



2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Ort:	Künzelsau	Ortsteil:	Künzelsau
Kreis:	Hohenlohekreis	Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	15.985	Bev. Entwicklung bis 2030	- 1,9 %
Arbeitslosenquote:	3,1 % ¹	Gewerbesteuerhebesatz:	400 %
Zentralität BW:	101,0	Zentralität Künzelsau¹:	135,8
Kaufkraft BW:	107,1	Kaufkraft Künzelsau:	105,6
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,59 %	Schuldnerquote PLZ:	5,62 %

¹ Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

2.2. Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist nicht relevant.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist nahezu eben.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend Ein – und Zweifamilienwohnhäuser.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof (Waldenburg):	ca. 11 km	Autobahn:	ca. 11 km
Haltestelle:	ca. 0,2 km	Flughafen (Stuttgart):	ca. 110 km

3. Grundstücksbeschreibung

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

3.1. Grundstückseigenschaften

Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte und einem Garagenanbau.

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 Taläckerallee 98 mit geringem Verkehr. Es ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 24.02.2025 insgesamt 297 m².



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 ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgelegt. Die tatsächliche Ausnutzung liegt mit 0,8 deutlich darunter, so dass eine Anpassung grundsätzlich erforderlich wäre. Da jedoch seitens des Gutachterausschusses keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht werden und auch keine vergleichbaren Faktoren vorliegen, wird gemäß der Fachliteratur auf eine Anpassung verzichtet.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

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



4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 25.03.2025. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, die Doppelhaushälfte und der Garagenanbau.

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

Anmerkung: Die Besichtigung des Gebäudes erfolgte im voll möblierten Zustand. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel/Schäden sind gegebenenfalls nach Räumung noch zu berücksichtigen.

Doppelhaushälfte

Bauliche Anlage:	Das Gebäude ist unterkellert. Das Untergeschoss liegt unterhalb des Geländes. Das Dachgeschoss ist überwiegend ausgebaut, teilweise noch nicht fertiggestellt.
Baujahr:	2023
Konstruktionsart:	Massiv
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Beton ohne Belag.
Fenster:	Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, Rollläden elektrisch.
Türen:	Holz im Holzrahmen.
Außenverkleidung:	Fehlt (Rohbau)
Besondere Bauteile:	1 Garage, 1 PV Anlage.
Besondere Einrichtungen:	Keine bzw. nicht wertrelevant.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Luft-Wärmepumpe
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde der Sachverständigen nicht 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. Auf eventuelle Nachrüstungsspflichten gemäß EnEV wird ausdrücklich hingewiesen.
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. Das Gebäude wird von einem Miteigentümer selbst genutzt

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer selbst.



Besondere Bauteile/feste Einbauten

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

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

Es sind keine besonderen Bauteile/Einbauten vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich die Doppelhaushälfte in einem als mäßig zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich zwar kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden, dafür jedoch etliche noch nicht fertiggestellte Gewerke. Die noch auszuführenden Arbeiten werden daher unter dem Punkt Baumängel aufgeführt.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten

Folgende Restarbeiten konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt werden:

Gewerk	Anzahl/Fläche	Preis/Stk./m ²	Preis
Elektro	24	70,00 €	1.680 €
Elektromaterial	3	3.000,00 €	9.000 €
Putz/Anstrich Fassade	157	100,00 €	15.700 €
Boden Treppe	3	2.000,00 €	6.000 €
Maler UG	69	25,00 €	1.725 €
Boden UG	23	100,00 €	2.300 €
Sanitär	1	16.250,00 €	16.250 €
Attika Garage	13	150,00 €	1.950 €
Terrasse Belag	25	100,00 €	2.500 €
Türen	12	800,00 €	9.600 €
Belag Vorgarten	48	70,00 €	3.360 €
Sonstiges (Unvorhergesehenes)	10 %		7.000 €
Gesamt			77.065 €
Gerundet			77.000 €

Hinweis:

Bei den aufgeführten Positionen handelt es sich um Erfahrungswerte und Rechercheergebnisse. Diese können vom tatsächlichen Aufwand abweichen und sind durch konkrete Angebote zu plausibilisieren. Sollten dadurch Abweichungen entstehen, wäre das Ergebnis in diesem Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in geeigneter Weise berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV). Es wird angemerkt, dass damit nicht die realen Kosten der Beseitigung der Bauschäden und Baumängel angesetzt wurden, sondern nur ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird.

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



Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	Hier befinden sich ein Saunaraum, Abstellraum, WC, Waschküche, Haustechnik und Flur.
Erdgeschoss:	Hier befinden sich Wohn-, Esszimmer, Küche, Speisekammer, WC, Diele und Terrasse.
Obergeschoss:	Hier befinden sich 3 Zimmer, Bad und Flur.
Dachgeschoss:	Hier befinden sich 2 Zimmer, Bad und Flur.
Belichtung, Besonnung:	Den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	UG: Fliesen EG: In den Wohnräumen Fliesen, Küche und WC Fliesen. OG: In den Wohnräumen Vinyl, Bad Fliesen. DG: In den Wohnräumen Vinyl, Bad Rohfußboden.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind verputzt und gestrichen.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind halbhoch gefliest. Im DG noch im Rohbauzustand.
Sonstiges:	Die Ausbauarbeiten sind teilweise noch nicht fertiggestellt.

Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die nachfolgenden Maße wurden aus den mir zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen übernommen, eine örtliche Überprüfung/Aufmaß erfolgte nicht. Allerdings wurde der Balkon im OG nicht errichtet und ist somit aus der Wohnflächenberechnung mit rd. 6 m² rauszurechnen. 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.

Bruttogrundfläche³ rd. 327 m²

Wohnfläche⁴ rd. 212 m²

³ SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2

⁴ Wohnflächenberechnung Planverfasser



Garagenanbau

Das Gebäude ist in massiver Bauart mit Flachdach errichtet.

Besondere Bauteile (über dem üblichen Maß)

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich der Garagenanbau in einem als mäßig zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich zwar kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden, doch auch hier fehlt der Außenputz und die Attikaverkleidung. Die hierfür erforderlichen Kosten wurden bereits berücksichtigt.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel/Bauschäden/Restarbeiten

Die Kosten sind bereits in den Baumängeln des Wohngebäudes berücksichtigt

Bruttogrundfläche

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.

Bruttogrundfläche⁵ 28 m²

⁵ SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2



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 noch im Bauzustand mit Schottereindeckung. Das Anwesen ist sonst noch nicht eingefriedet.

Die Freifläche ist mit Rasen bepflanzt. Eine Terrassenfläche im Rohbauzustand (ohne Belag) ist 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, Tonerdenschmelzzement 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.

Darüber hinaus wurde die 2. Novellierung des GEG im September 2023 verabschiedet und ist zum 01.01.2024 in Kraft getreten.

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.



5. Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Wohnhäusern sind in Künzelsau gegeben.

Käufermarkt

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen laut Aussage des Gutachterausschusses von Künzelsau nur sehr begrenzt vor. Ein Vergleich war deshalb nicht möglich.

Objektsituation

Die Infrastruktur von Künzelsau ist für den örtlichen Raum gut. Die Lage des Grundstückes ist als gut anzusehen.

Drittverwendung

Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann nicht abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ist nahezu ausgeschlossen.

Zukünftige Entwicklung

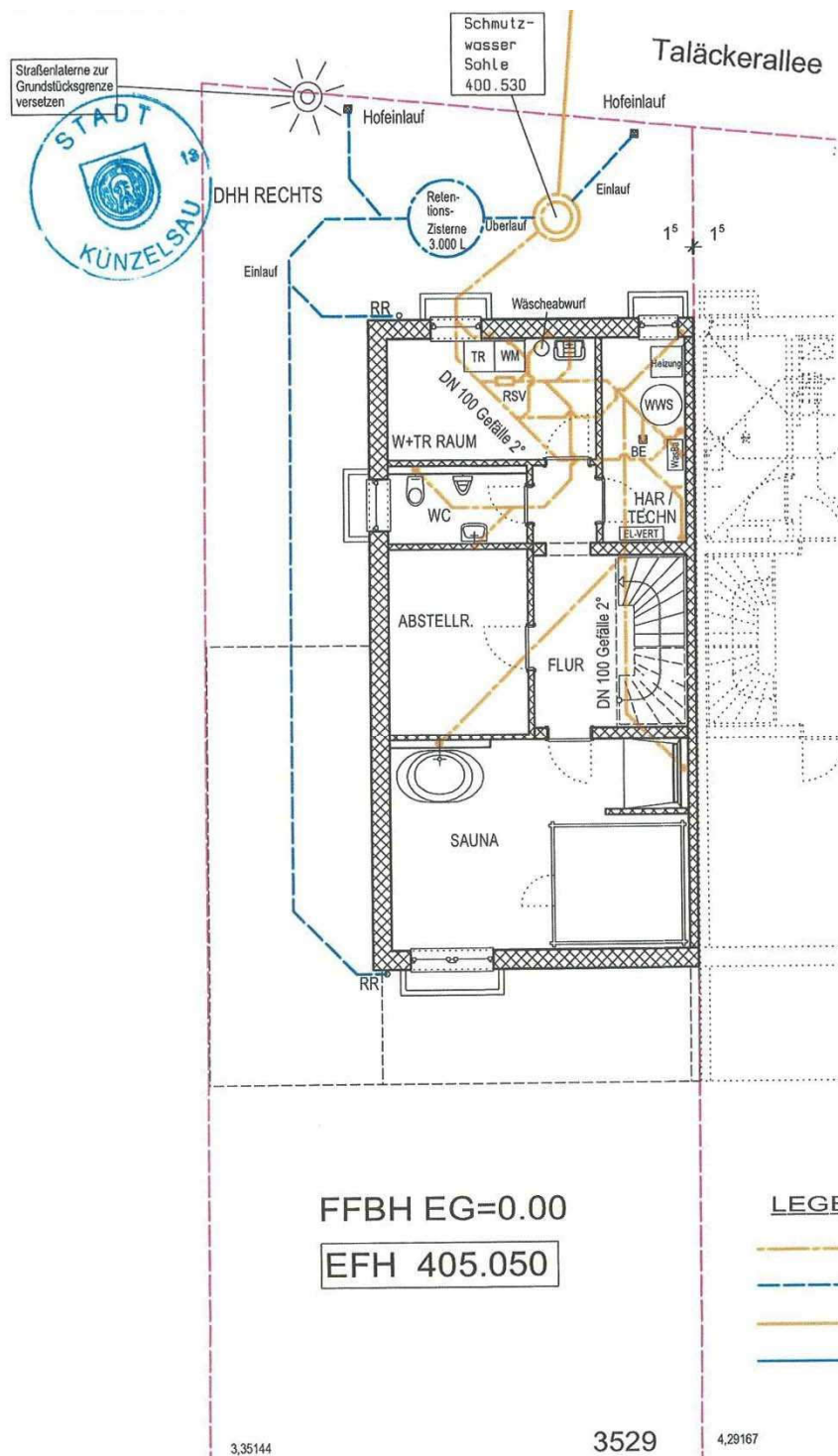
Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten.

Allgemein befindet sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer korrektiven Phase, so dass mit Preisabschlägen von rd. 20 %, teils mehr im Vergleich zum Höchststand 2022 gerechnet werden kann.



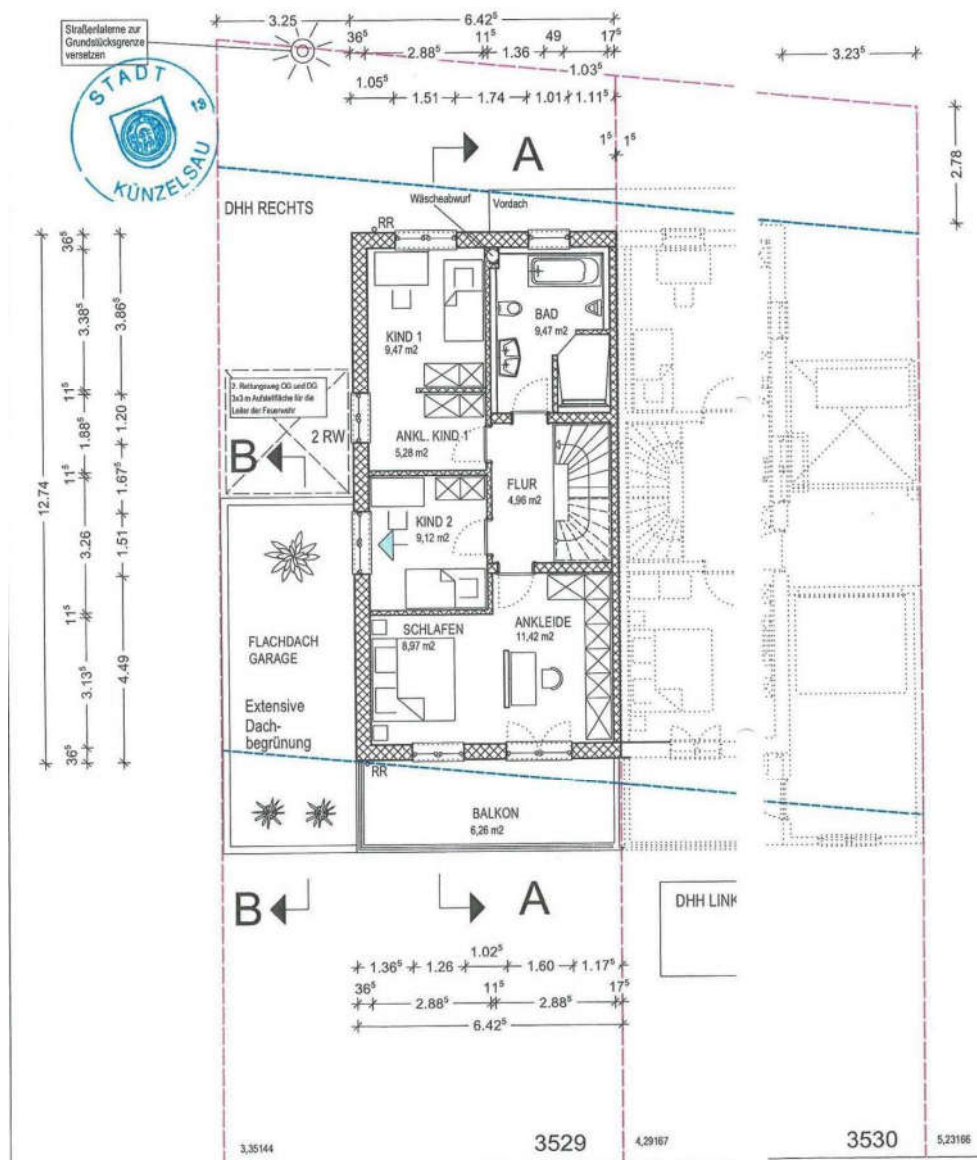
Anlage 6 Gebäudepläne

Untergeschoss





Obergeschoss



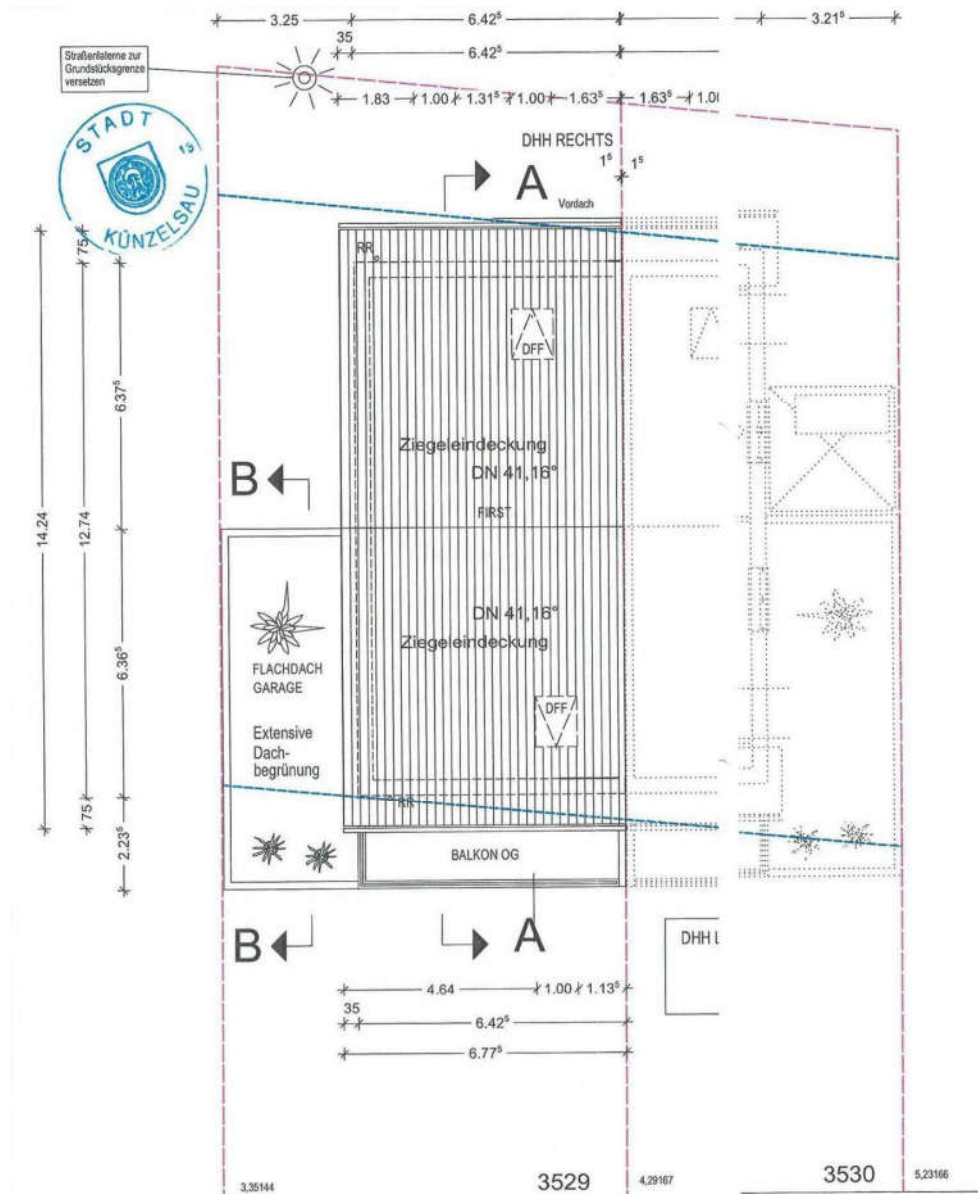
Quelle: Stadtverwaltung

Hinweis:

Einen Plan vom Erdgeschoss wurde der Unterzeichnerin nicht zur Verfügung gestellt.



Dachgeschoss



Quelle: Stadtverwaltung