

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Künzelsau; Kernstadt und 11 Stadtteile (ca. 16.400 Einwohner); Stadtteil Taläcker (ca. 3.520 Einwohner)

Künzelsau ist Kreisstadt des Hohenlohekreis, nach Öhringen die zweitgrößte Stadt im Landkreis und eines von sieben Mittelzentren in der Region Heilbronn-Franken.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Öhringen 16 km, Schwäbisch Hall ca. 20 km, Bad Mergentheim ca. 24 km, Heilbronn ca. 40 km, Würzburg ca. 50 km
---	--

Bundesstraßen:
B19 Bad Mergentheim-Schwäbisch Hall am Ort verlaufend

Autobahnzufahrt:
A81 Würzburg-Heilbronn, Anschlussstelle Kupferzell ca. 10 km

Flughafen:
Stuttgart ca. 65 km, Nürnberg ca. 105 km, Frankfurt ca. 125 km

Der Stadtteil Taläcker liegt auf einer Anhöhe ca. 1 km westlich der Kernstadt und ist mit dieser u.a. über eine Standseilbahn verbunden.

Anmerkung: Alle Entfernungsangaben in direkter Verbindung ("Luftlinie").

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Innerortslage im ehemaligen Wohnbauschwerpunkt der 90er Jahre. Kindergarten, Grundschule, Ganztagschule und Sonderpädagogische Schule, Mehrzweckhalle sowie Haltestellen des ÖPNV an fußläufiger Entfernung; Geschäfte der täglichen Grundversorgung in der Kernstadt; mittlere Wohnlage mit verdichtetem Geschosswohnungsbau im Kernbereich
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	umliegend überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Mehrfamilienhäusern/Geschosswohnungsbau in 3geschossiger Bauweise; im Randbereich kleinere Einheiten und Ein- bis Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen, für Innerortslage normal
Topografie:	von der Straße nach Nordosten hin leicht abfallend

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Achtung: Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums und vollständige Gebäudeeinsicht fanden nicht statt. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die eingeholten Auskünfte und Unterlagen. Daher werden bezüglich der Baukonstruktion, des Ausbau- und Fertigstellungsgrads, der Flächen und Räume, der verwendeten Materialien und des Zustands Annahmen getroffen, die auf den Augenschein und baujahrestypische Kriterien abstellen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind diese eventuell wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen. Zudem wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Steildach; freistehend
Baujahr:	1994 (unterstellte Bezugsfertigstellung nach Bauakten)
Modernisierungen:	gemäß den vorliegenden Protokollen der letzten beiden Eigentümersammlungen und nach Augenschein erfolgten in den letzten Jahren keine wesentlichen Maßnahmen
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Energieverbrauch: 60 kWh / (m ² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten); Energieeffizienzklasse: B Anmerkung: Der Energieausweis wurde nur für den Gebäudeteil Nr. 54 erstellt, für Gebäudeteil Nr. 56 ist gemäß Hausverwaltung kein separater Ausweis vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Verbrauchskennzahl für Gebäudeteil Nr. 56 analog gilt.
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.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen, Sockel und Erker farblich abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

siehe Grundrisse in Anlage

Untergeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:

2x Treppenhaus, 1x Heizraum, 2x Fahrradraum, 2x Trockenraum, Tiefgarage

Sondereigentum:

Abstellräume der jeweiligen Wohnungen, Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:Gemeinschaftliches Eigentum:

2x Treppenhaus

Sondereigentum:

24 (16 +8) Wohnungseigentume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, d=24 cm nach Plan
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; d=30 cm nach Plan
Innenwände:	Mauerwerk, d=11,5 bis 24 cm nach Plan
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststeinplatten; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Glaselementen und festen Seitenteilen; mehrstufige Zugangstreppe mit Podest (Granitfliesen)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Gauben) und Loggien <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung im UG als Vorwandinstallation; baujahresentsprechende Ausstattung wird unterstellt (vgl. Bau- beschreibung in Anlage)
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Falleleitungen) aus Kunststoff; baujahresentsprechende Ausstattung wird unterstellt (vgl. Bau- beschreibung in Anlage)

Elektroinstallation:	Gegensprechanlage; baujahresentsprechende Ausstattung wird unterstellt (vgl. Bau- beschreibung in Anlage)
Heizung:	Zentralheizung; Erdgas, Kesselart unbekannt, Herstelljahr ge- mäß Energieausweis: 1993; Wandheizkörper mit Thermostat- ventilen in den Wohnräumen werden unterstellt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3 Außenanlagen

unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Be-
grünung, Hofbefestigung, 12 Pkw-Stellplätze im Freien

3.4 Sondereigentum an der Wohnung

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Loggia im Dachgeschoss sowie Abstellraum im Untergeschoss, im Auftei- lungsplan mit Nr. 24 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Flächenberechnung in den Bauantragsunterlagen rd. 60,96 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde die Wohnflächenberech- nung wurde gemäß Wohnflächenverordnung auf 58,91m ² (rd. 59 m ²) korrigiert, wobei die Fläche der Loggia zu einem Viertel (statt zur Hälfte) angerechnet wurde; mangels Innenbesichtigung konnte die Flächenberechnung nicht überprüft werden, sie scheint nach den Grundrissen jedoch plau- sibel zu sein
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer (Wohnen/Essen/Küche), Schlafen, 1 Diele, 1 Bad/WC, 1 Loggia, 1 Abstellraum. Anmerkung: nach Augenschein wird auf der Nordwestseite zu- sätzlich 1 Balkon auf dem darunterliegenden Erker genutzt. Die Fensteröffnungen liegen im Wesentlichen nach Nordosten bis Nordwesten.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, kompakt
Besonnung/Belichtung:	normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Mangels Innenbesichtigung muss der Ausstattungsstandard geschätzt werden. Hinweise auf eine grundle-
gende Modernisierung nach 1994 liegen nicht vor, so dass ein baujahresentsprechender, überwiegend mitt-
lerer Ausstattungsstandard vermutet werden kann. Hinweise auf besondere Bauteile/ Einrichtungen oder we-
sentliche Bauschäden/Baumängel liegen nicht vor.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage mit der Nummer 24 Zur Beschaffenheit und zum Zustand des Stellplatzes liegen keine Hinweise vor.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht überprüfbar
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Keine ungewöhnlich niedrige oder hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Erhaltungsrücklage Stand 31.12.2023 gesamt: rd. € 26.667 Monatliches Hausgeld: 328,00 €. Auskunftsgemäß bestehen von Seiten der Eigentümergemeinschaft offene Forderungen, welche in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Auskunftsgemäß sind keine Maßnahmen beschlossen, welche eine Sonderumlage bedingen können. Ebenso bestehen keine offenen Abrechnungen von Sonderumlagen bereits durchgeführter Maßnahmen. Stand der Auskünfte: 18.07.2024. Verwaltung: -Wohnungsbaugenossenschaft- 74613 Öhringen

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Liegenschaft entspricht einem typischen kompakten Mehrfamilienhaus aus den 1990er Jahren. Sie befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand in mittlerer Wohnlage in verdichteter Bauweise im ehemaligen Wohnbauschwerpunkt "Taläcker" der 90er Jahre.

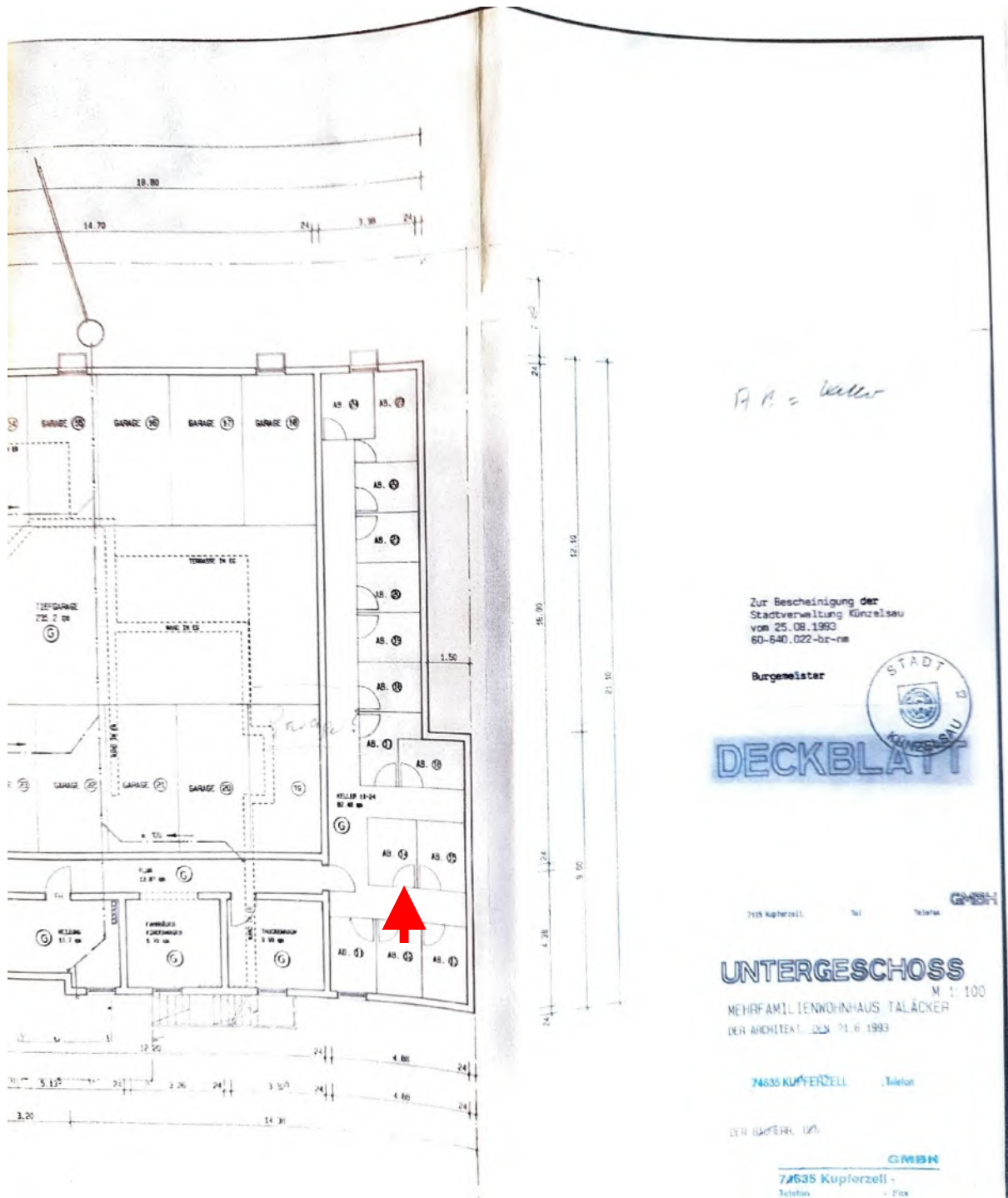
Verkäuflichkeit: gut bis mäßig (oberste Geschosslage, aber mit Einschränkung ohne Aufzug; Pkw-Stellplatz in Tiefgarage vorhanden; professionelle WEG-Verwaltung; Erhaltungsrücklagen in angemessener Höhe vorhanden)

Vermietbarkeit: gut (marktgängige Zimmerzahl, Größe); Nachfrageüberhang

Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung von Gebäude und Sondereigentum erfolgt ein Risikoabschlag von 10% auf den rechnerisch ermittelten Wert.

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

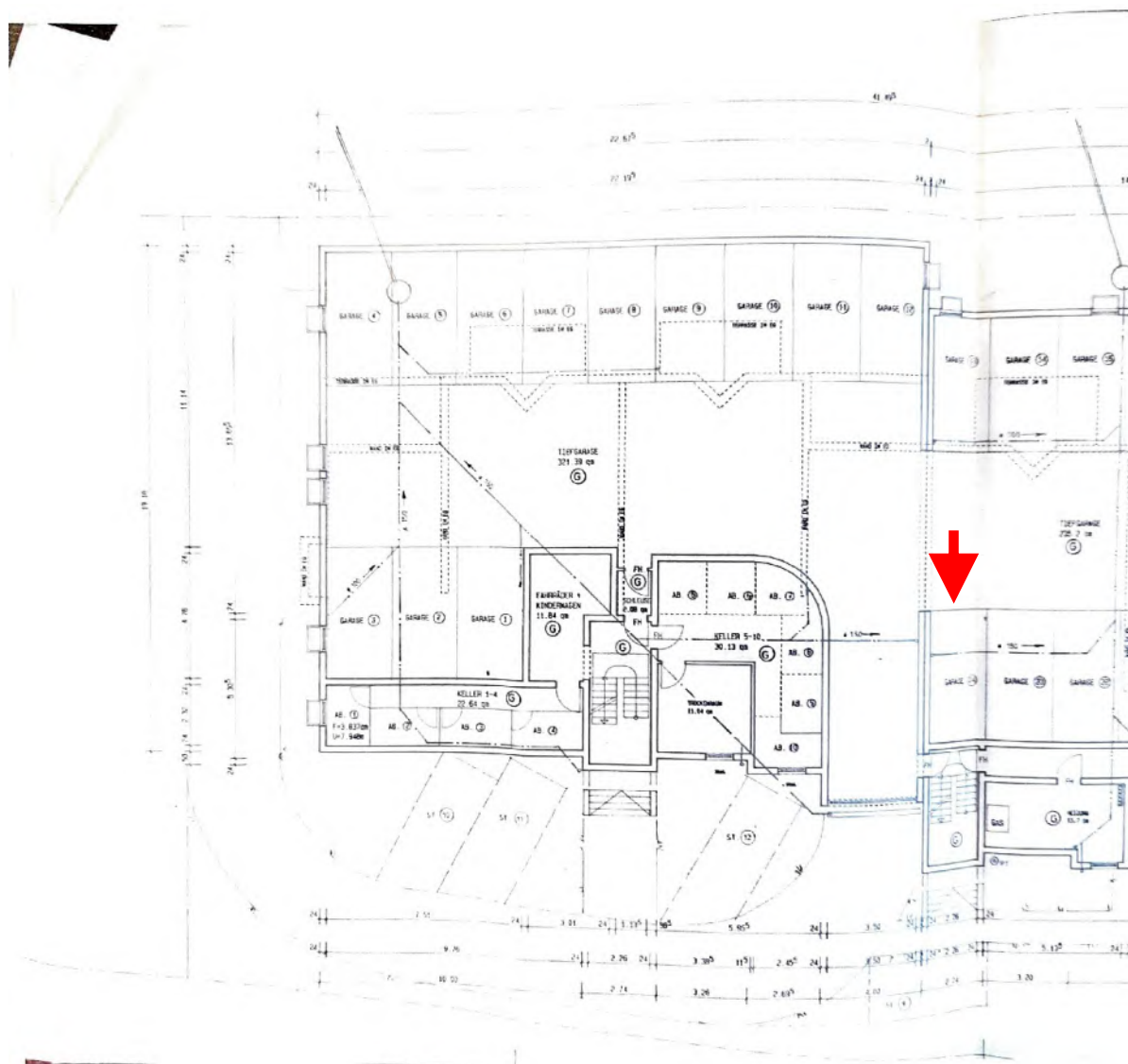
Seite 21 von 25



Teilgrundriss UG mit Abstellraum Nr. 24

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

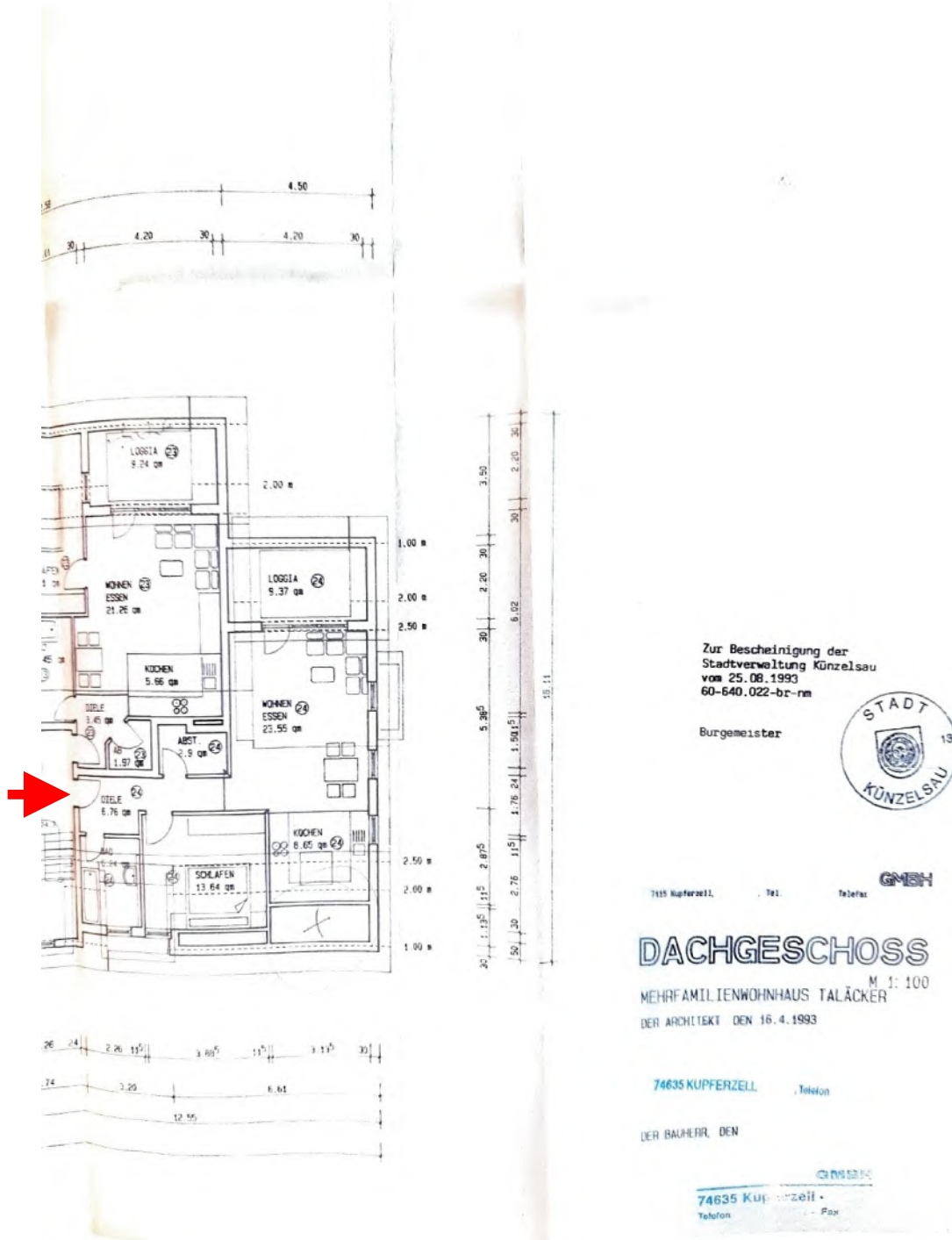
Seite 22 von 25



Teilgrundriss UG mit Pkw-Stellplatz Nr. 24

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

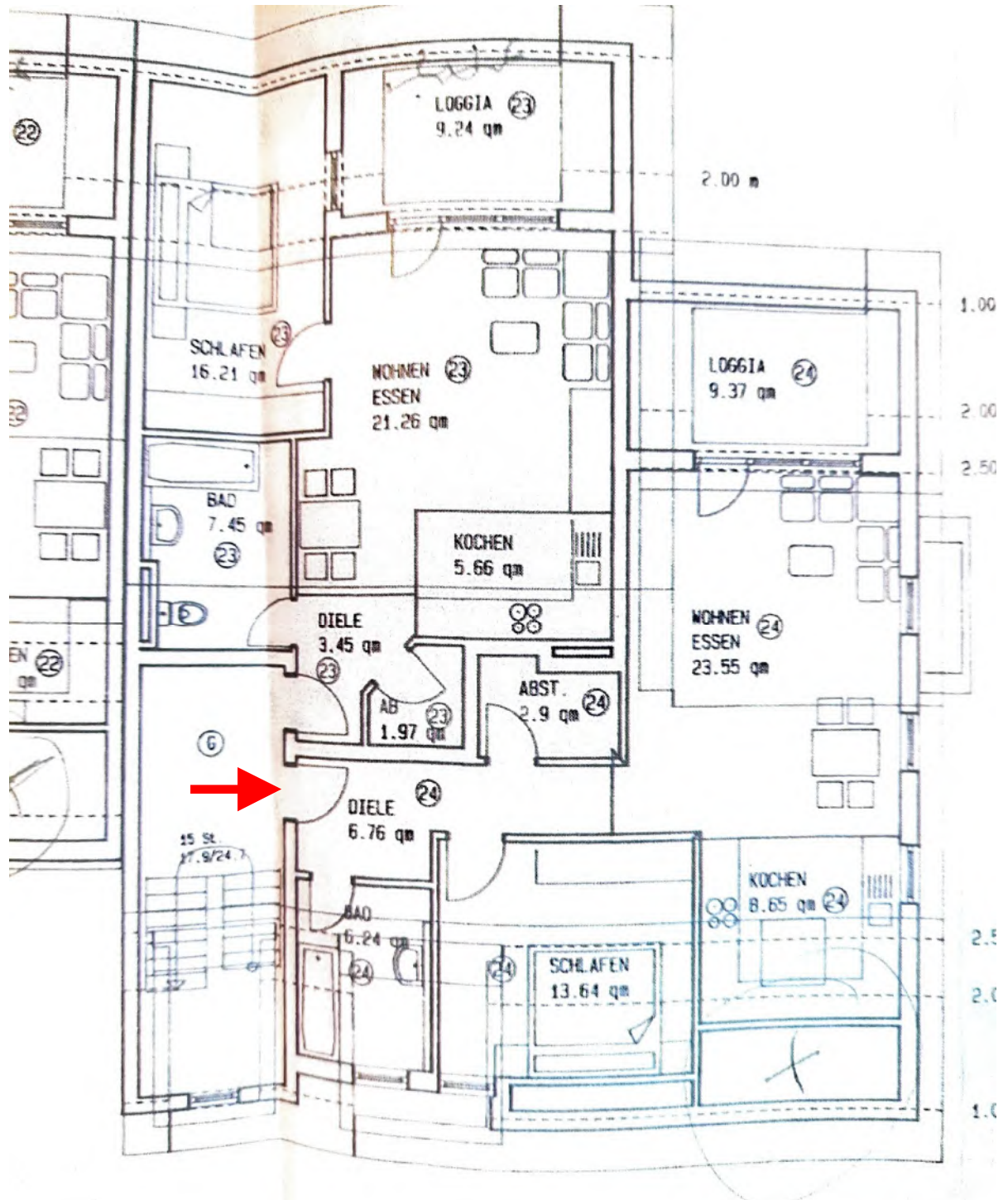
Seite 23 von 25



Teilgrundriss DG mit Wohnung Nr. 24

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 24 von 25



Teilgrundriss DG mit Wohnung Nr. 24

