



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Bühlerzell (ca. 2.100 Einwohner) Ortsteil: Geifertshofen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bühlerzell ca. 2,5 km; Schwäbisch Hall ca. 22 km; Crailsheim ca. 24 km, Ellwangen ca. 23 km, Stuttgart ca. 77 km, Nürnberg ca. 130 km  <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart  <u>Bundesstraßen:</u> B 19  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 ca. 20 km, BAB A 7 ca. 15 km  <u>Bahnhof:</u> Gaildorf ca. 13 km  <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg
demografische Struktur	Anlage 04

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1,2)	Ortsmitte von Geifertshofen; Geifertshofen ist ein Teilort von Bühlerzell. Die Entfernung zum Ortszentrum Bühlerzell beträgt ca. 2,5 km; überwiegende Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte und das Rathaus sind ca. 2,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in unmittelbarer Nähe; einfache-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:	fast eben; Garten mit Nordwestausrichtung



## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flurstück 74: <u>Grundstücksgröße</u> : ca. 278 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen</u> : unregelmäßige Grundstücksform
	Flurstück 66: <u>Grundstücksgröße</u> : ca. 50 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen</u> : unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsdurchfahrtsstraße, Bühlerzeller Straße, mäßiger 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; vermutlich Gasanschluss (da ich Gaszähler in der Doppelgarage gesehen habe)
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses, jedoch grenznah zu Grundstück Flurstück 66, dem weiteren Teilgrundstück (TG 2); tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.11.2025, ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.



### 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. für die Doppelgarage vorliegende Bauakte.

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 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (Mansarddach); freistehend
Baujahr:	zwischen ca. 1920 bis ca. 1950, geschätzt
Modernisierung:	Erneuerung der Dachhaut, tlw. Austausch der Fenster; Es liegen weder Unterlagen noch eine Angabe zum Datum vor.
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss vermutlich rd. 68 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche beträgt im 1. Obergeschoss rd. 69 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche beträgt im Dachgeschoss vermutlich rd. 62 m <sup>2</sup> <i>pauschal <u>geschätzt</u> rund 199 m<sup>2</sup></i>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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, Abplatzungen, Witterungsspuren, Ausblühungen



### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, vier Kellerräume

Erdgeschoss:

Wohnung nicht besichtigt

Obergeschoss:

Wohnung bestehend aus Duschbad, Flur, "Küche", drei weitere Zimmer

Dachgeschoss:

Wohnung nicht besichtigt

Dachspitz:

tlw. ausgebaut, keine Heizung vorhanden-es handelt sich um eine reine Nutzfläche, die nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet ist, da der zweite Rettungsweg nicht gewährleistet ist.

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

Konstruktionsart:	Massivbau/Holzfachwerk
Fundamente:	massiv
Keller:	massiv, Ausblühungen erkennbar
Umfassungswände:	massiv/Holzfachwerk
Innenwände:	massiv/Holzfachwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer, Zustand dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt, freie Lüftung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz  <u>Dachform:</u> Mansardgiebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; 1 Kamin über Dach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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



Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verlegt, entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik
Heizung:	laut Schornsteinfeger sind die Gasetagetherme, nicht funktionsfähig; laut Zwangsverwaltung: elektrische Heizkörper, tlw. an Wänden angebracht, Leitungen auf Putz
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich Boiler (Elektro), da im 1. Obergeschoss ein Boiler in der "Küche" an der Wand hängt; zur Funktionsfähigkeit kann ich leider keine Aussage treffen.

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnung (1. Obergeschoss)

**Die beiden weiteren Wohnungen, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss, konnten nicht besichtigt werden.**

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Bodenverlegearbeiten erfolgten in nicht fachhandwerklicher Ausführung
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, tlw. mit einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Schimmelpilzbefall, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich/Raufasertapeten, Schimmelpilzbefall, Ausblühungen im Duschbad (1. Obergeschoss); Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Fenster:	Verbundfenster aus Holz; Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Stein  <i>nachrichtlich: Erdgeschoss, straßenseitig Kunststofffenster (nicht von innen besichtigt, deshalb ist mir das Baujahr nicht bekannt)</i>
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen/Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>kleines Duschbad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Schimmelpilzbefall, Kalkspuren, allgemeine Vernachlässigung erkennbar; Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden



Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelpilzbefall Ausblühungen Innenausstattung (Wände, Decken, Böden) erfolgte in nicht fach- handwerklicher Ausführung elektrische (Strom-)Leitungen, Kabel, teilweise auf Putz verlegt Elektrik nicht auf dem Stand der Technik keine funktionierende Zentralheizungsanlage/Gasetagenhei- zung (es wurden elektrische Heizkörper angebracht, Leitungen auf Putz verlegt)
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse (kleines Duschbad), mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Abdichtungsmängel, Ausblühungen; defekte Eingangsüberdachung (ohne Funktion); 1 Balkon, Schäden vorhanden, Statik überprüfungsbedürftig
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel, Besonder- heiten:	Ausblühungen im Untergeschoss Ausblühungen in der Wohnung, 1. Obergeschoss, erkennbar Ausblühungen und Abplatzungen an der Fassade Holzverbundfenster, Fenster freie Lüftung (überwiegend) Haustür austauschbedürftig keine Zentralheizungsanlage vorhanden Innenausstattung erfolgte in nicht fachhandwerklicher Ausfüh- rung allgemeine Vernachlässigung erkennbar die Erdgeschoss- und die Dachgeschosswohnung konnte nicht besichtigt werden Dachspitzbereich nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet Leitungen auf Putz, tlw. fehlende Abschottungen Elektrik nicht auf dem aktuellen Stand der Technik Mehrmiete vereinbart, die Nachhaltigkeit der vereinbarten Miete ist nicht gegeben.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.3 Doppelgarage

Doppelgarage;  
Baujahr: ca. 1975;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: verputzt und gestrichen, Witterungsspuren;  
Dachform: Flachdach  
Dach aus: Eternit (vermutlich asbesthaltig); mit vermutlich asbesthaltigem Sondermüll; Risiko von Mehrkosten



bei der Entsorgung des Sondermülls  
Tor: Stahlschwingtor mit Holzbeplankung/Tür;  
Fenster, Tür: vorhanden  
Boden: Beton, Risse  
sonstiges: vier Gaszähler befinden sich im seitlichen Bereich der Doppelgarage

### **3.4 Außenanlagen**

Grundstück Flurstück 74:  
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung aus Betonpflastersteinen, Einfriedung (Zaun); Vermüllung (Entsorgung des Abfalls und Unrat mit Containerdienst erforderlich).

Hälftiger Bruchteilanteil von Grundstück, Flurstück 66:  
Tor, Wasserleitungslast, Rasenfläche.

**Wohnfläche (tlw. geschätzt), Bruttogrundflächenberechnung (geschätzt)****Anlage 07****Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003  
nach eigenen Laserdistanzmessungen (vom 1. OG übernommen)  
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	(vermietet, nicht besichtigt)						
Flur		0,543	1,053	0,572	1,00	0,57	
Flur		4,319	0,916	3,956	1,00	3,96	
Dusche mit WC		2,700	0,917	2,476	1,00	2,48	
	Dusche	0,725	0,892	0,647	1,00	0,65	
Zimmer 1	1. Zimmer rechts	3,944	5,032	19,846	1,00	19,85	
Zimmer 2	2. Zimmer rechts	3,953	4,484	17,725	1,00	17,73	
Zimmer 3		2,905	4,548	13,212	1,00	13,21	
"Küche"		3,451	3,104	10,712	1,00	10,71	
		-0,846	1,251	-1,058	1,00	-1,06	
Balkon	bei "Küche", West			0,000	0,25	0,00	
Summe Erdgeschoss, grob geschätzt							68,09
<b>wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>68,00</b>	

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

**Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003  
nach eigenen Laserdistanzmessungen  
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>	
1. Obergeschoss	(vermietet)						
Flur		0,543	1,053	0,572	1,00	0,57	
Flur		4,319	0,916	3,956	1,00	3,96	
Dusche mit WC		2,700	0,917	2,476	1,00	2,48	
	Dusche	0,725	0,892	0,647	1,00	0,65	
Zimmer 1	1. Zimmer rechts	3,944	5,032	19,846	1,00	19,85	
Zimmer 2	2. Zimmer rechts	3,953	4,484	17,725	1,00	17,73	
Zimmer 3		2,905	4,548	13,212	1,00	13,21	
Küche		3,451	3,104	10,712	1,00	10,71	
		-0,846	1,251	-1,058	1,00	-1,06	
Balkon		2,696	1,136	3,063	0,25	0,77	
Summe 1. Obergeschoss							68,85
<b>wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>69,00</b>	

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.

**Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003  
nach eigenen Laserdistanzmessungen  
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung

Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	(vermietet, nicht besichtigt)					
				68,850	0,90	61,97
Summe Dachgeschoss		grob geschätzt			Mansarddach	
<b>wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>62,00</b>

Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.