



Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Schwäbisch Hall

Ort und Einwohnerzahl: Bühlerzell (ca. 2060 Einwohner);
Ortsteil Kammerstadt

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene (größere) Städte/Orte:
Obersontheim ca. 5 km; Ilshofen rund 16 km;
Schwäbisch Hall ca. 22 km; Crailsheim ca. 24 km,
Ellwangen ca. 23 km, Heilbronn/Stuttgart ca. 77 km,
Nürnberg ca. 130 km

Landeshauptstadt:
Stuttgart

Bundesstraßen:
B 19

Autobahnzufahrt:
BAB A 6 ca. 20 km, BAB A 7 ca. 15 km

Bahnhof:
Gaildorf ca. 10 km

Flughafen:
Stuttgart, Nürnberg



innerörtliche Lage:	Siedlungsgebiet; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 400 m; tlw. sind Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden; die Grund- schule, öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle), der Sport- platz und das Rathaus befinden sich in der Nähe/bis ca. 500 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering/normal durch Grundschule, Sportanlage
Topografie:	leicht hängig; von der Straße ansteigend; Terrasse/Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 318,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehweg einseitig (gegenüber) vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Einfamilienhauses; teilweise eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28.11.2024 ist das Bewer- tungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufge- führt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bühlerzell, Blatt 1535, folgende wertbeeinflussende Eintragung: beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Gemeinde Bühlerzell betr. Duldung von Geruchs- und Lärmemissionen, insbesondere bei Ausbringung von Gülle. Bewilligung vom 10.01.2000,
---------------------------------------	--



hat Rang vor dem Recht Abt. III Nr. 1

Bei Wertermittlungen zum Zwecke eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs auftragsgemäß unberücksichtigt, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden.

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

es liegen keine Aussagen der Eigentümerin vor

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu weiteren Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt zwei Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.



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 von außen 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, es wurde nicht geprüft ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht, laut Baugesuch

Gebäudeart:	Einfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; vermutlich ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 2000, Schätzung der Fertigstellung
Modernisierung:	es liegen keine Auskünfte vor
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt geschätzt rd. 132 m ² ; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 255 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude 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.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Ausblühungen erkennbar

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

laut Bauakte:

Kellergeschoss:

Garage;

Hauswirtschaftsraum, Flur, Keller, Waschraum



Erdgeschoss:

Küche, Abstellraum, WC, Diele, Wohnen/Essen

Dachgeschoss:

3 Zimmer, Flur, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk, ca. 24 cm Hlz-Mauerwerk + 10 cm Vollwärmeschutz + heller Edelputz
Treppen:	Holztreppe auf Stahlkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit defektem Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung Photovoltaik-Aufdachmontage: 23 Module West 16 Module Ost Es liegen keine weiteren Auskünfte vor.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Marke: Buderus GB 112-19 G20, Baujahr ca. 2000, Umlaufwasserheizer-Brennwert, laut Kaminfeger , 27.11.2024; gemäß derzeit gültigem GEG ¹ ist der Heizkessel nicht austauschbedürftig; Flüssiggastank unterirdisch auf dem Grundstück; Schwedenofen, kleiner als 50 kW, Brennstoff Holz, erfüllt die Vor- gaben der BIschV ² nicht mehr ab 1.1.2025, laut Kaminfeger , 28.11.2024; wird deshalb nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

¹ GEG: Gebäudeenergiegesetz

² BIschV: Bundesimmissionsschutzverordnung



3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Einfamilienhaus

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Zweischeibenverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Aluminium, weiß eloxiert
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Ausblühungen an der Nordost-Fassade Klingel defekt Scheibe, Haustüre, defekt Setzungen Wegebefestigung, Außentreppe

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

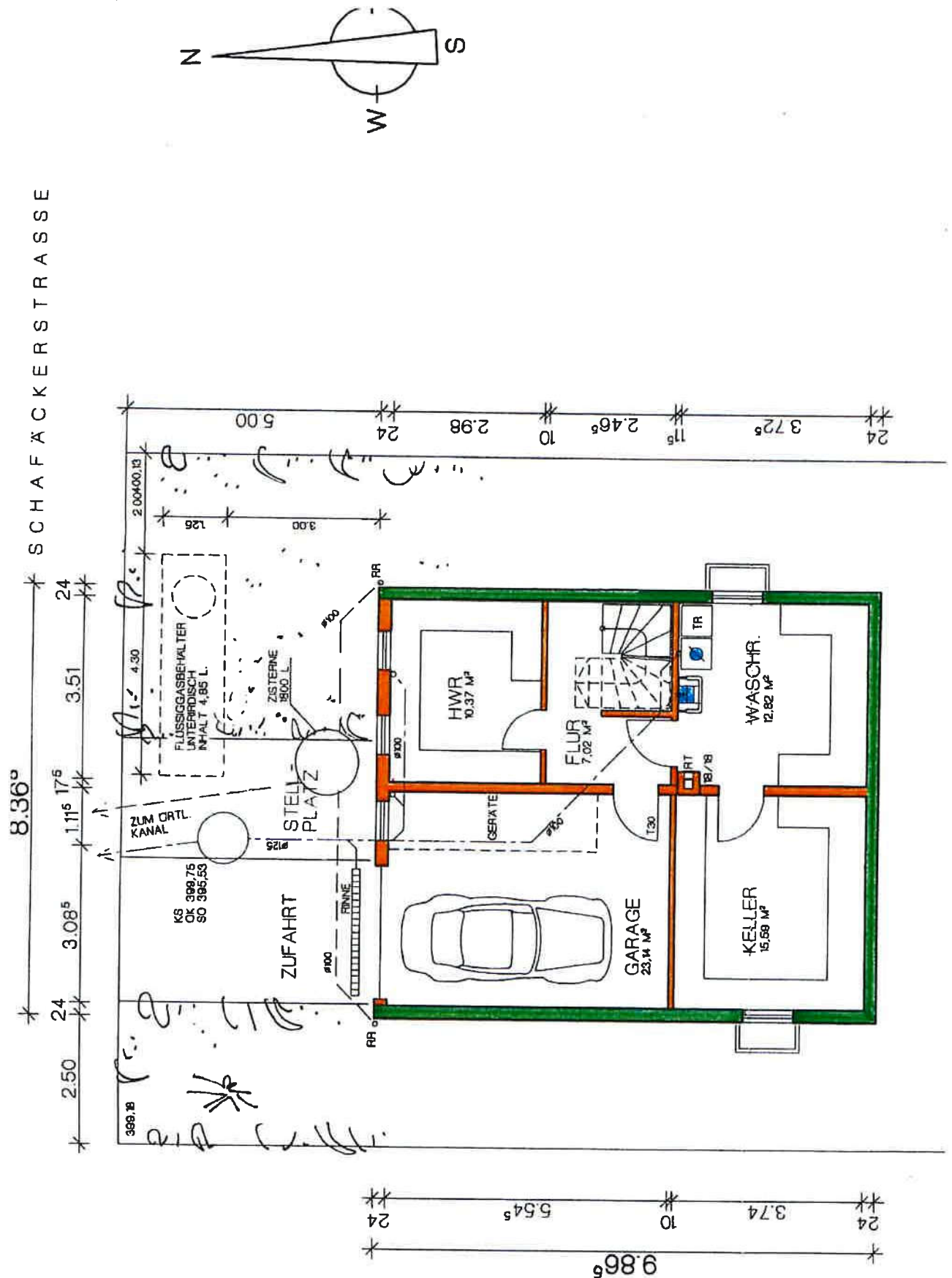
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist -nach dem äußeren Anschein- dem Baujahr entsprechend mit Unterhaltungsstau.
-----------------------	--

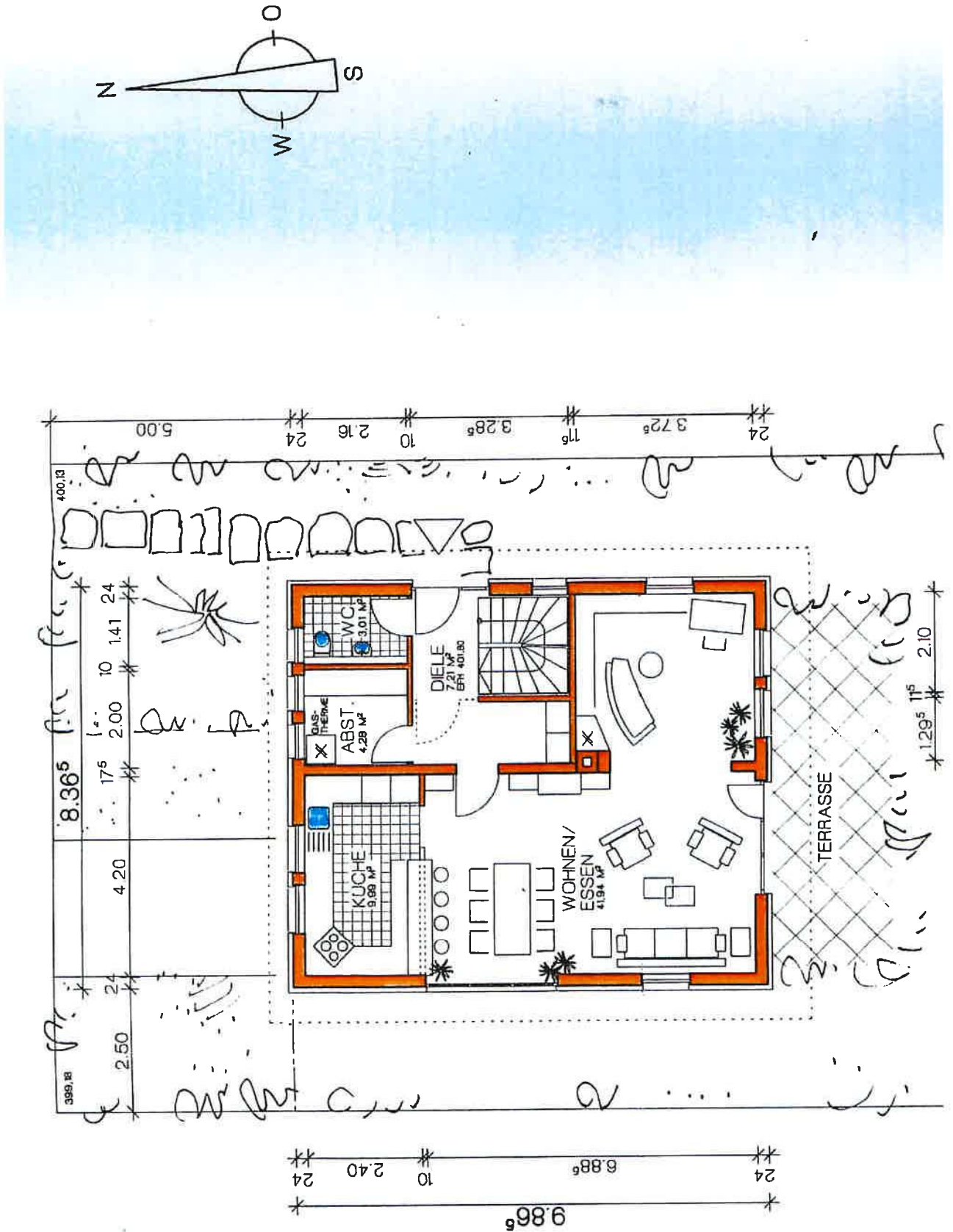
3.3 Außenanlagen

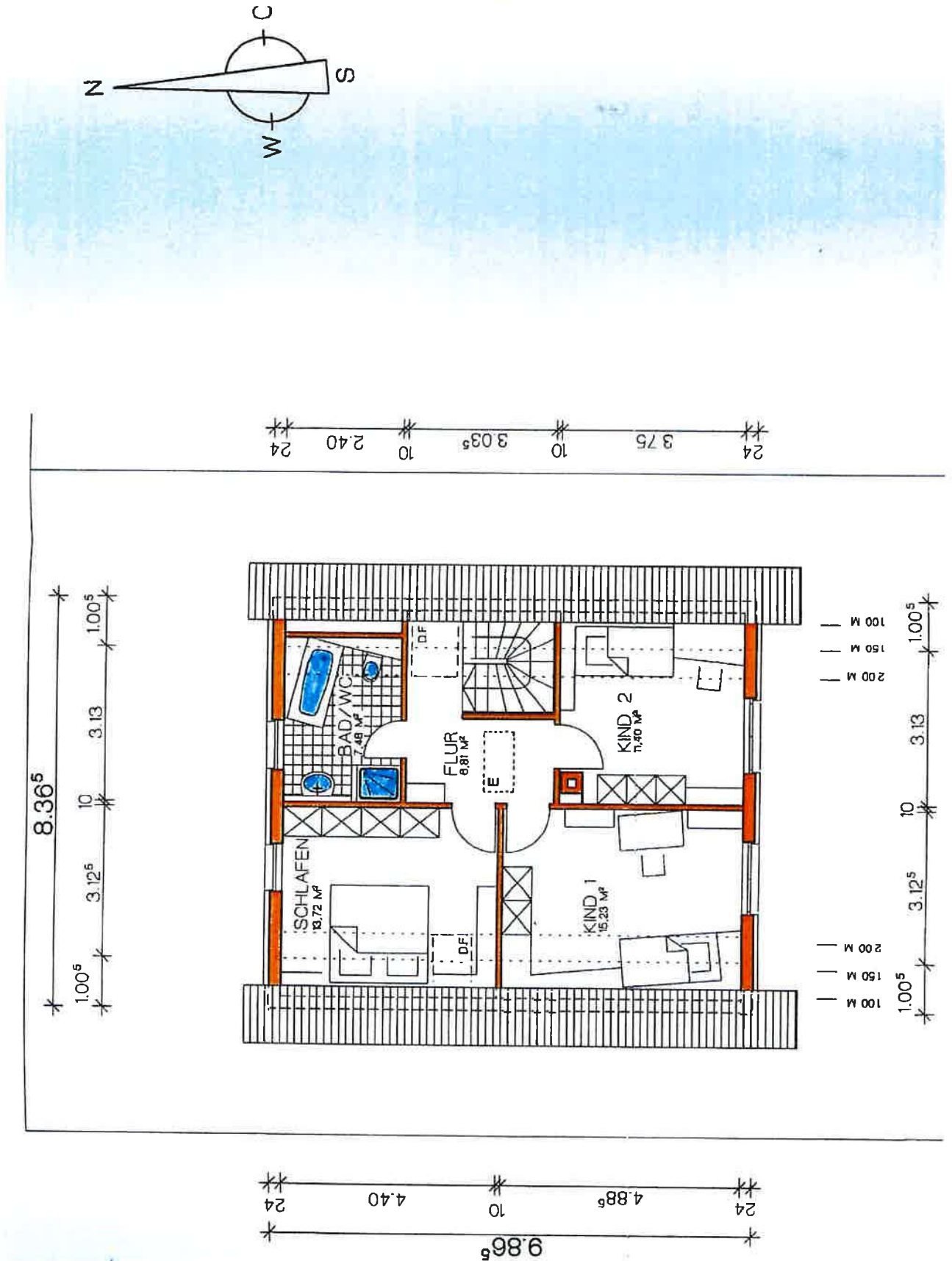
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen, Stellplatz, Unkrautauflkommen; unterirdischer Gastank; Zisterne laut Baugesuch; Einfriedung (kleine Mauer, Hecke); Außentreppe mit Setzungen; Terrasse mit Betonplatten (Süd); nicht genehmigte Terrasse (Holzbauweise) auf der Abstandsfläche, zum Westen.



Anlage 6









WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

BUEHLERZELL

Auflistung Text 1 und Gruppe

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt
und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: ERDGESCHOSS

DATUM/ZEIT: 06.12.99

ERSTELLER:

ERDGESCHOSS

01	WOHNEN/ESSEN	0.700*3.245	2.2715 m ²	
		3.005*3.490	10.4874 m ²	
		0.195*2.505	0.4885 m ²	
		6.865*4.180	28.6957 m ²	
		Summe:	41.94 m ² -	41.94 m ²

02	KUCHE	2.390*4.180	9.9902 m ²	
		Summe:	9.99 m ² -	9.99 m ²

03	ABSTELL	2.150*1.990	4.2785 m ²	
		Summe:	4.28 m ² -	4.28 m ²

04	WC	2.150*1.400	3.0100 m ²	
		Summe:	3.01 m ² -	3.01 m ²

05	DIELE	1.905*1.275	2.4289 m ²	
		3.490*1.370	4.7813 m ²	
		Summe:	7.21 m ² -	7.21 m ²

Wohnfläche: 66.43 m²Geschossfläche: 66.43 m²

Terrasse, Süd, fehlt



Auflistung Text 1 und Gruppe

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt
und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG: DACHGESCHOSS

DATUM/ZEIT: 06.12.99

ERSTELLER:

01	SCHLAFEN	4.390×3.125	13.7188 m ²
	Summe:	13.72 m^2	13.72 m^2
02	KIND 1	4.875×3.125	15.2344 m ²
	Summe:	15.23 m^2	15.23 m^2
03	KIND 2	0.475×2.490	1.1828 m ²
	3.130×3.285	10.2195 m ²	
	Summe:	11.40 m^2	11.40 m^2
04	BAD/WC	2.390×3.130	7.4807 m ²
	Summe:	7.48 m^2	7.48 m^2
05	FLUR	3.130×1.145	3.5838 m ²
	1.890×1.705	3.2225 m ²	
	Summe:	6.81 m^2	6.81 m^2

Wohnfläche: 54.64 m²Geschossfläche: 54.64 m²**Schätzung:**

Erdgeschoss	66,43 m ²
Terrasse Süd ca. 7,5 m x ca. 3 m = 22,5 x 0,5 (Ausrichtung Süd) =	11,25 m ²
Dachgeschoss	54,64 m ²
Gesamtwohnfläche, geschätzt rund	132 m ²