

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Standort und Lage

#### 2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                   | Baden-Württemberg                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Regierungsbezirk:             | Stuttgart                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Landkreis:                    | Hohenlohekreis                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Einwohner:                    | 25.673 (Stand: 31. Dezember 2024)                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Höhe:                         | 230 m ü. NN                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fläche:                       | 67,78 km <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Einwohnerdichte:              | 379 Einwohner/km <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Nachbarstädte und -gemeinden: | Folgende Städte und Gemeinden grenzen – im Uhrzeigersinn (beginnend im Norden) genannt – an die Stadt Öhringen: Forchtenberg, Zweiflingen, Neuenstein, Waldenburg, Pfedelbach und Bretzfeld (alle Hohenlohekreis) sowie Langenbrettach und Hardthausen am Kocher (beide Landkreis Heilbronn). |
| Stadtteile:                   | Das Stadtgebiet Öhringens besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Baumerlenbach, Büttelbronn, Cappel, Eckartsweiler, Michelbach am Wald, Möglingen, Ohrnberg, Schwöllbronn und Verrenberg.                                                                                              |
| Kommunale Kosten:             | <u>Hebesätze ab 2025:</u><br>Grundsteuer A      380 %<br>Grundsteuer B      370 %<br>Gewerbesteuer      375 %                                                                                                                                                                                 |
| Autobahnanschlüsse:           | Öhringen ist direkt über die Bundesautobahn A6 Heilbronn-Nürnberg (AS Öhringen) oder die Bundesautobahn A81 Heilbronn-Würzburg (AS Neuenstadt) erreichbar.                                                                                                                                    |
| Individualverkehr:            | Die Stadt liegt zudem an der Bahnlinie Heilbronn – Schwäbisch Hall – Crailsheim und ist Zielpunkt der Stadtbahnlinie S4. Die Stadtbahn führt von Achern über Baden-Baden, Karlsruhe und Heilbronn nach Öhringen und die S4 zählt zu den längsten Stadtbahnlinien weltweit.                    |
| Demographie:                  | Öhringen ist gemäß "Wegweiser Kommune" dem Demographie Typ 4 Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen) eingestuft. Nach der Vorausberechnung nimmt die Bevölkerungszahl vom 31.12.2020 bis zum 31.12. im Jahr 2040 um 10,8 % zu.                                                   |

### 2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Kernstadt Öhringen, ca. 1,2 km Luftlinie vom Zentrum entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen mehrere Buslinien des Heilbronner Hohenloher Haller Nahverkehrs. Die Regionalbushaltestelle "Öhringen Schwalbenstraße" befindet sich ca. 2 Gehminuten und die Regionalbushaltestelle "Öhringen Panoramastraße" ca. 3 Gehminuten vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

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

Kindertagesstätten:

Städtische Kindertagesstätten:

z. B. sich in der Kottmannstraße, Behringstraße, Schulstraße, Schillerstraße, Kornblumenstraße, Dianastraße, Röntgenstraße und in der Hungerfeldstraße.

Schulen:

Grundschule:

Schillerstraße  
Behringstraße  
Schulstraße

Gemeinschaftsschule:

Weygangstraße

Realschule:

Schwalbenstraße

Gymnasium:

Weygangstraße

Lagebeurteilung:

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

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem Flurstück Nr. 2894/2 befinden sich zwei 2-geschossige, unterkellerte Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohnungen und ausgebauten Dachgeschossen sowie je 4 Garagen. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück 4 oberirdische Pkw-Abstellplätze.

Baujahr:

ca. 1976

Bauzustand und Modernisierung:

Die Gebäude wurden ca. 1976 erbaut und machen optisch einen altersentsprechenden Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/ Modernisierungsstau.

Energieausweis:

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.

Für das Gebäude Schwalbenstr. 54 in 74613 Öhringen liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor.

Beim Verbrauchsausweis erfolgt die Einordnung der energetischen Qualität des Gebäudes mit Hilfe eines Energieverbrauchskennwertes, der aus dem Energieverbrauch von drei aufeinanderfolgenden Jahren für die Beheizung und die zentrale Warmwasserbereitung (bei Nichtwohngebäuden zusätzlich Beleuchtung und Klimatisierung) ermittelt wird. Hierbei werden auch das Klima und längere Leerstände rechnerisch berücksichtigt.

Bei dieser Ausweisart ist keine Berechnung der Einsparung möglich, da keine Berechnung des Wärmebedarfs stattfindet. Es wird lediglich ein Verbrauchs-Energiekennwert (kWh pro m<sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr) gebildet. Dieser Verbrauchs-Energiekennwert liegt bei dem Schwalbenstr. 54 in 74613 Öhringen bei 137 kWh/(m<sup>2</sup>a).

(Der Energieausweis ist in den Anlagen beigelegt.)

Barrierefreiheit:

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Umfassungswände:

Untergeschoss:  
Schalbeton

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:  
Bims-Hohlblockmauerwerk, Schalbeton – soweit erforderlich

Innenwände:

Untergeschoss:  
Schalbeton, Hohlblocksteine, Abtrennungen teilweise mit Lattenverschlagen

Erd-, Ober- und Dachgeschoss:  
Bimssteine, Schalbeton – soweit erforderlich

|                 |                                                                                                                                                                      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geschossdecken: | Stahlbeton-Massivdeckenplatten                                                                                                                                       |
| Treppen:        | <u>Geschosstreppe:</u><br>Stahlbeton mit Kunststeinbelägen; Stahlgeländer; einseitiger Holzhandlauf                                                                  |
| Dach:           | <u>Dachform:</u><br>Sattel- oder Giebeldach<br><br><u>Dacheindeckung:</u><br>Betonpfannen<br><br><u>Dachentwässerung:</u><br>Dachrinne mit außenliegenden Fallrohren |

### 3.2.3 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:                | Heizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2018                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lüftung:                | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)                                                                                                                                                                                                                                          |
| Warmwasserversorgung:   | zentral über Heizung                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum etc.

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Bauteile:       | Balkone, Außentreppen, Kellerlichtschächte                                                                                                                                                                                                                |
| besondere Einrichtungen:  | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bauschäden und Baumängel: | Das Gebäude Nr. 54 befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand. Im Trockenraum des Untergeschosses sind vereinzelt Farbabplatzungen sichtbar. Laut Auskunft der zuständigen WEG-Verwaltung sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen geplant. |

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Das Wohnhaus "Schwalbenstraße 54" sowie die Garagen auf dem Flst. Nr. 2894/2 werden von Süden über die Schwalbenstraße erschlossen. Eine Außentreppe führt zu dem Hauseingang. Das Treppenhaus, über welches die Wohnungen zugänglich sind, befindet sich auf der nordwestlichen Gebäuderückseite. Die Zuwegungen bzw. Zufahrten sind mit Verbundpflastersteinen belegt. Der Mülltonnenstandort des Gebäude Nr. 54 befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich des Hauses Nr. 54. Die übrigen Freiflächen sind unter anderem mit kleinen Büschen, Hecken, Bäumen und Rasenfläche bepflanzt. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

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

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts Haus II

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss rechts Haus II, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Flächen und Maße:

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurde eine Abweichung festgestellt. Diese wurde im anliegenden Grundriss rot kenntlich gemacht.

Eine genauere Aufschlüsselung der Wohnfläche war den Unterlagen zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen 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. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|---------|--------------|-------------|--------------|----------|-------------------|--------|-------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|-------|---------------------|-----|--------------------|----|--------------------|----------|-------------------|
| <p>Grundrissgestaltung:</p>  | <p>(Die Berechnung der Wohn-/Nutzflächen ist in den Anlagen beigelegt.)</p> <p>Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig für Wohnen. Alle Räume sind vom Flur aus zugänglich, haben eine ausreichende Größe, sind gut geschnitten und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Entsprechend der vorhandenen m<sup>2</sup>-Zahl wurden die einzelnen Räume gut proportioniert. Entsprechend des vorhandenen Zuschnitts der Grundfläche wurde eine gute Raumaufteilung vorgefunden.</p> <p>(Die genaue Grundrissgestaltung ist dem im Anhang beigelegten Plan zu entnehmen.)</p>                                                                                                                                                                    |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| <p>Besonnung/Belichtung:</p> | <table border="0"> <tr> <td>Diele</td><td>innenliegend</td></tr> <tr> <td>Vorraum</td><td>innenliegend</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>innenliegend</td></tr> <tr> <td>Wohnraum</td><td>Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Eltern</td><td>Südostausrichtung</td></tr> <tr> <td>Kind 1</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Kind 2</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>Nordwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>Südwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>WC</td><td>Südwestausrichtung</td></tr> <tr> <td>Terrasse</td><td>Südostausrichtung</td></tr> </table> <p>Die innenliegenden Räume müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung der Wohnung ist möglich.</p> | Diele | innenliegend | Vorraum | innenliegend | Abstellraum | innenliegend | Wohnraum | Südostausrichtung | Eltern | Südostausrichtung | Kind 1 | Nordwestausrichtung | Kind 2 | Nordwestausrichtung | Küche | Nordwestausrichtung | Bad | Südwestausrichtung | WC | Südwestausrichtung | Terrasse | Südostausrichtung |
| Diele                        | innenliegend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Vorraum                      | innenliegend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Abstellraum                  | innenliegend                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Wohnraum                     | Südostausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Eltern                       | Südostausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Kind 1                       | Nordwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Kind 2                       | Nordwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Küche                        | Nordwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Bad                          | Südwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| WC                           | Südwestausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |
| Terrasse                     | Südostausrichtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |              |         |              |             |              |          |                   |        |                   |        |                     |        |                     |       |                     |     |                    |    |                    |          |                   |

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Wohnung

|                               |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bodenbeläge:</p>           | <p>Laminat, Fliesen, Korkbelag</p>                                                                                                                  |
| <p>Wandbekleidungen:</p>      | <p>verputzt, Tapete, weiß gestrichen; Fliesen</p>                                                                                                   |
| <p>Deckenbekleidungen:</p>    | <p>glatt verputzt und gestrichen; Tapete</p>                                                                                                        |
| <p>Fenster:</p>               | <p>Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten</p>                                                    |
| <p>sanitäre Installation:</p> | <p><u>Bad:</u><br/>Badewanne, Dusche mit Duschkabine, Waschbecken</p> <p><u>WC:</u><br/>wandhängendes WC mit Spülkasten unter Putz, Waschbecken</p> |

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| besondere Einrichtungen:                    | keine vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| besondere Bauteile:                         | Terrasse, Markise                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Baumängel/Bauschäden:                       | <p>Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es besteht geringer Instandhaltungsstau. In der Küche sind an der Decke in der hinteren westlichen Ecke Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Ferner sind an der Balkonunterseite der darüber liegenden Wohnung Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.</p> <p>Die obige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Es können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Es sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.</p> <p>Die obige Aufzählung ist nicht abschließend und nur beispielhaft und stützt sich auf die nur augenscheinlich sichtbaren Zustände. Es wurden keine Bauteile öffnenden Untersuchungen oder Abnahme von Verkleidungen etc. vorgenommen. Aufgrund der Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt.</p> <p>Er erfolgte keine Funktionsprüfung der haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik, Heizung, Wasser und Abwasser). Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.</p> |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3.4.4 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 der zu bewertenden Wohnung wurde eine Einbauküche vorgefunden. Diese ist mit einem Herd mit Backofen und Cerankochfeld (Fa. Bosch), Dunstabzugshaube, einer Spüle, einer Spülmaschine (Fa. Bosch), einem separaten Kühlschrank (Fa. Sharp) sowie Hänge- und Unterschränken ausgestattet. Laut Auskunft des Miteigentümers hat die Küche ein Alter von ca. 8-10 Jahren. Der Anschaffungspreis soll bei ca. 8.000 Euro gelegen haben. Nach sachverständigem Ermessen wird die **Küche** zum Bewertungsjahr 2026 mit einem **Zeitwert** in Höhe von **800,00 € 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.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An dem Kellerabstellraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie an dem Autoabstellplatz Nr. 7 in der Außenanlage.

Hinweis: In der Teilungserklärung ist der Stellplatz im Lageplan mit Nr. 7 und im Grundriss des Erdgeschosses mit Nr. 11 bezeichnet

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): keine

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):

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung betrug zum Stichtag 31.08.2024 die Höhe der Instandhaltungsrücklage der zu bewertenden Wohnung Nr. 7 € 6.955,85.

### 3.6 Hausgeld

Hausgeld:

Laut Auskunft der WEG-Verwaltung wird für die zu bewertende Wohnung Nr. 7 sowie für den zu bewertenden Garagenstellplatz Nr. 18 zurzeit ein Hausgeld von **7.080 €** jährlich, also monatlich 590,00 €, gezahlt.

Da sich das Hausgeld aber jederzeit ändern kann, kann hier nicht von einer Nachhaltigkeit ausgegangen werden. Daher zieht die Sachverständige bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht die zurzeit tatsächlich gezahlten Beträge an, sondern ermittelt diese aufgrund von Erfahrungswerten.

### 3.7 Sondereigentum an der Garage im Untergeschoss

#### 3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Garage im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet.

Flächen und Maße:

Alle Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden aus der Bauakte bzw. der Teilungserklärung 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.

Eine genauere Aufschlüsselung der Nutzfläche war den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die Sachverständige hat daher die einzelnen Flächen aus den kopierten Zeichnungen, bzw. aus den Bauunterlagen 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. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen.

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

### 3.7.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden:

keine erkennbar

### 3.8 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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): keine

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

### 3.10 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand.

## Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Schwalbenstr. 54, 74613 Öhringen

**Mieteinheit:** Wohnen Erdgeschoss

| lfd. Nr.                       | differenzierte Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k) | Wohnfläche Raumteil (m²) | Wohnfläche Raum (m²) | Erter |
|--------------------------------|--------------------------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|
| 1                              | Diele                          | 1        | 13,05            | 1,00                          | 13,05                    | 13,05                | V     |
| 2                              | Vorraum                        | 2        | 1,39             | 1,00                          | 1,39                     | 1,39                 | V     |
| 3                              | Abstellraum                    | 3        | 1,98             | 1,00                          | 1,98                     | 1,98                 | V     |
| 4                              | Wohnraum                       | 4        | 26,82            | 1,00                          | 26,82                    | 26,82                | V     |
| 5                              | Eltern                         | 5        | 15,60            | 1,00                          | 15,60                    | 15,60                | V     |
| 6                              | Kind 1                         | 6        | 9,93             | 1,00                          | 9,93                     | 9,93                 | V     |
| 7                              | Kind 2                         | 7        | 10,98            | 1,00                          | 10,98                    | 10,98                | V     |
| 8                              | Küche                          | 8        | 8,55             | 1,00                          | 8,55                     | 8,55                 | V     |
| 9                              | Bad                            | 9        | 5,07             | 1,00                          | 5,07                     | 5,07                 | V     |
| 10                             | WC                             | 10       | 1,54             | 1,00                          | 1,54                     | 1,54                 | V     |
| 11                             | Terrasse                       | 11       | 6,48             | 0,25                          | 1,62                     | 1,62                 | V     |
| Summe Wohnfläche Mieteinheit   |                                |          |                  |                               |                          | 96,53                | m²    |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                                |          |                  |                               |                          | 103,43               | m²    |

## Erläuterung

|                  |                                                                                                                                                      |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>W01 – W11</b> | Die angegebene Fläche wurde aus den Berechnungen der Bauentnommen bzw. vor Ort grob gemessen.                                                        |
| <b>W11</b>       | Gem. § 4 WoFIV ist die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch Hälfte anzurechnen. |

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Mehrfamilienhaus, Schwalbenstr. 54, 74613 Öhringen

**Mieteinheit:** Abstellraum Untergeschoss

| lfd. Nr.                       | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | Grundfläche (m²) | Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k) | Nutzfläche Raumteil (m²) | Nutzfläche Raum (m²) | Erläuterung |
|--------------------------------|-----------------|----------|------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------|-------------|
| 1                              | Keller          | 1        | 6,90             | 1,00                          | 6,90                     | 6,90                 | E0          |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit   |                 |          |                  |                               |                          | 6,90                 | m²          |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude |                 |          |                  |                               |                          | 103,43               | m²          |

## Erläuterung

|            |                                                            |
|------------|------------------------------------------------------------|
| <b>E01</b> | Die angegebene Fläche wurde aus den Grundrissen entnommen. |
|------------|------------------------------------------------------------|

## Berechnung der Nutzfläche

**Gebäude:** Mehrfamilienwohnhäusern, Schwalbenstr. 54, 74613 Öhringen

**Mieteinheit:** Garage Untergeschoss

| lfd<br>Nr | Raumbezeichnung | Raum-<br>Nr. | Grund-<br>fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Gewichts-<br>faktor<br>(Nutzwert)<br>(k) | Nutz-<br>fläche<br>Raumteil<br>(m <sup>2</sup> ) | Nutz-<br>fläche<br>Raum<br>(m <sup>2</sup> ) | Erläu-<br>terung |
|-----------|-----------------|--------------|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| 1         | Garage          | 1            | 15,25                                 | 1,00                                     | 15,25                                            | 15,25                                        | E01              |

Summe Nutzfläche Mieteinheit **15,25** m<sup>2</sup>  
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **15,25** m<sup>2</sup>

## Erläuterung

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>E01</b> | Die angegebene Fläche wurde aus den Berechnungen der Bauakte entnommen. |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|



