

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Künzelsau; Kernstadt und 11 Stadtteile (ca. 15.400 Einwohner); Ortsteil Garnberg (ca. 770 Einwohner)

Künzelsau ist Kreisstadt des Hohenlohekreises, nach Öhringen die zweitgrößte Stadt im Landkreis und eines von sieben Mittelzentren in der Region Heilbronn-Franken. Garnberg liegt auf einem Höhenrücken etwa 1 km nordöstlich der Künzelsauer Altstadt auf der gegenüberliegenden Seite des Flusses Kocher.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:  
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Künzelsau-Altstadt 1 km, Öhringen 16 km, Schwäbisch Hall 20 km, Bad Mergentheim 24 km, Heilbronn 40 km, Würzburg 50 km

Bundesstraßen:

B19 Bad Mergentheim-Schwäbisch Hall am Ort verlaufend

Autobahnzufahrt:

A81 Würzburg-Heilbronn, Anschlussstelle Kupferzell 11 km

Flughafen:

Stuttgart 65 km, Nürnberg 105 km, Frankfurt 125 km

(alle Entfernungen ca.-Angaben in direkter Entfernung/Luftlinie bis zur Ortsmitte)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 1)

Nördlicher Ortsrand ca. 700 m nordwestlich der Ortsmitte; angrenzend an Außenbereich (Bauerwartungsland). Die Entfernung zum Stadtzentrum der Kernstadt beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Kindergarten am Ort. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in der Kernstadt. Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:

nur wohnbauliche Nutzungen mit 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern mit wenigen Einheiten; offene, maximal 3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine wesentlichen vor Ort festgestellt

Topografie:

von der Straße von Norden nach Süden abfallend; Garten mit Südausrichtung

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Innenbesichtigung und vollständige Grundstücksbegehung fanden nicht statt. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung und die übermittelten Objektunterlagen (Bauantragsunterlagen). Daher werden bezüglich des Ausbaus, der verwendeten Materialien und des Zustands **Annahmen** getroffen, die auf den Augenschein und baujahrestypische Kriterien abstellen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind diese eventuell wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen. Zudem wurden Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien nicht durchgeführt, Hinweise dazu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

#### 3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Modernisierung, Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; dreigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; Mittelhaus in 5er Hausgruppe in versetzter

Bauweise

Baujahr, spätere Erweiterungen, Ausbauten und Abrisse: 1980 (gemäß Bauakte); keine festgestellt

Modernisierungen: gemäß den übermittelten Unterlagen/Auskünften und nach Augenschein erfolgten in den letzten Jahrzehnten keine wesentlichen Maßnahmen

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt oder beauftragt.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem

Aufwand möglich. 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.

Erweiterungsmöglichkeiten: Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Erweiterungen möglich. (Anmerkung:

Diese Einschätzung ist unverbindlich. Eine rechtssichere, verbindliche Feststellung kann nur über eine entsprechende Anfrage bei der Baubehörde eingeholt werden).

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

siehe Grundrisse in Anlage

###### Erdgeschoss:

Nutzräume: Windfang, Flur, 2 Abstellräume (gemäß Hinweis der Antragstellerin), 1 Heizraum Treppe zum 1.

**OG**

Einliegerwohnung mit 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur mit Garderobe, 1 Dusche/WC, 1 Terrasse; Wohnfläche gemäß Bauantrag rd. 36,71 m<sup>2</sup> (ohne Terrassenanteil)

1. Obergeschoss:

Treppenhaus

2 Zimmer, 1 Flur, 1 Küche, 1 WC, 1 Balkon

2. Obergeschoss:

Treppenhaus

3 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad/WC, 1 Abstellkammer, 1 Dachterrasse

Die Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt gemäß Bauantrag ca. 124,22 m<sup>2</sup> (inkl. Balkon- und Dachterrasseanteile zu je 1/4)

**Die Gesamtwohnfläche beträgt somit rd. 160,93 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse im EG).**

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

Konstruktionsart:	Massivbau,
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; d=17,5 und 24 cm nach Plan
Innenwände:	Mauerwerk, d=11,5 cm nach Plan
Geschossdecken:	massiv
Treppenhaus:	unbekannt; Baubeschreibung und Hinweis der Antragstellerin widersprüchlich  Baubeschreibung: Massivtreppe mit Natursteinbelag Antragstellerin: "Holztreppe"
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Glaselement (Drahtglas), Hauseingang vernachlässigt, Glaseinsatz beschädigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton  <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach)  <u>Dacheindeckung:</u> Folie mit Bekiesung; umlaufende Attika mit Eternitplatten; Regenfallrohre aus Kupfer

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, baujahresentsprechende, mittlerweile modernisierungsbedürftige Ausstattung wird unterstellt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, baujahresentsprechende, mittlerweile modernisierungsbedürftige Ausstattung wird unterstellt
Elektroinstallation:	baujahresentsprechende, mittlerweile modernisierungsbedürftige Ausstattung wird unterstellt; Gegensprechanlage am Hauseingang (offensichtlich schadhaft)
Heizung:	Zentralheizung im EG; Öl, Kesselart unbekannt; baujahrestypische Ausführung wird unterstellt; unterirdischer Erdtank (5.000 Liter, Einbau 1980) neben dem Hauseingang; Wandheizkörper mit Thermostatventilen in den beheizten Wohnräumen;  zusätzliche Heizquelle (gemäß Hinweis der Antragstellerin): Kaminofen, Festbrennstoff (Holz o.ä.), an zweizügigem Kamin  <u>Hinweis:</u> Bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Heizungsanlage im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb von zwei Jahren auszutauschen. Gem. § 72 Abs. 1 GEG dürfen Eigentümer von Gebäuden ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben. Da es sich nicht um einen Niedertemperatur-Heizkessel oder Brennwertkessel sowie nicht um eine heizungstechnische Anlage, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt, handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel. Die Frist für die Erneuerung des Heizkessels beträgt gemäß § 73 Abs. 2 GEG ab dem ersten Eigentumsübergang (nach dem 1. Februar 2002) zwei Jahre.  <b>Falls es sich um einen Niedertemperatur-Heizkessel handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel nicht. Allerdings ist aufgrund des Alters und aus Effizienzgründen ein kaufzeitpunktnaher Austausch der Heizung zu unterstellen. Zudem sei die Heizanlage gemäß einem Hinweis der Antragstellerin defekt.</b>
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

**Mangels Innenbesichtigung muss der Ausstattungsstandard geschätzt werden.** Nach Augenschein und Gesamteindruck, aber auch den Hinweisen der Antragstellerin, wurde das Gebäude in den letzten Jahrzehnten nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert. Die erkennbaren Haustür- und Fensterelemente sind noch baujahresentsprechend. **Insgesamt kann von einem überwiegend mittleren Ausstattungsstandard (Standardstufe ca. 2,5 von 5) ausgegangen werden.**

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon 1. OG Südseite (auf Betonkragplatte); Dachterrasse 2. OG (auf Betonkragplatte); zweizügiger Kamin für Festbrennstoffe (gemäß Bauabnahmeprotokoll)
besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	soweit erkennbar:
Gegensprechanlage	schadhaft; Glaseinsatz in Haustür gesprungen; bewitterte Holzelemente (Haustür, Fensterrahmen, Balkonbrüstung, Rollladenabdeckung) stark verwittert; Kunststoffrollläden teilweise beschädigt; Fassade im Terrassenbereich EG mit Putzschäden. Fassade insgesamt mit erheblichen Verschmutzungen.

### 3.3 Pkw-Garage

Pkw-Einzelgarage;  
 Baujahr: 1980;  
 Bauart: Fertiggarage;  
 Außenansicht: verputzt;  
 Keller: nicht vorhanden;  
 Dachform: Flachdach;  
 Dach aus: Beton mit Pappe;  
 Tor: Kipptor mit Holzbeplankung, manueller Betrieb;  
 Fenster: keine vorhanden

Zustand: Maximal befriedigend, augenscheinlich stark vernachlässigt, Holzelemente des Kipptor wegen Feuchteinwirkung angefault.

### 3.4 Außenanlagen

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Hauszugang, Garagenvorplatz und Pkw-Stellplatz mit Betonverbundsteinen
- überdachter Abstellplatz und Holzlager neben dem Hauseingang, daneben verwahrloster Grünstreifen
- Terrasse Südseite als Holzkonstruktion auf Stützen und kleiner Holzterrasse zum Garten (augenscheinlich sehr beschädigt bis unbrauchbar)
- kleine Gartenanlage Südseite als Ziergarten mit Biotop (Fischteich) und Strauchpflanzung
- keine wesentliche Einfriedungen

Zustand: Vernachlässigt, zum Teil schadhaft, Unterhaltungsstau.

- 1/4 Anteil an Flst. 907/5: an Gartenbereich südlich angrenzender unbefestigter Grünstreifen als Fußweg.

Zustand: Unauffällig.

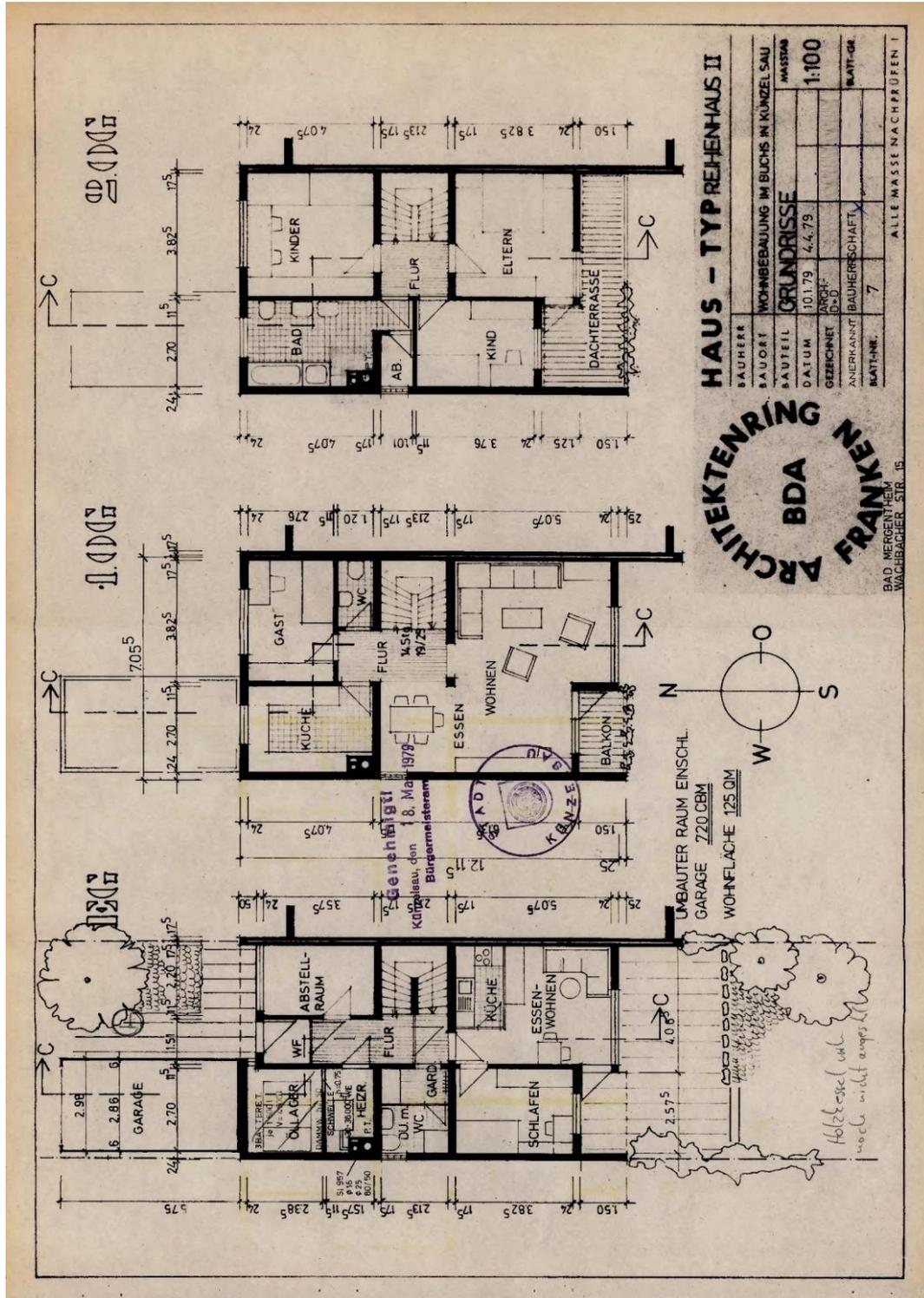
#### 4 Gesamtbeurteilung

Keine vollständige Grundstücksbegehung und Innenbesichtigung möglich. Reihenmittelhaus mit offensichtlich erheblichem Unterhaltungs- und Modernisierungstau. Insgesamt vernachlässigter Gesamteindruck. Mittlere bis gute Wohnlage am nördlichen Ortsrand (Hinweis: Die Außenbereichsflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen, eine Umlegung ist mittelfristig zu erwarten).

Verkäuflichkeit: gut

Vermietbarkeit mäßig (kein typisches Rendite- oder Vermietungsobjekt)

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen



**Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen**

Wohnbebauung in Künzelsau im Buchs

Wohnflächenberechnung  
=====

<u>1. CG</u>			
WC:	2,135 x 1,20	=	2,56
Gast:	3,825 x 2,76	=	10,56
Küche:	2,70 x 4,075 = 11,00		
	./. 0,40 x 0,80 = 0,32	=	10,68
Essen-Wohnen:	2,815 x 6,135 = 17,27		
	5,075 x 3,825 = 19,41	=	36,68
Flur:	1,76 x 3,575	=	6,29
Balkon:	1,25 x 2,575 x 1/4	=	0,81
<u>2. CG:</u>			
Kinder:	4,075 x 3,825	=	15,59
Bad.:	2,70 x 4,075 = 11,00		
	1,185 x 0,95 = 1,13		
	./. 0,40 x 0,80 = 0,32	=	11,81
Abstellraum:	1,01 x 1,635	=	1,65
Kind:	2,70 x 3,76	=	10,15
Eltern:	3,825 x 3,825	=	14,63
Flur:	1,76 x 2,135	=	3,76
Dachterrasse:	1,25 x 2,575 x 1/4 = 0,81		
	1,25 x 6,64 x 1/4 = 2,08	=	2,89
			128,06 qm
	./. 3 % Putz		<u>3,84</u>
			124,22 qm
			=====

**Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen**

Wohnbebauung in Künzelsau im Buchs

Wohnflächenberechnung

EG: Einliegerwohnung

Dusche mit WC :	$2,135 \times 1,50$	= 3,20
Schlafen:	$3,825 \times 2,575$	= 9,85
Essen-Wohnen:	$4,065 \times 3,475 = 14,13$	= 15,95
	$1,60 \times 1,135 = 1,82$	
Küche:	$1,60 \times 2,90$	= 4,64
Flur m. Garderobe :	$1,635 \times 1,01 = 1,65$	= 4,21
	$2,135 \times 1,20 = 2,56$	
		37,85 qm
	./. 3 % Putz	1,14 qm
		36,71 qm
		=====

Aufgestellt:  
Bad Mergentheim, den 4.4.79  
Die Architekten: