

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Allgemeine Lagekriterien (Makrolage)

Bundesland:	Baden-Württemberg	
Regierungsbezirk:	Stuttgart	
Landkreis:	Hohenlohekreis	
Gemeinde:	Pfedelbach ist eine Gemeinde im Hohenlohekreis (Region Heilbronn-Franken) im Nordosten Baden-Württembergs, 2 km südlich von Öhringen. Der Hauptort Windischenbach war vor den Erweiterungen jüngerer Zeit ein Straßendorf an der L 1035 und der K 2347 mit zwei Siedlungskernen. Durch Baugebiete hat es sich flächig nach Norden ausbreitet. Es liegt in Tal- und Hanglage beiderseits des namensgebenden Windischenbaches, eines nordnord-östlich laufenden Nebenflusses des Pfedelbachs, der am Unterlauf auch Schleifbach genannt wird, und in den er schon auf Öhringer Stadtgebiet von links mündet.	
Nachbargemeinden:	Pfedelbach grenzt an die Städte und Gemeinden Öhringen, Waldenburg, Michelfeld, Mainhardt und Bretzfeld. Michelfeld und Mainhardt gehören zum Landkreis Schwäbisch Hall, die restlichen zum Hohenlohekreis. Mit der Großen Kreisstadt Öhringen und der Gemeinde Zweiflingen bildet Pfedelbach eine "Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft".	
nächstgelegene größere Orte:	Öhringen	ca. 3,5 km
	Heilbronn	ca. 30,5 km
	Stuttgart	ca. 70,5 km
Fläche:	Die Größe der Gemarkung beträgt 41,29 km ²	
Einwohner:	Die Einwohnerzahl liegt bei 9.171 Personen, männlich: 4.613, weiblich 4.558 (Stand: 31. Dez. 2021)	
Höhe:	240 m ü. NHN	
Einwohnerdichte:	222 Einwohner je km ²	
Kommunale Kosten:	<u>Hebesätze:</u> Grundsteuer A 350 % Grundsteuer B 350 % Gewerbesteuer 370 %	
Autobahnanschlüsse:	Pfedelbach, Heuberg und Gleichen verbindet die Landesstraße 1050, die von Öhringen nach Mainhardt führt.	

Individualverkehr:

Die Ortschaften Oberohrn, Harsberg und Untersteinbach liegen an der L 1049, die vom Öhringer Teilort Cappel bis nach Mainhardt-Neuwirtshaus verläuft. Windischenbach durchzieht die L 1035, die Öhringen mit Adolzfurt verbindet. Das Gewerbegebiet hat über die Öhringer Westumgehung Anschluss an die Bundesautobahn 6.

Busse des Nahverkehrs Hohenlohekreis (NVH) verkehren zwischen Pfedelbach sowie seinen Teilorten und dem Bahnhof in Öhringen, an dem die Stadtbahn hält.

2.1.2 Wohnlage (Mikrolage)

Lage örtlich:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Pfedelbach, 670 m vom Ortszentrum entfernt.

Verkehrslage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich direkt an der Verbindungsstraße K 2347.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Stadtbahnhaltestelle "Öhringen Bahnhof" befindet sich ca. 3,5 km und die Bushaltestelle "Öhringen Seniorenresidenz" ca. 41 Gehminuten, vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

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

Kindertagesstätten:

Gemeindekindertagesstätten:

Pestalozzistraße

Richard-Strauß-Straße

Katholische Kindertagesstätte:

Kelterstraße

Schulen:

Grund-, Werkreal- und Realschule

Pestalozzistraße (Pfedelbach)

Grundschule:

Heuholzer Straße (Pfedelbach-Untersteinbach)

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist vorwiegend durch Wohngebäude gekennzeichnet und kann als mittel eingestuft werden. Schräg gegenüber befindet sich ein Kirchengebäude und dahinter eine Grund-, Werkreal- und Realschule.

Geräuschbelastungen:

Zum Besichtigungstermin wurden keine erhöhten Geräuschbelastungen durch Straßenverkehr wahrgenommen. Aufgrund der direkten Lage an der Durchfahrtsstraße können diese jedoch tageszeitabhängig nicht ausgeschlossen werden.

Ebenso ist ein erhöhter Geräuschpegel durch Kirche und Schule zu erwarten.

2.2 Grundstücksgestaltung und Form sowie Zuwegung

Grundstücksgestaltung und Form:

Das Eckgrundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und weist eine Hanglage von Süden nach Norden auf. Es hat eine Straßenfront von ca. 9 m zur Windischenbacher Straße und von ca. 13,5 m zur Goethestraße.

Zuwegung:

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 61 erfolgt von Westen über die Goethestraße.

(Der genaue Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug des Liegenschaftskatasters.)

2.3 Erschließung, Baugrund, Altlasten

Straßenart:

klassifizierte Straße (Kreisstraße 2347); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr; Goethestraße verkehrsberuhigt (30iger Zone)

Straßenausbau:

Bei der Windischenbacher Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute, asphaltierte Straße mit zweiseitigen Gehwegen sowie einseitiger Straßenbeleuchtung. Pkw-Abstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum begrenzt vorhanden.

Ver- und Entsorgungsanlagen:

Laut Auskunft der Gemeinde Pfedelbach sind die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Schmutz- und Regenwasser im Straßenkörper verlegt.

Bodenbeschaffenheit:

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse am Gebäude festgestellt wurden, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden. Es wird ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Hohenlohekreis, vertreten durch Ellinger, ist das angefragte Grundstück Windischenbacher Straße 1, 74629 Pfedelbach, (Flurstück 61) **nicht im Altlastenkataster verzeichnet.**

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. 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 Einfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Auf dem zu bewertenden Grundstück befindet sich ein 2-geschossiges, unterkellertes, Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr:

ca. 1970

Bauzustand und Modernisierung:

Das Gebäude wurde ca. 1970 erbaut und macht optisch einen altersentsprechenden, gepflegten Eindruck. Es erfolgten augenscheinlich nur Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltungen. Es besteht Instandhaltungs-/Modernisierungstau.

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 zu bewertende Wohngebäude wurde **kein Energieausweis bzw. Energiepass** im Sinne des GEG (Gebäudeenergiegesetz) **vorgelegt**.

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 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, Hobbyraum, Abstellraum, Waschküche

Erdgeschoss:

Windfang, WC, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Garage

Obergeschoss:

Flur, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Terrasse

Dachgeschoss:

ausgeb. Dachgeschoss

(Der genaue Zuschnitt und die Lage der Räume des Wohnhauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.)

3.2.3 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen der Bauakte bzw. der Wohn-/Nutzflächenberechnung 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.

Der Dachgeschossgrundriss beruht auf einem von der Sachverständigen erstellten groben Aufmaß. Es handelt sich dabei um ca.-Maße. Der Grundriss ist nicht maßstäblich, er dient ausschließlich der Orientierung.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

(Die Berechnung der Wohn- und Nutzfläche ist in den Anlagen beigefügt.)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Fertigbalkendecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Pfannen <u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte, halbrunde Dachrinnen und Regenfallrohre

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
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:	Kachelofen mit Heizeinsatz, gasförmiger Brennstoff (Gas), Baujahr 2000; Brenner (Fa. Schrag/Junior Compact) 9,3 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2000, letzte Überprüfung im November 2021 ohne Mängel
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.2.6 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.6.1 Untergeschoss

Bodenbeläge:	Beton, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, teilweise Noppenschaum-Tafeln
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008)

3.2.6.2 Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008); Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

3.2.6.3 Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen; im Bad Fliesen (ca. 1,45 m hoch)
Deckenbekleidungen:	verputzt, gestrichen; tlw. Deckenpaneele
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008); Rollläden aus Kunststoff mit Rolladengurten
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten über Putz, Waschbecken

3.2.6.4 Dachgeschoss

Bodenbeläge:	Laminat
--------------	---------

Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen, tlw. Wandpaneele
Deckenbekleidungen:	Deckenpaneele
Fenster:	2 Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2008) sowie 2 ältere Fenster

3.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, glasüberdachte Terrasse mit Seiten- und Deckenmarkise Kellerlichtschacht	
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden	
Besonnung und Belichtung:	<u>Untergeschoss:</u>	
	Flur	innenliegend
	Hobbyraum	Südausrichtung
	Abstellraum	Nordausrichtung
	Waschküche	Nordausrichtung
	<u>Erdgeschoss:</u>	
	Windfang	Westausrichtung/innenliegend
	WC	innenliegend
	Flur	innenliegend
	Wohnzimmer	Südausrichtung
	Esszimmer	Nord- und Westausrichtung
	Küche	Nordausrichtung
	<u>Obergeschoss:</u>	
	Flur	Südausrichtung
	Bad	Nordausrichtung
	Kinderzimmer	Nord- und Westausrichtung
	Schlafzimmer	Südausrichtung
	Terrasse	Südausrichtung
	<u>Dachgeschoss:</u>	
	ausgeb. Dachgeschoss	Nord-, Süd- und Westausrichtung
	Die innenliegenden Räumlichkeiten müssen zusätzlich künstlich belichtet werden. Eine genügende Belüftung, auch Querlüftung, ist möglich.	
Bauschäden und Baumängel:	Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Es besteht ein geringer Instandhaltungs-/ Modernisierungstau. So sind übliche Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen eines Eigentümerwechsels anfallen (z.B. Tapezier- und Malerarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.), vorzunehmen.	

Im Erdgeschoss fehlen einige Wandabschlussleisten sowie Lichtschalter- und Steckdosenabdeckungen. Ferner sind die Übergänge einzelner Bodenbeläge unsauber gearbeitet. Im Obergeschoss verlaufen einzelne Stromkabel über Putz und das Bad ist nicht mehr zeitgemäß. Die Mieter teilten weiterhin mit, dass die Dachmarkise der Terrasse defekt sei und die Heizung nicht richtig funktioniere. Auch hier fehlen vereinzelt Steckdosenabdeckungen. Im Dachgeschoss sind noch die beiden älteren Dachflächenfenster auszutauschen und an einem der Dachflächenkunststofffenster sind Spuren von eingedrungener Feuchtigkeit sichtbar. Es wären insbesondere im Hinblick auf die energetische Qualität des Wohngebäudes weitere Maßnahmen denkbar.

Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Möblierung können weitere, nicht sichtbare, Schäden nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgt eine **Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungs-/Modernisierungstaus.**

3.2.8 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 dem zu bewertenden Objekt wurde im Erdgeschoss eine Einbauküche vorgefunden. Laut Auskunft der anwesenden Miteigentümerin befindet sich diese im Eigentum der Hauseigentümer. Die Küche verfügt über einen Backofen (Fa. Siemens), einen Dampfgarer (Fa. Siemens), ein Kochfeld (Fa. Siemens), eine Dunstabzugshaube (Fa. Siemens), eine Mirowelle (Fa. Siemens), ein Spülbecken, einen Kühlschrank, eine Spülmaschine (Fa. Siemens) sowie Hänge- und Unterschränke.

Laut mündlicher Auskunft befindet sich die Küche seit ca. 5 Jahre im Besitz. Sie wurde damals über eBay gebraucht gekauft worden sein.

Der damalige Kaufpreis der Küche soll zwischen 3.500 € und 4.500 € gelegen haben. Nach sachverständigem Ermessen wird die **Einbauküche** mit einem **Zeitwert in Höhe von 1.000,00 € 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.

3.3 Garage

3.3.1 Gebäudeart und Baujahr etc.

Gebäudeart:

Garage;
eingeschossig;
nicht unterkellert;
Flachdach;
zweiseitig angebaut

Baujahr:

ca. 1970

3.3.2 Flächen und Maße

Flächen und Maße:

Die Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben wurden teilweise aus den Grundrissen bzw. der Bauakte entnommen und von der Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend 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. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft. Es wurden keine Abweichungen festgestellt.

Von der Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Alle ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

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

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach
	<u>Dachentwässerung:</u> vorgehängte Dachrinnen und Regenfallrohre

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	An der westlichen Fassadenseite sind im Bereich des Garagentores Putzabplatzungen mit Feuchtigkeit sichtbar. Weitere Schäden sind der Sachverständigen nicht bekannt. Es erfolgt eine Wertminderung für die Behebung des Instandhaltungsstaus .
---------------------------	--

3.4 Nebengebäude

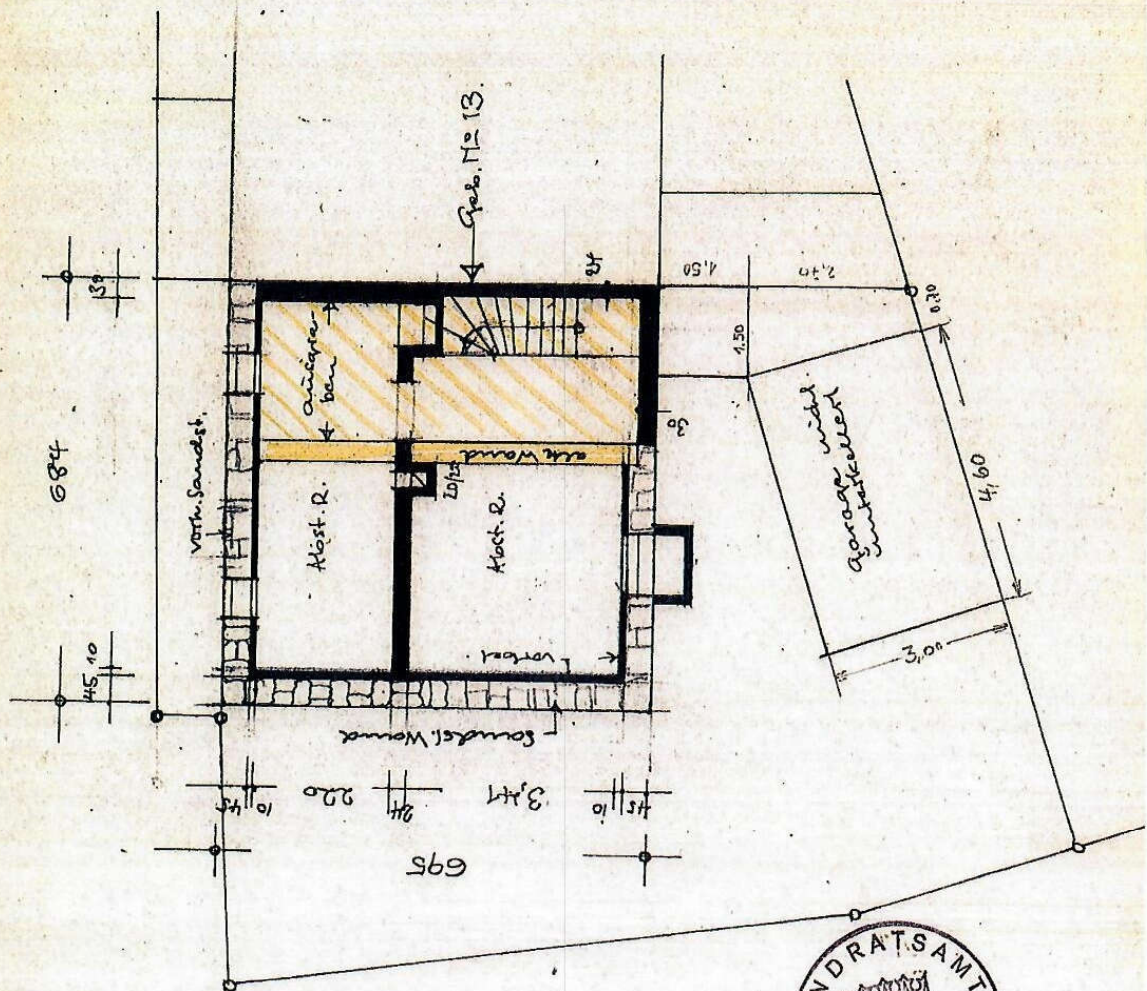
Garage (Einzelgarage)

3.5 Außenanlagen

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage auf dem Flst. Nr. 61 erfolgt von Westen über die Goethestraße. Über eine mit Terrassenplatten befestigte Zuwegung gelangt man zum überdachten Hauseingang. Die Zufahrt zur Garage ist asphaltiert. Straßenseitig ist das Grundstück teilweise durch eine Mauer mit Holzjägerzaun eingefriedet und mit Büschen versehen. Weitere Freiflächen sind nicht vorhanden. Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Regen- und Abwasser.

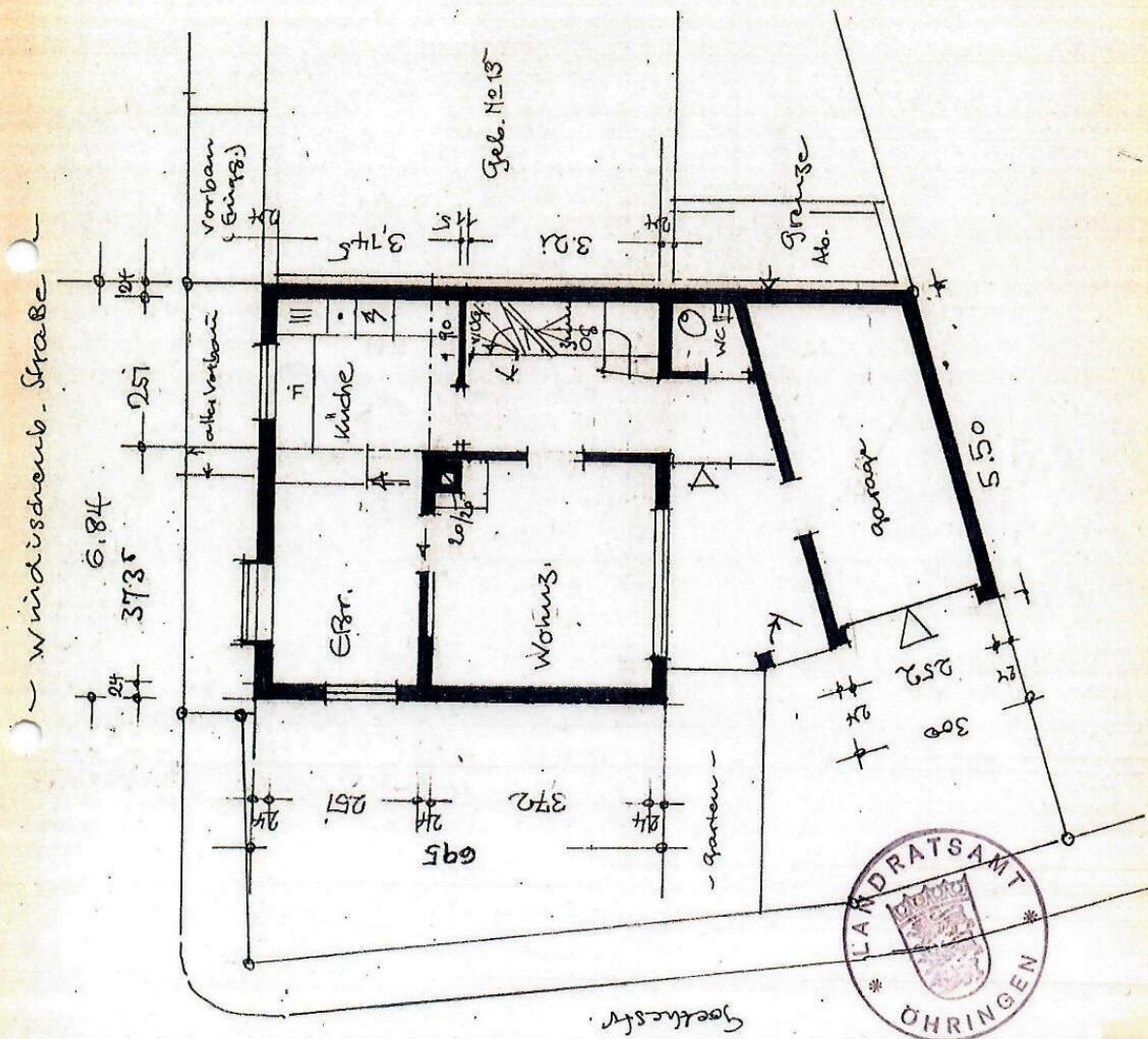
Der Wert der **baulichen Außenanlagen**, incl. der inneren Erschließung des Grundstückes, wird im Sachwertverfahren pauschal mit **5 %** berücksichtigt.

Haus
Pfedelbach
Untergesch. 1
= 100



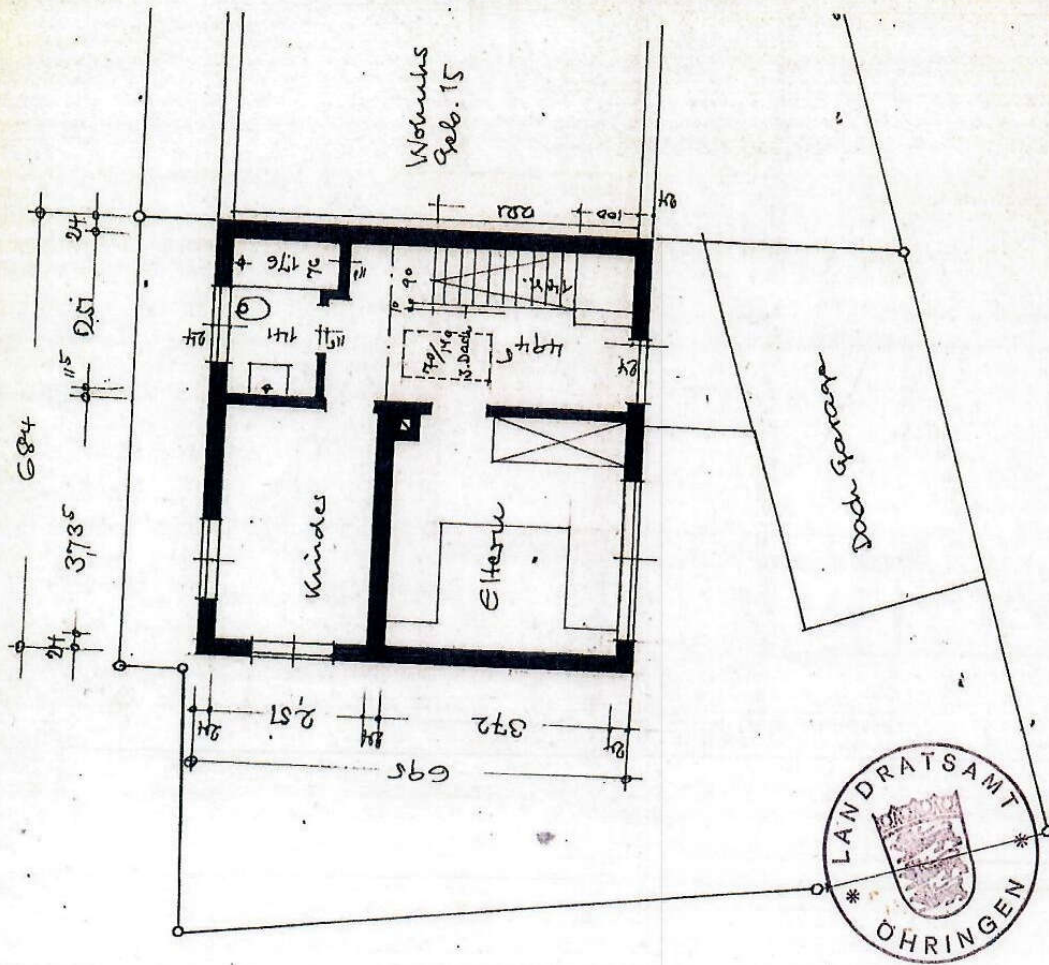
Ausfertigung:
Der Baubehör:

Haus
Pfedelbach
Erdg. 1:100

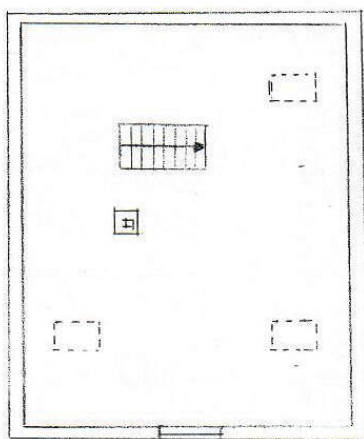


Ausverkauf =
Der Bauherr

Haus
Pfedelbach
Oberg. 1:100



Anerkennung:
Der Bauherr:



Dachgeschoss

Nicht maßstäblich!