

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

| | |
|---------------------|---|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Regierungsbezirk: | Stuttgart |
| Landkreis: | Hohenlohekreis |
| Stadt/Gemeinde: | Bretzfeld ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs. Sie gehört zur Region Heilbronn-Franken. |
| Gemeindegliederung: | Zu Bretzfeld gehören außer der früheren Gemeinde Bretzfeld die ehemals selbstständigen Gemeinden Adolzfurt, Bitzfeld, Dimbach, Geddelsbach, Rappach, Scheppach, Schwabbach, Siebeneich, Unterheimbach und Waldbach sowie der Weiler Brettach, der nach seiner Umgemeindung von Wüstenrot nach Bretzfeld im Jahre 1977 ebenfalls ein Ortsteil ist. Zur ehemaligen Gemeinde Scheppach (970 Einwohner) gehören das Dorf Scheppach und der Weiler Hohenacker (auch zu Adolzfurt). |
| Lage: | Bretzfeld ist die westlichste Gemeinde im Hohenlohekreis in Baden-Württemberg. |
| Einwohner: | 12.492 (31. Dez. 2021) |
| Einwohnerdichte: | 193 Einwohner je km ² |
| Fläche: | 64,68 km ² |
| Höhe: | 210 m ü. NHN |
| Kommunale Kosten: | <u>Hebesätze (01.01.2018):</u> Grundsteuer A 390 % Grundsteuer B 370 % Gewerbesteuer 380 % |
| Autobahnanschlüsse: | Bretzfeld ist durch die Bundesautobahn 6 (Saarbrücken-Waidhaus) an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Ausfahrt 39 befindet sich beim Ortsteil Schwabbach. |
| Individualverkehr: | An das Schienennetz ist der Ort durch die Hohenlohebahn (Heilbronn-Crailsheim) angebunden. Seit Dezember 2005 wird sie zwischen Heilbronn und Öhringen als Stadtbahn nach dem Karlsruher Modell betrieben. Im Gebiet der Gemeinde hält die S4 auf dem Weg von Karlsruhe über Heilbronn nach Öhringen an den Haltepunkten Scheppach, Bretzfeld und Bitzfeld. |

Der Haltepunkt Bretzfeld ist auch Knotenpunkt der regionalen Buslinien. Tariflich ist Bretzfeld in den Heilbronner-Hohenloher-Haller Nahverkehrsverbund einbezogen.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Teilort Schwabbach, ca. 1,9 km Luftlinie vom Ortskern Bretzfeld entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Regionalbushaltestelle "Schwabbach Schwabenstraße" der Linie 46 befindet sich ca. 6 Gehminuten, die Regionalbushaltestelle "Schwabbach Schwabenstraße" der Linie 47 ca. 7 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung. Alle Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich vor Ort besorgen.

Kindertagesstätten:

Kommunale Kindergärten:
Humboldtstraße (Bretzfeld),
Hallenweg (Dimbach),
Siebeneicher Straße (Schwabbach)
Kocherstraße (Waldbach)
Steinsfeldstraße (Rappach)

Kirchliche Kindergärten:
Austraße (Adolzfurt/Scheppach)
Friedhofstraße (Bitzfeld)
Ackermannweg (Bretzfeld),
In den Pfarrgärten (Unterheimbach)
Bleichwiesenweg (Waldbach)

Schulen:

Grundschule:
Panoramastraße (Bitzfeld)
Schulstraße (Unterheimbach)

Grundschule, Werkrealschule, Realschule:
Einsteinstraße (Bretzfeld)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 822/4):

Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten. Es weist eine sehr leichte Hanglage von Norden nach Süden mit einer Straßenfront von ca. 18,5 m auf.

Flurstück (Flst. Nr. 822/8):

Das Grundstück ist ebenfalls nahezu rechteckig geschnitten.

Zuwegung:

Wohnhausgrundstück (Flst. Nr. 822/4):

Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt von Westen von der Funkengärtenstraße aus.

Flurstück (Flst. Nr. 822/8):

In dieses Flurstück grenzt östlich an das Wohnhausgrundstück an. Es hat keinen direkten Zugang von der Straße aus.

(Der genaue Zuschnitt der Grundstücke ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

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. Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.

3.2 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

| | |
|--------------------------------|---|
| Gebäudeart: | Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 1-geschossiges, unterkellertes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Doppelgarage. |
| Baujahr: | ca. 1992 |
| Bauzustand und Modernisierung: | Das Gebäude wurde ca. 1992 erbaut und macht optisch einen guten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. So wurde 2020 die Heizung erneuert. Es besteht Instandhaltungsstau. |
| Energieausweis: | <p>Der Energieausweis ist eine Art Pass/ Ausweis für ein Gebäude. Er dokumentiert alle wichtigen Kenndaten, die Einflüsse auf den Energieverbrauch haben. Modernisierungsempfehlungen zeigen im Energieausweis zugleich an, wo das Gebäude verbessert werden kann.</p> <p>Für das Bewertungsobjekt liegt ein bedarfsorientierter Energieausweis vor. Die Angaben des bedarfsorientierten Energieausweises werden rechnerisch ermittelt.</p> |

Barrierefreiheit:

Die angegebenen Werte sind auf Grundlage von Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, innere Wärmegewinne usw.) berechnet worden. Das ermöglicht die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten zu beurteilen und somit einen sachgerechten Vergleich von Gebäuden. Ein Rückschluss aus den Ergebnissen des Energieausweises auf den tatsächlichen Verbrauch des Objektes, ist jedoch nicht möglich.

Der Primärenergiebedarf liegt bei dem Gebäude bei 224,9 kWh/(m²a).

(Der Energieausweis ist in den Anlagen beigefügt.)

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.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Diele, Vorräte/Abstellraum, Dusche/WC, Waschküche/Bügelzimmer, Trockenraum, Heizraum/Pellets

Erdgeschoss:

Diele, WC, Speisekammer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Bad, Gast, Terrasse, Doppelgarage

Dachgeschoss:

Diele, Abstellraum, Dusche/WC, Bad/WC, 2 Kinderzimmer, Eltern, Loggia

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)

3.2.3 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen bzw. der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Maße, die nicht eindeutig aus den Plänen zu entnehmen waren, wurden herausgemessen. Das Herausmessen aus den kopierten Plänen kann zu leichten Abweichungen führen.

Es handelt sich daher um ca. Maße. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden Abweichungen festgestellt. Diese wurden in den anliegenden Grundrissen rot kenntlich gemacht.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ist in den Anlagen beigefügt.)

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Stahlbeton massiv, F 90 |
| Fundamente: | Streifenfundamente Beton |
| Innenwände: | HLZ 24 cm |
| Treppen: | Kunst- oder Naturstein – Montagetreppen, F 30 |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); <u>Dämmung:</u> Wärmedämmung Feuerklasse A, F 30 <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre |

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |

| | |
|-----------------------|--|
| Elektroinstallation: | Die Elektroinstallationen verlaufen unter Putz. Lichtauslässe und Steckdosen sind, soweit ersichtlich, in ausreichender Anzahl vorhanden. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation funktionsfähig ist und den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. |
| Heizung: | Laut Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters befindet sich im Objekt eine Zentralheizung (Fa. Solarfocus, Octoplus), Baujahr 2020, eingesetzte Brennstoffart 5a (Holzpellets) mit Wärmespeicher, Wärmespeichervolumen 800 l, Leistungsbereich 22 kW, letzte Überprüfung im Dezember 2022 ohne Mängel |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Wohnhaus

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge: | Laminat, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Fliesen (raumhoch); verputzt und weiß gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz; Deckenpaneele; tlw. eingelassene Lichtspots |
| Fenster: | Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten |
| sanitäre Installation: | <p><u>Untergeschoss:</u> Dusche mit Duschvorhang, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken</p> <p><u>Erdgeschoss:</u> <u>Gäste-WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken <u>Bad:</u> Eckbadewanne, Dusche mit Duschkabine, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken</p> <p><u>Dachgeschoss:</u> <u>Duschbad:</u> Dusche mit Duschvorhang, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken</p> <p><u>Bad:</u> Badewanne, wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken</p> |

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|-------|--------------|----------------------|-----------------|---------|-----------------|-------------|----------------|-----------|-----------------|-----------|----------------|-------------|----------------|-------|-----------------------------|----|-----------------|--------------|--------------|-------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----|-----------------|------|----------------|----------|----------------|-------|-----------------|-------------|--------------|-----------|-----------------|--------|-----------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|--------|----------------|----------|----------------|--------|----------------|-------|-----------------|
| besondere Bauteile: | Eingangsüberdachung, Markise, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden (Alarmanlage, Wasseraufbereitungsanlage, Fenstergitter Einbruchschutz, Einbruchsicherung Kellerschächte befanden sich zum Besichtigungstermin im Objekt, werden jedoch vom Miteigentümer entfernt) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besonnung und Belichtung: | <p><u>Untergeschoss:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Diele</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Heizraum/Pelletlager</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Vorräte</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Dusche/WC</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Bügelraum</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Trockenraum</td> <td>Südausrichtung</td> </tr> </table> <p><u>Erdgeschoss:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Diele</td> <td>innenliegen/Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Speisekammer</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer</td> <td>Ost- und Südausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Gast</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Terrasse</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> </table> <p><u>Dachgeschoss:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Diele</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>innenliegend</td> </tr> <tr> <td>Dusche/WC</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>WC/Bad</td> <td>Nordausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer 1</td> <td>Nord- und Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer 2</td> <td>Süd- und Westausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Eltern</td> <td>Südausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Ankleide</td> <td>Ostausrichtung</td> </tr> <tr> <td>Loggia</td> <td>Südausrichtung</td> </tr> </table> <p><u>Bühnengeschoss:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>Bühne</td> <td>Westausrichtung</td> </tr> </table> <p>Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.</p> | Diele | innenliegend | Heizraum/Pelletlager | Westausrichtung | Vorräte | Nordausrichtung | Abstellraum | Ostausrichtung | Dusche/WC | Nordausrichtung | Bügelraum | Ostausrichtung | Trockenraum | Südausrichtung | Diele | innenliegen/Westausrichtung | WC | Westausrichtung | Speisekammer | innenliegend | Küche | Westausrichtung | Wohn-/Esszimmer | Ost- und Südausrichtung | Bad | Nordausrichtung | Gast | Ostausrichtung | Terrasse | Ostausrichtung | Diele | Westausrichtung | Abstellraum | innenliegend | Dusche/WC | Nordausrichtung | WC/Bad | Nordausrichtung | Kinderzimmer 1 | Nord- und Ostausrichtung | Kinderzimmer 2 | Süd- und Westausrichtung | Eltern | Südausrichtung | Ankleide | Ostausrichtung | Loggia | Südausrichtung | Bühne | Westausrichtung |
| Diele | innenliegend | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Heizraum/Pelletlager | Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorräte | Nordausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abstellraum | Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dusche/WC | Nordausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bügelraum | Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Trockenraum | Südausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diele | innenliegen/Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WC | Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Speisekammer | innenliegend | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Küche | Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wohn-/Esszimmer | Ost- und Südausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bad | Nordausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gast | Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Terrasse | Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diele | Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Abstellraum | innenliegend | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dusche/WC | Nordausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WC/Bad | Nordausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinderzimmer 1 | Nord- und Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kinderzimmer 2 | Süd- und Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Eltern | Südausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ankleide | Ostausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Loggia | Südausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bühne | Westausrichtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauschäden und Baumängel: | In dem zu bewertenden Gebäude wurde Instandhaltungstau vorgefunden. So hat sich das Podest am Hauseingang abgesetzt, vereinzelt fehlen Fliesen. Der Miteigentümer gab an, dass die Haustür im Winter klemmt. Im Bereich vor der Garage ist der dort verlegte Pflasterbelag verschoben und teilweise abgesenkt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Auch der Pflasterbelag hinter der Garage weist Höhenunterschiede und Feuchtigkeit auf. An der Garagenaußen- und innenwand sind Rissbildungen vorhanden und die Nebeneingangstür von der Garage Richtung Garten ist verzogen und muss ersetzt werden. An der Außenfassade des Wohnhauses sind teilweise Rissbildungen sichtbar und die Fassade im Loggiabereich muss instandgesetzt werden. An der Kelleraußentreppe sind einzelne Treppenstufen locker. Im Haus ist folgender Instandhaltungszustand vorhanden:

Untergeschoss:

Im Bad fehlt teilweise die Silikonfuge im Übergang vom Boden zur Wand. Ferner sind Löcher in den Wandfliesen vorhanden.

Erdgeschoss:

Im Gäste-WC sind Risse im unteren Bereich der Wandfliesen vorhanden. Laut Miteigentümer eine Folge der Absenkung des Hauspodestes. Im Bad sind ebenfalls Rissbildungen in den Bodenfliesen im Toilettenbereich sichtbar. Im Wohnzimmer sind an einigen Stellen im Bereich der Sockelleisten Risse vorhanden. Im Gästezimmer sind an der Wand zum Duschbereich des Bades hin Feuchtigkeitsflecken vorhanden, der Rollladenkasten über der Tür zur Terrasse muss wieder tapeziert werden.

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss ist im Fliesenboden vor der Treppe ein deutlicher Riss sichtbar. Ebenso sind in der Dusche an den Wandfliesen Risse vorhanden und der Fliesenputz rissig. Laut Auskunft des Miteigentümers soll das Solarmodul des Dachflächenfensters für den Dachflächenrollladen der Diele defekt sein.

Anmerkung:

Die Schäden an der Garage sowie die Schäden des Pflasterbelages in den Bereichen vor der Garage und hinter der Garage waren Gegenstand eines durchgeführten selbstständigen Beweisverfahrens beim Landgericht Heilbronn. Das Sachverständigengutachten vom 13.09.2019 ergab, dass Ursache dieser Schäden durch Erddruck infolge der Anfüllung des Nachbargrundstückes (Flst. Nr. 822/3) und durch Wasserdruck aufgrund fehlender Entwässerung auf dem Nachbargrundstück (Flst. Nr. 822/3) entstanden. Zwischenzeitlich wurden geeignete und notwendige Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück (Flst. Nr. 822/3) vorgenommen um die Ursache der Schäden zu beseitigen und künftig zu unterlassen.

Von der Haftpflichtversicherung der Eigentümer des Flst. Nr. 822/3 wurden die Schäden an der Garage vollständig, hinsichtlich des Pflasterbelags vor der Garage zu 1/3 und hinsichtlich des Pflasterbelages hinter der Garage zu 1/2 ersetzt.

Die Schäden wurden jedoch von den Eigentümern des zu bewertenden Grundstückes (Flst. Nr. 822/4) bisher nicht beseitigt.

In dem vorliegenden Sachverständigengutachten wurden die Kosten zu Beseitigung der Mängel bzw. Schäden auf dem zu bewertenden Flurstück Nr. 822/4 wie folgt geschätzt:

- Kosten Garage: 4.700 €
- Kosten vor der Garage: 150 €
- Kosten hinter der Garage: 3.500 €

Diese Gesamtkosten in Höhe von 8.350 € werden zuzüglich der Kosten für den sonstigen Instandhaltungstau in Abzug gebracht.

Ferner gab der Miteigentümer folgende Mängel bekannt: Im Untergeschoss seien im Bügelraum Steine des Lichtschachtes gebrochen. Dies soll zur Unterspülung und in Folge dessen zu nassen Ecken führen. Im Bad des Erdgeschoss sei Schimmel, die Badewanne gerissen, die Elektrik mangelhaft, Fliesen lose, der Spülkasten tropfe, am Fenster und Rollladenkasten sei Schimmel. Im Wohn-/Esszimmer sei an den Erkerfenstern Schimmel. Als Ursache kämme die Loggia im Dachgeschoss in Betracht. Es wäre eine Fliese lose und die Tür zur Küche knacke. Im Dachgeschoss sei die Balkontür nicht fest. Im Bühnengeschoss sei ein falsches Fenster eingebaut worden, das Fenster sei undicht. Weiter gab der Miteigentümer an, dass es in den Kamin hereinregnet. Beim Ortstermin waren diese Mängel nicht objektiv nachvollziehbar.

Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der noch teilweise vorhandenen Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungstaus**.

Die obigen Aufzählungen sind nicht abschließend und nur beispielhaft und stützen sich nur auf die augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es erfolgte keine Funktionsüberprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

3.2.8 Zubehör

Zubehör:

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BGH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

In dem zu bewertenden Objekt wurde im Erdgeschoss eine Einbauküche vorgefunden. Die Küche verfügt über einen Ofen, ein Cerankochfeld mit Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine, ein Spülbecken sowie Hänge- und Unterschränke. Laut mündlicher Auskunft des Miteigentümers beträgt das Alter der Küche ca. 9 Jahre. Ferner gab der Miteigentümer an, dass er den Backofen, das Cerankochfeld und die Spülmaschine demontieren wird. Nach sachverständigem Ermessen wird die **Einbauküche nicht als Zubehör mitbewertet**.

Hinweis: Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren dienen.

3.3 Garage

Doppelgarage;
Baujahr: 1992;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Pultdach;
Tor: Holzschwingtor mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton;
Fenster: Holz

3.3.1 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus dem Grundriss der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Nutzfläche ist in den Anlagen beigefügt.)

3.4 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 822/4 erfolgt von Westen über die Funkengärtenstraße. Die Zuwegung zum überdachten Hauseingang ist mittels Kies befestigt, die Zufahrt zur Doppelgarage und teilweise zum Hauseingang ist mit Verbundpflastersteinen befestigt. Der Bereich hinter der Garage ist mit Waschbetonplatten belegt. Die übrigen Außenanlagen sind unter anderem mit Bäumen, Büschen und Rasenfläche versehen. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **4,5 %** berücksichtigt.

