

Stadt Ingelfingen

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Gutachten Nr. 96/2020

Das zu bewertende Objekt ist im Grundbuch bzw. Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:

Gemarkung: Ingelfingen				Grundbuchamt: Ingelfingen	
Grundbuch Heft Nr.	Bv. Nr.	Flur	Flurstück Nr.	a) Grundstücksbeschrieb b) Miteigentumsanteil, Bemerkungen	Fläche
2824			8/1	a) Mariannenstraße 31 Gebäude- und Freifläche	146 m ²
			8/3	b) Miteigentumsanteil an Mariannenstraße Verkehrsfläche	47 m ²

Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen des Grundstücks im Grundbuch (Auszug):

lfd. Nr. der Eintra- gungen	lfd. Nr. der betreff. Grundstücke im Bestandsverzeichnis (Bv. Nr.)	Rechte bzw. Lasten und Beschränkungen
2	1	<u>Belastungen:</u> Das Sanierungsverfahren „Altstadt IV“ Mariannenvorstadt ist ein- geleitet. Eingetragen (HBN 777/1421/2018) am 26.04.2018. <u>Rechte:</u> Keine Eintragungen

Baulastenverzeichnis: keine Eintragungen**Denkmaleigenschaft:** Mariannenvorstadt (Sachgesamtheit) § 2/28 Denkmalschutzgesetz (DSchG)**Mietverhältnisse** ---**Garage / Stellplatz:** ---

Beschreibung des Grundstücks:

Lage:

Ortslage:	Ingelfingen
Verkehrslage:	Mariannenvorstadt
Grundstückscharakter:	Wohngrundstück
Grundstücksorientierung:	Nord-Süd
Umgebungsbebauung:	Wohnbebauung
Beeinträchtigungen:	keine

Planungsrechtliche Festsetzungen: (Anlage 2)

maßgebende Satzung:	Ohne Bebauungsplan
---------------------	--------------------

Art der baulichen Nutzung:

Maß der baulichen Nutzung	GRZ ¹	GFZ ²	Geschosse	Bauweise
tatsächliche Nutzung ³ ca.				
zulässige Nutzung				

sonstige Festsetzungen:	keine
-------------------------	-------

Bodenbeschaffenheit:

Gelände (Oberfläche):	eben
Baugrund:	normaler Baugrund

Grundstücksgestalt:	siehe Lageplan (Anlage)
----------------------------	-------------------------

Erschließungszustand:

Art der Straße:	Wohnstraße
Ver- und Entsorgungsanlagen:	Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze Wasser, Abwasser, Stromversorgung

¹ Grundflächenzahl

² Geschossflächenzahl

³ ohne Nebenanlagen nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von 1990

Beschreibung des Gebäudes :

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte
Zweckbestimmung:	Wohnen
Fundament:	Streifenfundamente
Isolierungen:	keine
Fassade:	verputzt und gestrichen
Dach:	Ziegeleindeckung auf Holzdachstuhl
Dachentwässerung:	vorgehängte Rinne
Besondere Bauteile:	--
Sonstige technische Anlagen:	--
Sonstiges Gebäudezubehör:	--
Besondere Betriebseinrichtungen:	--
Versicherungsanschlag (Index 1914):	

Geschoss	Außenwände	Innenwände	Decke	Treppe
Keller				
Untergeschoss				
Erdgeschoss	Bruchstein-mauerwerk	Ziegelsteine	Holzbalken-decke	Holztreppe
Obergeschoss	Bruchstein-mauerwerk	Ziegelsteine	Holzbalken-decke	Holztreppe
Dachgeschoss	Bruchstein-mauerwerk	Ziegelsteine	Holzbalken-decke	Einschubtreppe
Kehlboden				

Bauteil:	Baujahr bzw. Baugenehmigung vom:	Beschreibung:
Wohnhaus – Wohnung im DG	05.09.1949	Landratsamt Künzelsau

Beschreibung des Gebäudes (Fortsetzung):

Erkennbare Baumängel / Bauschäden: ⁴ dem Alter entsprechend

Berücksichtigung sonstiger
wertbeeinflussender Umstände: ⁵ keine

Wirtschaftlichkeit: Grundriss: der damaligen Zeit entsprechend

Geschosshöhen: EG 2,50 m; 1. OG 2,65 m; 2. OG 2,40 m, einschließlich Decken

Ansicht: Gebäude aus dem späten 18. Jahrhundert

Unterhaltungszustand: normal

Modernisierungen: keine

Ausbau:

Gasleitungen: Nicht vorhanden

Sanitäre Einrichtungen: 1 Bad, 1 WC im EG; 1 Dusche u. WC im 1.OG;

Elektroinstallationen: Ein- und Mehrfachschaltungen teilweise unter Putz

Heizung: Holz- / Kohle/ Öl-Heizung, Einzelöfen

Bodenbeläge: Teppich, Fliesen – PVC-Beläge

Fenster: Holzfenster, teilweise erneuert

Türen: Holztüren (alt)

Innenputz: Gipsputz

Wandbehandlung: tapeziert bzw. gestrichen

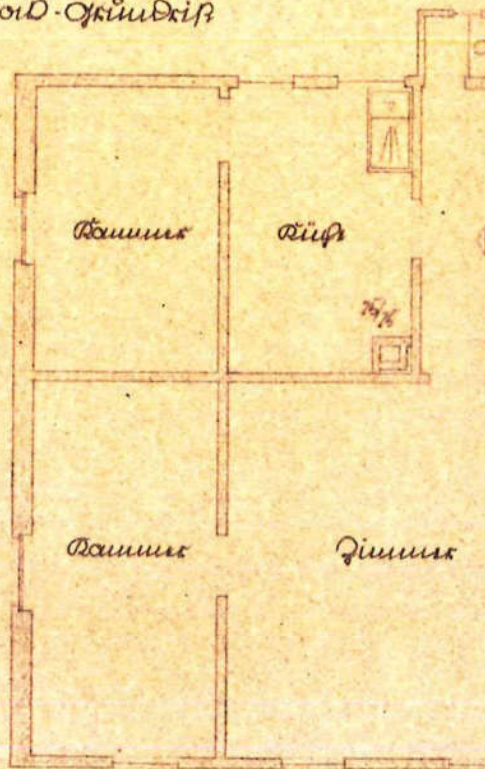
Deckenbehandlung: Tapeziert bzw. gestrichen

Sonstige technische Anlagen: -

⁴ gemäß § 24 WertV' 98

⁵ gemäß § 25 WertV' 98

1. Oberd. Grundriß



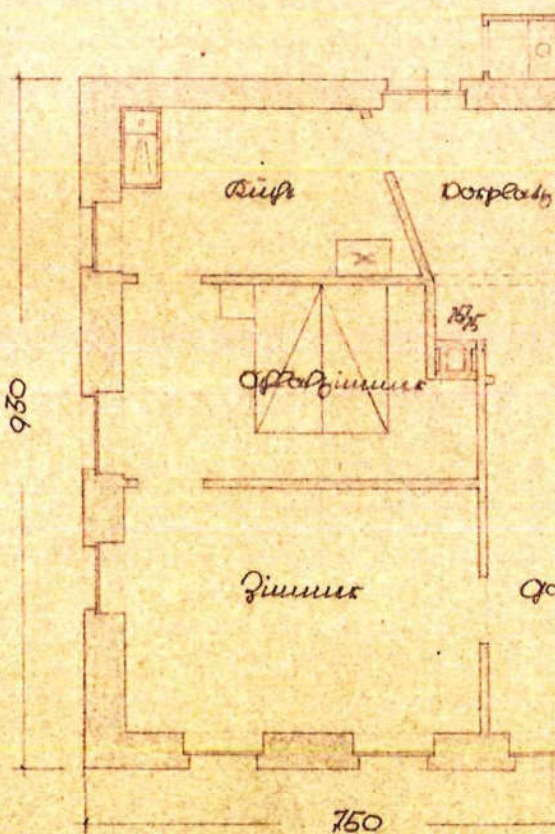
Genehmigt!

Künzelsau, den ... 5. 9. 49. ...

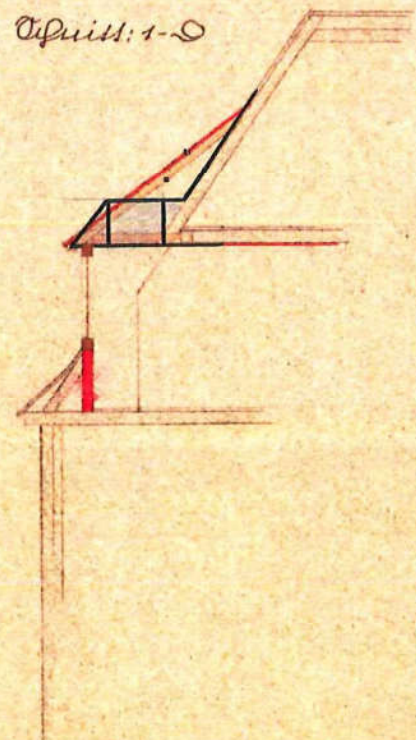
Landratsamt:



Erdbauhof Grundriß



Querschnitt: 1-2



AMTSGERICHT

13. Juni 2023

Schwäbisch Hall



*Einzelbaumgutachten
Waldwertschätzungen
Forstliche Planungen*

Amtsgericht

Unterlimpurger Straße 8
74523 Schwäbisch Hall

Dr. Helmut Rau
Diplom-Forstwirt

Haußstraße 41
74523 Schwäbisch Hall
Telefon 07 91/5 60 03
Mobil 0175 9861 098
dr.helmut.rau@web.de

Waldwertschätzung 1 K 9/21

Bewertungsobjekt

Die zu bewertende Waldparzelle 4512 liegt auf Gemarkung Ingelfingen und soll für das anberaumte Zwangsversteigerungsverfahren bewertet werden.

4512 An der Eberstaler Steige

Lage: Mäßig steiler Osthang. Die Parzelle ist sowohl entlang der westlichen als auch entlang der östlichen Schmalseite durch befestigte Feldwege (Maschinenwege) erschlossen.

Bestand: Gedrängtes bis lückiges, 15-65/30-jähriges Feldahorn-Stangenholz mit Hainbuche, Buche, Bergahorn und Esche (Kirsche, Eiche, Fichte), meist nur Brennholz. Am Oberhang einzelne ältere Eichen, ebenfalls von bescheidener Qualität.

Stichtag

Die Parzelle wurde am 7.6.2023 besichtigt und danach bewertet.

Bewertungsverfahren

Boden und Bestockung wurden getrennt bewertet. Der Bestand wurde okular taxiert.

Die Bestandeswerte wurden mit dem Bewertungsprogramm der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg (WERT) berechnet. Die zugrunde gelegten Lohnkosten und Holzpreise sind als Anlage beigelegt (1 DM = 0,5113 €). Die Flächenangabe wurde vom Grundbuch übernommen.

Schwäbisch Hall, den 7.6.2023

Rau



BESTANDESBEZOGENE DATEN

FORSTAMT : KÜN
 WALDBESITZER : 1 K 9/21
 BEWERTUNGSNR. : 0000014
 WALDORT : 4512 An der Eberstaler Steige

UMTRIEBSZEIT : 100 JAHRE
 FLÄCHE : 0,2312 ha
 BODENWERT : 0 DM/ha
 EST-ZUSCHLÄGE : 30 % (A + B)
 SONST. KOSTEN : 4 DM/Fm
 RÜCKEKOSTEN : 15,00 DM/Fm

BA	FL-%	ALTER	DGZ	B°	GÜTEKLASSENVERTEILUNG (%)				STH
					A	B	C	D	
BU	90	30	5	0,8	0	0	60	40	
EI	10	100	6	1,0	0	15	65	20	

Bestandeswert (ALTERSWERT) : 4.039 DM
 Bodenwert : 0 DM
 Bestandes- u. Bodenwert : 4.039 DM
 =====

179

WB1

WALDBEWERTUNG

FORSTAMT : KÜN
 WALDBESITZER : 1 K 9/21
 ADRESSE : Ingelfingen
 MAßNAHME : Waldbewertung
 BEWERTUNGSNR. : 0000014
 STICHTAG : 09.06.2023

BETRIEBSBEZOGENE GRUNDLAGENDATEN :

GELDFAKTOREN nach ERWEITERTEM-SORTENTARIF (EST) :

ARBEITER : 45,00 Pf/Min WERKZEUG : 0,20 Pf/Min EMS : 20,00 Pf/Min

LOHNNEBENKOSTEN 120 %

HOLZERLÖSE u. KULTURKOSTEN DER VORKOMMENDEN BAUMARTEN :

BA	A	B	C	D	IL	IS	KULTUR	KORREKTURFAKTOR *
	MEßZAHL-%				DM/Fm		DM/ha	
EI	647	486	243	101	70	140	22.200	1,0
BU	782	430	282	254	90	145	16.400	1,0

* Für mögliche Korrektur des Ertragsniveaus bezogen auf das Alter U