



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Fichtenberg (ca. 2.900 Einwohner) Mittelrot
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 3)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Fichtenberg ca. 2 km; Gaildorf ca. 5 km; Schwäbisch Hall ca. 25 km; Backnang ca. 30 km; Heilbronn ca. 52 km; Stuttgart ca. 60 km; Ulm ca. 110 km; Nürnberg ca. 160 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 19 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 25 km; BAB A 7 ca. 45 km <u>Bahnhof:</u> Fichtenberg <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 04

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern des Ortsteils Mittelrot; Mittelrot ist ein Teilort von Fichtenberg. Die Entfernung zum Ortszentrum Fichtenberg beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte sind ca. 2 km-5 km entfernt; Rathaus Fichtenberg ist ca. 2 km entfernt; Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung; Bahnhof ist in Fichtenberg vorhanden; einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr
Topografie:	von der Straße ansteigend; Hanglage; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> ca. 850 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Bundesstraße); Straße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses zu einem ehemali- gen Landwirtschaftsgebäude; über die fachgerechte Einbringung einer Brandschutzwand konnte ich mich nicht vergewissern
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 07.07.2025 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit vermutlich vier Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich vermutlich ein Garagenplatz;

Das Objekt ist vermutlich vermietet; es liegen jedoch keine Mietverträge vor.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung -nach dem äußeren Anschein- 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

(Beschreibung nach dem äußeren Eindruck)

Wohnhaus;

Baujahr: vermutlich vor ca. 1933/laut Exposé ca. 1850;

Modernisierung: vermutlich ca. 1990 (laut Exposé, ohne Datierung, VR-Bank Schwäbisch-Hall-Crailsheim)

Bauart: Fachwerk;

Außenansicht: Holzverkleidung;

Dachform: Satteldach;

Dach aus: Dachsteine, Zinkregenfallrohre;

Tür: Kunststofftür/Holztür;

Fenster: Kunststofffenster (überwiegend), Dachflächenfenster

Bauteile: Eingangsüberdachung

Innenausstattung: nicht bekannt

Heizung: Öl-Zentralheizung, Baujahr ca. 1990, gemäß Aussage des zuständigen Schornsteinfegermeisters, Schw.-Gmünd, Niedertemperaturheizkessel

Vermietungen/Nutzung: laut Herrn Krätschmer wohnt vermutlich eine Familie im Wohnhaus; es liegen weder Mietverträge noch Mietauskünfte vor

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung aus Schotter und Rasengittersteinen; Außentreppe; vermutlich Holzgartenhaus/Holzgerätehaus in Holzbauweise, ohne separate Werterfassung.



Grundrisse

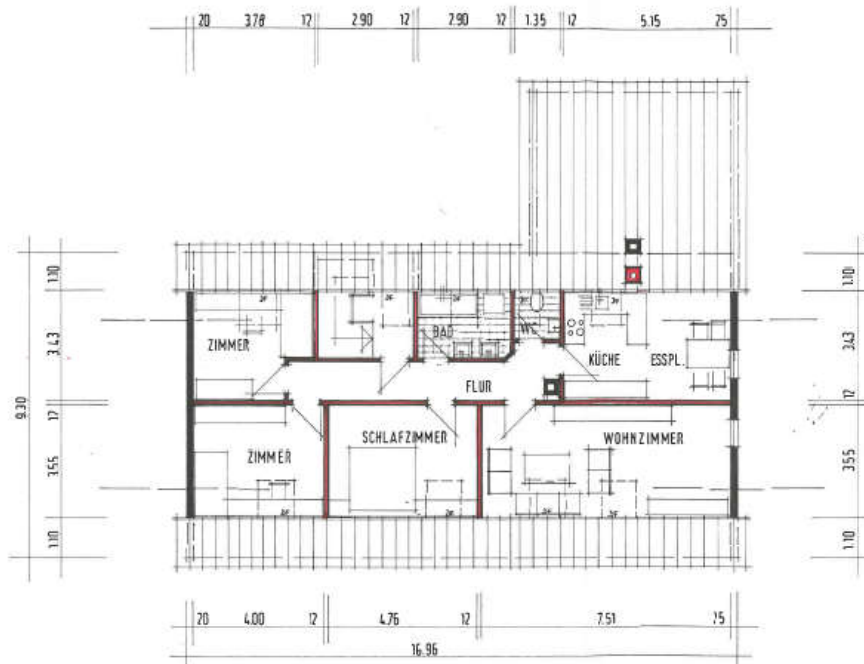
Anlage 06.01



WOHNHAUS	FICHTENBERG-MITTELROT
ERDGESCHOSS	M. 1:100
GEFERTIGT:	22.2.90
ARCHITEKT:	BAUHERR:



Obergeschoss



WOHNHAUS
DACHGESCHOSS

FICHTENBERG - MITTELRO
M. 1 - 100

GEFERTIGT: 22.2.90

**Wohnflächenberechnungen aus der Bauakte****Anlage 07**Wohnflächenberechnung nach DIN 2831. Neue Wohnung im Erdgeschoß

Wohnzimmer	4,135 x 4,15		17,16 qm
Zimmer	3,00 x 4,15		12,45 qm
Schlafzimmer	4,05 x 3,35		13,57 qm
Küche	2,15 x 4,25		9,14 qm
Bad/WC	1,77 x 2,50		4,43 qm
Flur	1,77 x 5,78		10,23 qm
			66,98 qm
Abzug 3% Verputz			2,01 qm

Reine Wohnfläche neue Wohnung im EG 64,97 qm

=====

2. Wohnung in Obergeschoßseitherige Wohnung

Wohnzimmer	7,51 x 4,35		32,67 qm
Küche	4,25 x 4,03	17,13 qm	
Abzug Kamin		0,20 qm	16,93 qm
Zimmer	4,25 x 3,25	13,81 qm	
Abzug Kamin		0,20 qm	13,61 qm
Abstellraum	2,43 x 2,00		4,86 qm
Bad	3,17 x 2,00		6,34 qm
Abzug Kamin		0,20 qm	
Flur	1,80 x 7,43		13,38 qm
WC	1,80 x 1,25		2,25 qm
Schlafzimmer	3,67 x 4,40		16,15 qm
			105,99 qm
Abzug 3% Verputz			3,18 qm

Reine Wohnfläche seitherige OG-Wohnung 102,81 qm

=====

Erweiterung der OG-Wohnung

Zimmer	3,66 x 2,90		10,61 qm
Zimmer	2,93 x 5,785	16,95 qm	
Abzug	0,60 x 1,30	0,78 qm	16,17 qm
Flur	4,50 x 1,185		5,33 qm
			32,11 qm
Abzug 3% Verputz			0,96 qm

Reine Wohnfläche Erweiterung der OG-Wohnung 31,15 qm

=====

-- 2 --

3. Neue Wohnung im Dachgeschoß

Wohnzimmer	3,55 x 7,51	26,66 qm	
Abzug	3,55 x 0,85/2	3,19 qm	23,47 qm
Küche + Essplatz	5,15 x 3,43	17,66 qm	
Abzug	5,15 x 0,85/2	2,19 qm	15,47 qm
Schlafzimmer	4,76 x 3,55	16,90 qm	
Abzug	4,76 x 0,85/2	2,02 qm	14,88 qm
Zimmer	4,00 x 3,55	14,20 qm	
Abzug	4,00 x 0,85/2	1,70 qm	12,50 qm
Zimmer	3,78 x 3,43	12,97 qm	
Abzug	3,78 x 0,85/2	1,61 qm	
Abzug	1,30 x 0,90	1,17 qm	10,19 qm
Bad	2,90 x 2,00	5,80 qm	
Abzug	2,90 x 0,85/2	1,23 qm	4,57 qm
WC	1,35 x 1,40	1,89 qm	
Abzug	1,35 x 0,85/2	0,57 qm	1,32 qm
Flur	1,20 x 8,20	9,84 qm	
	1,35 x 0,60	0,81 qm	
Abzug Kamin		0,20 qm	10,45 qm
			92,85 qm
Abzug 3% Verputz			2,79 qm

Reine Wohnfläche neue DG-Wohnung 90,06 qm

=====

Umbauter Raum nach DIN 277

Erdgeschoß	9,30 x 16,96 x 2,56		403,78 cbm
Obergeschoß	9,30 x 16,96 x 2,50	394,32 cbm	
	4,80 x 6,30 x 3,50/2	52,92 cbm	447,24 cbm
Dachgeschoß	9,30 x 16,96 x 5,00/2		394,32 cbm
			1245,34 cbm
Gesamter umbauter Raum			1245,34 cbm

=====

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass keine Besichtigung ermöglicht wurde.

Es ist unbekannt, ob diese Grundrissaufteilung tatsächlich realisiert wurde.