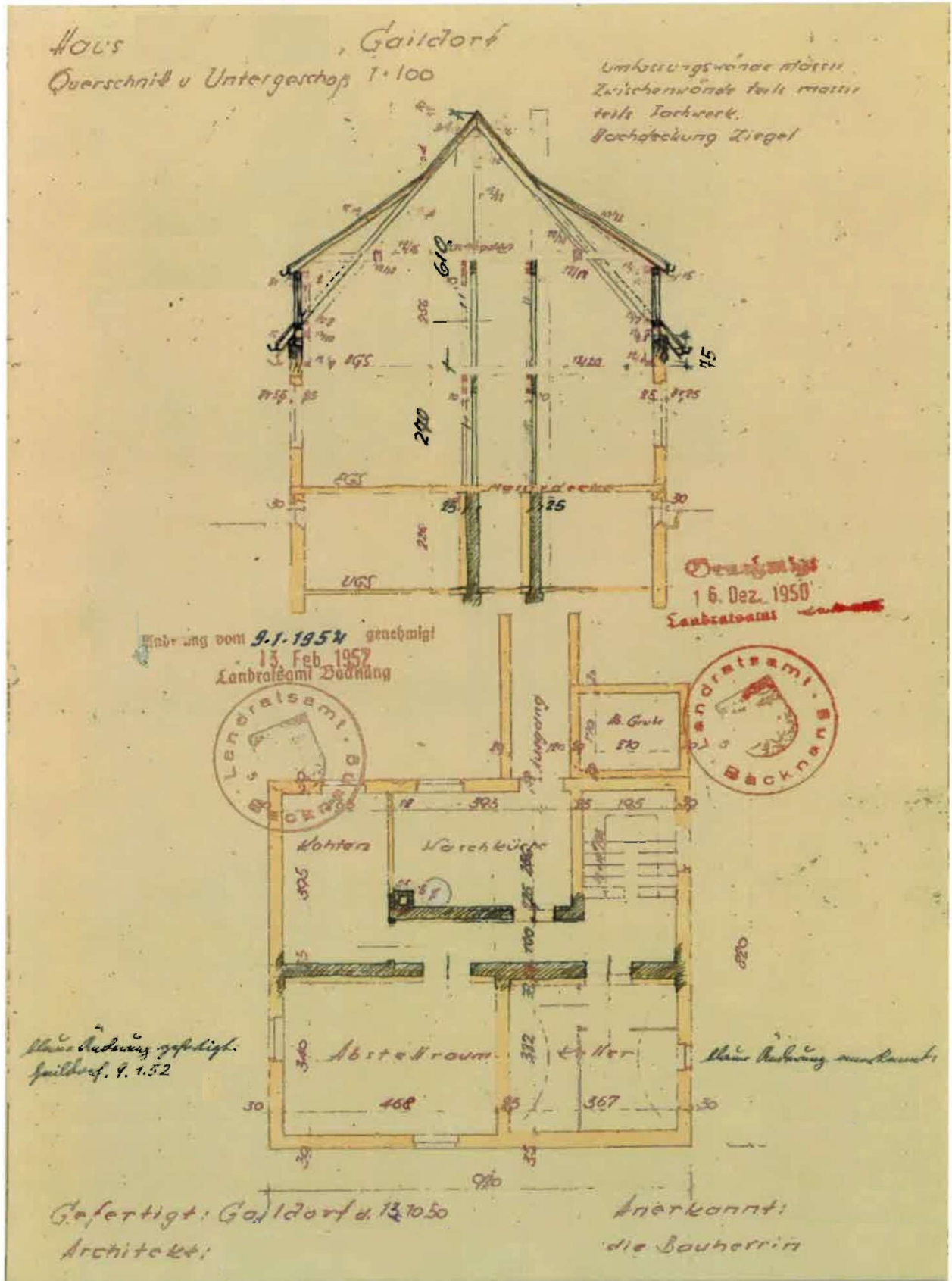


## 12 BESCHREIBUNG DER WOHN EINHEIT IM DACHGESCHOSS

- 12.1 Größe: Wohnfläche von ca. 51m<sup>2</sup> wurde aus den Planunterlagen entnommen.
- 12.2 Anzahl und Art der Räume: gemäß Planunterlagen in der Anlage
- 12.3 Innenwandflächen: in den Wohnbereichen: überwiegend Rauputz, Sanitärräume raumhoch mit Fliesen, Küche an Objektwänden Fliesen, Tapete
- 12.4 Deckenflächen: überwiegend Rauputz, im Sanitärbereich Strukturelemente/Styroporplatten
- 12.5 Fußböden: in den Wohnbereichen: überwiegend mit Holzoptik Sanitärräume und Küche Beläge mit Holzoptik.
- 12.6 Fenster: Kunststoffausführung
- 12.7 Türen: in Holzausführung
- 12.7.1 Wohnungseingangstüren: in Holzausführung
- 12.8 Sanitäranlagen: durchschnittliche Ausstattung
- 12.9 Elektro-Installation: durchschnittliche Ausstattung
- 12.10 Beheizung: Gastherme in der Küche, überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
- 12.11 Warmwasserbereitung: über Gastherme
- 12.12 Sonstige Einbauten: keine wertrelevanten
- 12.13 Funktionsmängel: keine erkennbaren
- 12.14 Unterhaltungszustand: durchschnittlich, gepflegt
- 12.15 Baumängel und Bauschäden: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine wesentlichen Baumängel oder Bauschäden mit Handlungsbedarf erkennbar.
- 12.16 Verwertbarkeit: durchschnittlich
- 12.17 Vermietbarkeit: durchschnittlich
- 12.18 Verkäuflichkeit: durchschnittlich



Querschnitt und Grundriss vom Untergeschoss vom 13.10.1950  
(unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)





Grundriss vom Erd- und Dachgeschoss vom 13.10.1950  
(unmaßstäblich und eventuell abweichend ausgeführt)

