



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203100-pdf

Übersichtsblatt

Objektanschrift:	Schönenbergstraße 4 in 74653 Ingelfingen
Beweisbeschluss vom:	24.03.2022
Grund der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Bewertungsobjekt:	Eigentumswohnung
Ortstermin:	11.05.2022
Wertermittlungsstichtag:	11.05.2022
Qualitätsstichtag:	11.05.2022
Baujahr:	1994
Wohnfläche (laut Planverfasser):	Wohnung 87,53 m² im Dachgeschoss.
Bodenrichtwert:	40 €/m²
Grundstücksgröße:	1.233 m²
Grundstücksanteil:	Wohnung 136/1.000 = 167,688 m² TG-Stellplatz 5/1.000 = 6,165 m²
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	52 Jahre
Nutzung zum Stichtag:	Die Wohnung und der Stellplatz sind eigengenutzt.
Konstruktionsart:	massiv
Ausstattung:	mittel
Besondere Bauteile:	Keine bzw. nicht wertrelevant.
Feste Einbauten:	Keine bzw. nicht wertrelevant
Zustand:	befriedigend
Verkehrswerte:	Sondereigentum Nr. 7 mit 150.000 € Sondereigentum Nr. 11 mit 10.000 €



Lagebeschreibung

Makrolage

Ort:	Ingelfingen	Ortsteil:	Eberstal
Kreis:	Hohenlohekreis	Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	5.476	Bev. Entwicklung bis 2030	+ 4,0 %
Arbeitslosenquote:	3,0 % ¹	Gewerbesteuerhebesatz:	365 %
Zentralität BW:	96,3	Zentralität Ingelfingen¹:	96,9
Kaufkraft BW:	107,6	Kaufkraft Ingelfingen:	102,7
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,72 %	Schuldnerquote PLZ:	5,7 %

¹ Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist nicht relevant.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist von der Straße gesehen an ansteigend.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend Mehrfamilienwohnhäuser.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof:	ca. 10 km	Autobahn:	ca. 17 km
Haltestelle:	ca. 0,1 km	Flughafen Stuttgart:	ca. 113 km

Grundstücksbeschreibung

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§4 Abs.2 ImmoWertV).

Grundstückseigenschaften

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus. Es umfasst die Nutzung von 9 Wohneinheiten sowie 7 Tiefgaragenstellplätzen.



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203100-pdf

Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Die tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks werden nur insoweit dargestellt, als es für die Aufgabe dieses Gutachtens notwendig ist.

Das Grundstück liegt in einer Innerortsfläche mit normalem Untergrund. Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Das Grundstück liegt direkt an der Schönenbergstraße mit mäßigem Verkehr. Es ist polygon geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 30.03.2022 insgesamt 1.233 m². Davon ist dem Sondereigentum Nr. 7 ein Anteil von 136 / 1.000 (167,688 m²) und dem Sondereigentum Nr. 11 ein Anteil von 5/1.000 (6,165 m²) zugeteilt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den mir vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Grundstücksgrenze zusammen, die restlichen Grundstücksgrenzen fallen mit privaten / öffentlichen Flächen zusammen.

Grundstücksausnutzung

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bebauung nach §34 BauGB. Eine GRZ oder GFZ ist daher nicht festgelegt. Es erfolgt keine Anpassung an den Bodenwert.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage des Landratsamts liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Planungs- und Entwicklungszustand

Bau – und Planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch (BauGB) den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§1 Abs.2 BauGB).

Flächennutzungspläne (vorbereitende Bauleitplanung)

Laut Aussage der Stadtverwaltung von Ingelfingen wird im Flächennutzungsplan, ohne Angabe der Rechtskraft, die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Es gilt somit die Bebauung nach §34 BauGB.

Bereichsentwicklungsplanungen

Bezeichnet man die Zwischenstufe zwischen den beiden Bauleitplänen und dient zur Verstärkung der Stadtentwicklungsplanung. Dies wird im vorliegenden Fall zum Wertermittlungsstichtag nicht durchgeführt.

Landschaftsplanverfahren

Das Wertermittlungsobjekt liegt in keinem Geltungsbereich eines Landschaftsplanverfahrens.

Weitere Satzungen nach dem BauGB

Das Land Baden-Württemberg bzw. die zuständigen Behörden haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Naturschutz

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes sind keine weiteren naturschutzrechtlichen Ausweisungen vorhanden.

Wasserschutzzone

Für das Gebiet des Wertermittlungsobjektes ist keine Wasserschutzzone ausgewiesen.

Erschließungsbeitrag

Laut Aussage der Stadtverwaltung von Ingelfingen sind alle Anliegerkosten erhoben und bezahlt worden.



Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 11.05.2022. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, die Eigentumswohnung nebst Gemeinschaftsflächen.

Die Baubeschreibung ist von der Unterzeichnerin anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit die Unterzeichnerin dies einsehen konnte.

Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Drainagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich im funktionsfähigen Zustand befinden oder im Rahmen der üblichen Instandhaltung instandgesetzt werden können.

Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahresklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.



Beschreibung der Gebäude

Eigentumswohnung SE Nr. 7

Bauliche Anlage:	Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten. Das Gebäude ist unterkellert. Das Untergeschoss liegt teilweise oberhalb des Geländes. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut.
Baujahr:	1994
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Massiv
Fenster:	Holz mit Isolierverglasung.
Türen:	Holz, Holzfurnier.
Außenverkleidung:	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile:	Keine bzw. nicht wertrelevant.
Besondere Einrichtungen:	Keine bzw. nicht wertrelevant
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung. Decke über DG gedämmt.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	VW-Ol-Zentralheizung
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen vorgelegt. Bei der Besichtigung waren teils Maßnahmen zur erhöhten Wärmedämmung erkennbar. Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß der GEG und damit auch der Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage wurden die baulichen Anlagen nicht überprüft. Der Endenergieverbrauch liegt bei 129 kWh/(m² a), der Primärenergieverbrauch liegt bei 142 kWh/(m² a). Eine Modernisierung der Heizungsanlage, Dach, Außenwände, Fenster und unterer Gebäudeabschluss wurden vom Aufsteller des Energieausweises empfohlen.
Sanitär:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Sonstiges:	Das Gebäude verfügt über Anschlüsse an das öffentliche Telefonnetz, Wasser und Abwasser.

Denkmalschutz

Es besteht kein Denkmalschutz.

Mietverträge

Der Sachverständigen wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt.



Besondere Bauteile

Darunter versteht man gemäß Definition einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen. Hierzu zählen im Ertragswertverfahren z.B. Einbauküchen, Gartenhäuser, Tresoranlagen, Aufzüge etc. Diese werden „...in aller Regel mit dem anzusetzenden marktüblich erzielbaren Ertrag berücksichtigt und sind ggf. nur dann in besonderen Ausnahmefällen ergänzend und auch nur insoweit zu berücksichtigen, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“²

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich die Eigentumswohnung in einem als befriedigend zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich ein Instandhaltungsrückstand insbesondere an der Fassade des Gebäudes festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Es waren vereinzelt Putzschäden an der Fassade des Objektes ersichtlich. Da Rücklagen in ausreichender Höhe auf dem Hauskonto vorhanden sind, erfolgt kein gesonderter Ansatz.

² Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068



Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	Hier befinden sich Abstellräume, Heizraum, Trockenraum, Tankraum und Tiefgarage.
Erdgeschoss + Obergeschoss:	Hier befinden sich je drei Wohnungen.
Dachgeschoss:	Hier befinden sich drei Wohnungen. Die zu bewertende Einheit besteht aus vier Zimmern, Badezimmer, WC, Küche und Balkon.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	UG: Beton, Tiefgarage Knochenverbundsteine. DG: In den Wohnräumen Laminat. In der Küche, Bad und WC Fliesen.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind tapeziert und gestrichen.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind deckenhoch gefliest.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Die Maße sind unstrittig.

Die Berechnung der Grund -, Nutz – und Wohnflächen, wurden rechnerisch, stichprobenartig geprüft.

Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV; WoFIV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche³ 87,53 m²

Sondereigentum Nr. 11

Hierbei handelt es sich um einen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage.

³ Wohnflächenberechnung Planverfasser



Beschreibung der Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb der Gebäude liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver – und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Hierbei handelt es sich u.a. um den Wert der Ver – und Entsorgungsanlagen, der Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege, Terrassenflächen, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Im vorliegenden Fall ist der Zugang zum Hauseingang mit Betonsteinen ausgelegt. Das Anwesen ist mit Sträuchern eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt. Es ist eine mit Knochenverbundsteinen ausgelegte Hoffläche vorhanden.

Hinweise zur baulichen Gesamtsituation

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall - und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen. Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eventuell vorhandene Belastungen können möglicherweise wertbeeinflussend sein und müssen bei bekannt werden nachträglich berücksichtigt werden.

Abschläge wegen Baumängel oder Bauschäden sind nicht identisch mit den Mängelbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegung - und Abrisskosten u. ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.

Es wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt, ausreichende Tragfähigkeit und Gründung auf gewachsenem Boden wird unterstellt. Es wird angenommen, dass das Baugrundstück auf gewachsenem Boden gegründet. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Mit dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze wurde das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 08.August 2020 beschlossen und am 13.August 2020 im Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 37 bekanntgegeben.

Das Gesetz tritt am 01.11.2020 in Kraft. Die bis dahin gültige EnEV wurde in die GEG eingebunden.



Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude



G2203100-pdf

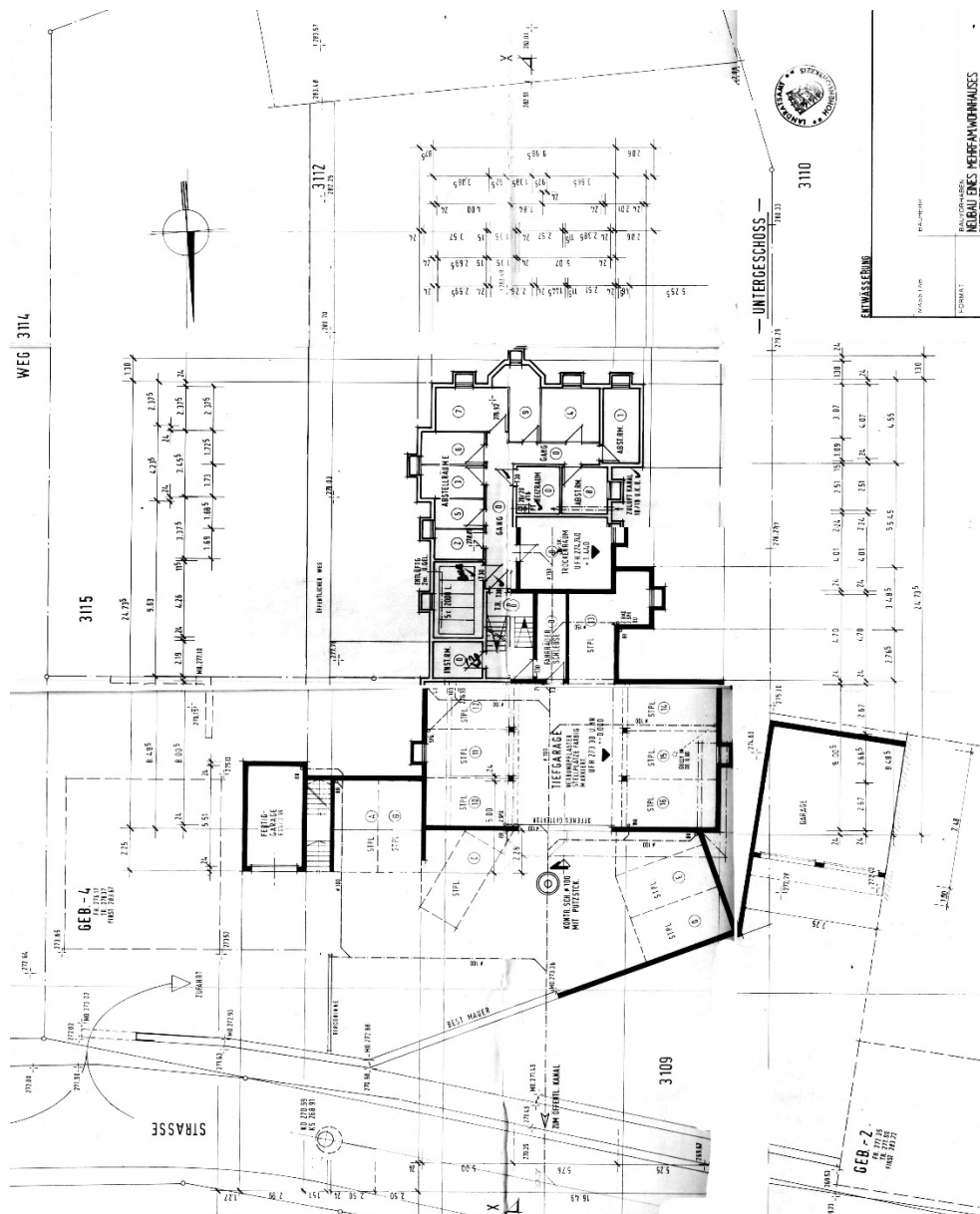
Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z.B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind, wurden nicht vorgenommen. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (grundsätzlich) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Anlage 7 Gebäudepläne

Untergeschoss



Quelle: /Stadtverwaltung Ingelfingen



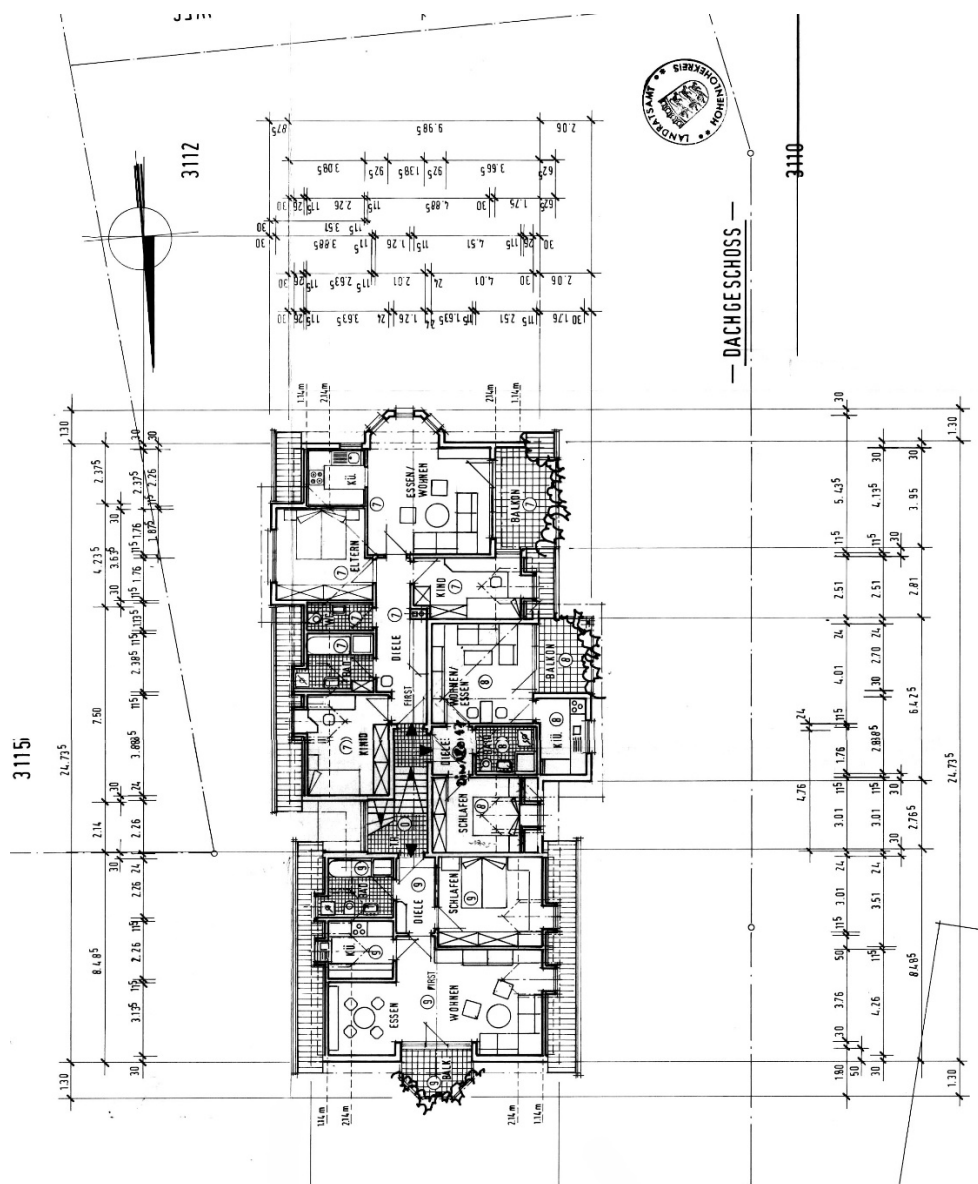
Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS



von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude

G2203100-pdf

Dachgeschoss



Quelle: /Stadtverwaltung Ingelfingen