2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Es lagen keine geänderten Zahlen gegenüber dem Stichtag 2023 vor.

Ort:	Kupferzell	**Ortsteil:**	Kupferzell
Kreis:	Hohenlohekreis	**Bundesland:**	Baden-Württemberg
Einwohner:	6.485	**Bev. Entwicklung bis 2030**	- 1,5 %
Arbeitslosenquote:	3,0 %[1]	**Gewerbesteuerhebesatz:**	375 %
Zentralität BW:	96,3	**Zentralität Kupferzell[1]:**	76,1
Kaufkraft BW:	107,6	**Kaufkraft Kupferzell:**	106,5
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,59 %	**Schuldnerquote PLZ:**	5,05 %

[1] Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

2.2. Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist nicht relevant.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist von der Straße an leicht ansteigend.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend Ein – und Zweifamilienwohnhäuser, teilw. Mehrfamilienhäuser
Parksituation:	Das Objekt verfügt über eine Doppelgarage. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof:	ca. 17,3 km	**Autobahn:**	ca. 4,5 km
Haltestelle:	ca. 3,6 km	**Flughafen** (Stuttgart):	ca. 109 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 einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage. Es umfasst die Nutzung einer Wohneinheit (Erdgeschoss und Dachgeschoss) sowie zwei Garagenstellplätzen.

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 Johann-Andreas-Stutz Straße 15 mit geringem Verkehr. Es ist polygon geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 20.11.2024 insgesamt 857 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 0,6 festgelegt. Die tatsächliche Ausnutzung liegt bei 0,6, so dass keine Anpassung erforderlich ist.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage des Landratsamts 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 06.04.2023 bzw. 12.12.2024. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, das Einfamilienhaus und die Doppelgarage.

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/der Gebäude erfolgte im voll möblierten Zustand. Nicht augenscheinliche erkennbare Mängel/Schäden sind gegebenfalls nach Räumung noch zu berücksichtigen.

Einfamilienhaus

Bauliche Anlage:	Das Gebäude ist unterkellert. Das Untergeschoss liegt teilweise oberhalb des Geländes. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	2016
Konstruktionsart:	Massiv
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Holz
Fenster:	Kunststoff mit Dreifachverglasung.
Türen:	Röhrenspan, beschichtet
Außenverkleidung:	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile:	Keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Keine bzw. nicht wertrelevant. Die EBK wird nicht mitbewertet.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach mit Zwerchgiebel.

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Fußbodenheizung mit 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 Nachrüstungspflichten 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 den Eigentümern 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.“[3]

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

Im vorliegenden Fall werden keine besonderen Bauteile/feste Einbauten gesondert erfasst: Die vorhandene Einbauküche soll nach Aussage der Parteien nicht mitbewertet werden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich das Einfamilienhaus in einem als gut zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Laut Antragsgegner wurde eine Mängelliste vorgelegt. Diese wurden bereits im Rahmen der üblichen Instandhaltung berücksichtigt.

Weitere am Ortstermin 12.12.2024 vorgetragene Mängel.

Dachgeschoss:
Kleiner Riss an der Türzarge Zimmer 1 (Büro) DG
Eckbereich Fuge Bereich Türzarge zum Estrich Zimmer 2
Dusche funktioniert nicht richtig.

Erdgeschoss:
An den Fenstern im Wohnbereich funktionieren die elektrischen Rollläden nicht oder nur teilweise.

Anmerkung: Die vorgetragenen Mängel wurden ebenfalls im Rahmen der üblichen Instandhaltung berücksichtigt. Lediglich die nicht funktionierende Dusche und die nicht funktionierenden elektrischen Rollläden werden später bei den bog’s berücksichtigt.

[3] Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068

Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Untergeschoss:	Hier befinden sich zwei Nutzräume, ein Abstellraum, Keller, Technikraum und Flur.
Erdgeschoss:	Hier befinden sich Wohn- Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, Büro, Diele, WC und Terrasse. Angebaut mit Durchgang ist eine Doppelgarage.
Dachgeschoss1:	Hier befinden sich 4 Zimmer, Bad und Diele.
Dachgeschoss 2:	Hier befindet sich ein nicht ausgebauter Dachspitz.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	UG: Betonglattstrich und Fliesen. EG: In den Wohnräumen Fliesen und Laminat. Küche Fliesen in Holzoptik, im WC-Fliesenbelag. DG 1: In den Wohnräumen Laminat, Bad Fliesen. DG 2: MDF-Platten.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind tapeziert und gestrichen.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind deckenhoch gefliest, WC halbhoch.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche, Wohnfläche

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; WoFlV, etc.) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bruttogrundfläche[4] rd. 369 m²
Wohnfläche[5] rd. 171 m²

[4] SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2
[5] Wohnflächenberechnung Planverfasser

Doppelgaragenanbau

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 die Doppelgarage in einem als gut zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Es waren augenscheinlich keine Mängel oder Schäden bei der Ortsbesichtigung ersichtlich, die nicht im Rahmen der üblichen Instandhaltung berücksichtigt sind.

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.

Bruttogrundfläche[6] rd.46 m²

[6] 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 mit Pflastersteinen ausgelegt. Das Anwesen ist teils mit einer Sichtschutzwand, teils mit einer Hecke eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen bepflanzt. Es ist eine mit Platten belegte Terrassenfläche 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 gründet. Ob Auffüllmaterial bei der Bodenerschließung eingebracht wurden, 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.

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 Kupferzell gegeben.

Käufermarkt

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung liegen laut Aussage des Gutachterausschusses nicht vor.

Objektsituation

Die Infrastruktur von Kupferzell ist für den örtlichen Raum als mittel anzusehen. Die Lage des Grundstückes ist für ebenfalls als mittel anzusehen.

Drittverwendung

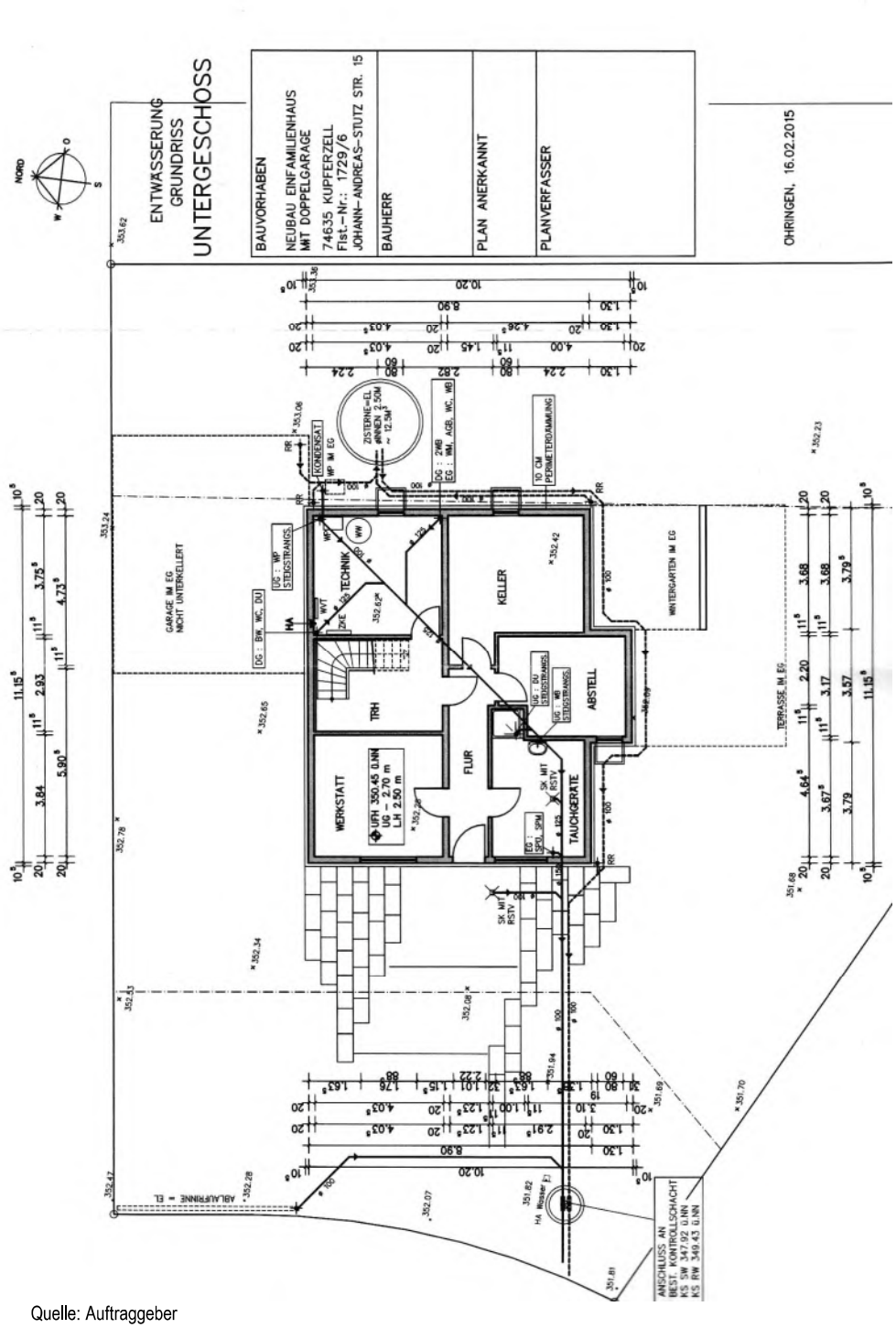
Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann nicht abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ist ausgeschlossen.

Zukünftige Entwicklung

Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten. Allgemein verzeichnet jedoch der deutsche Immobilienmarkt aufgrund der makroökonomischen Lage eine deutliche Preiskorrektur, die je nach Lage aktuell zwischen 10 und 20 % liegt.

Anlage 6 Gebäudepläne

Untergeschoss

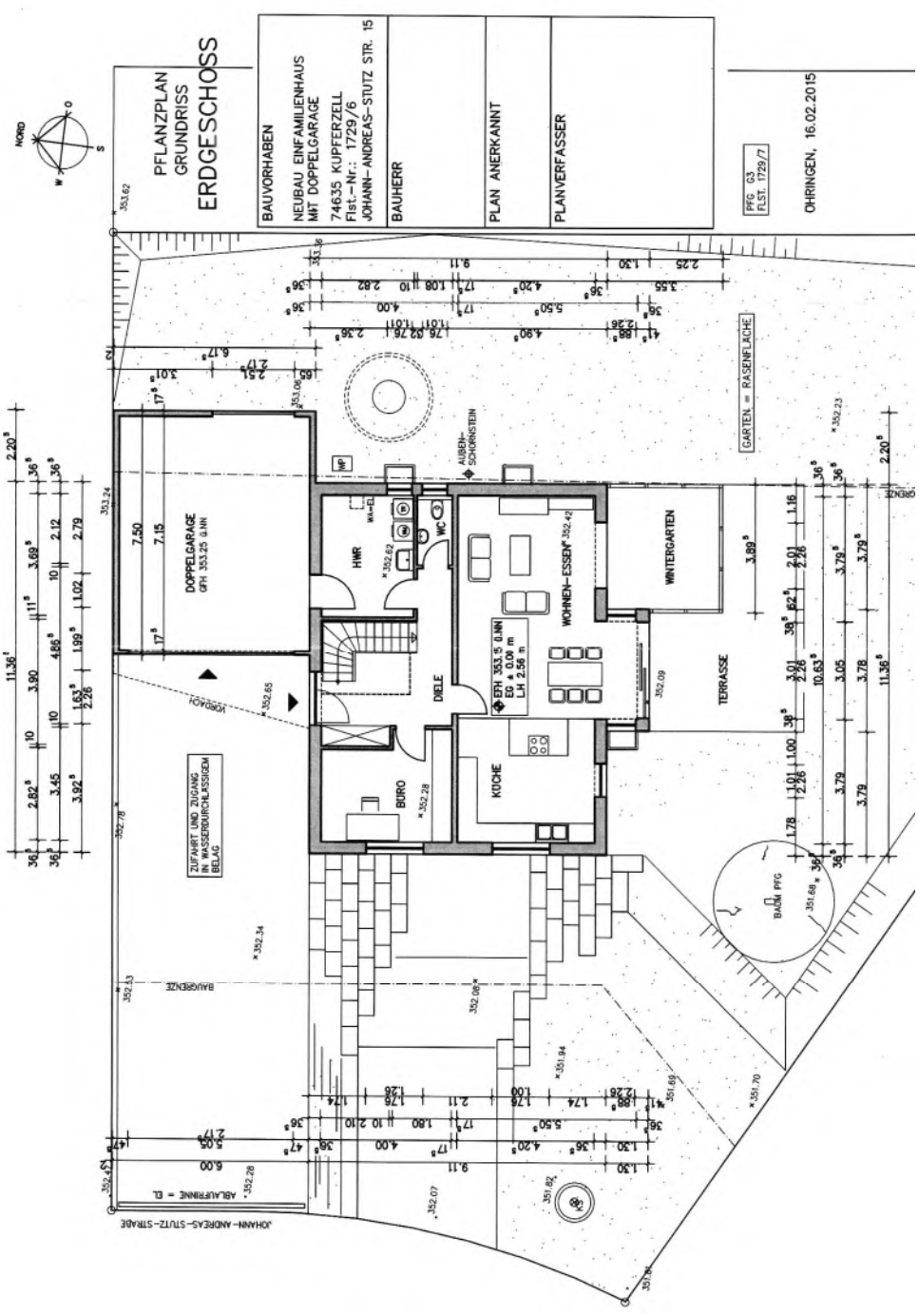


Quelle: Auftraggeber

Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS

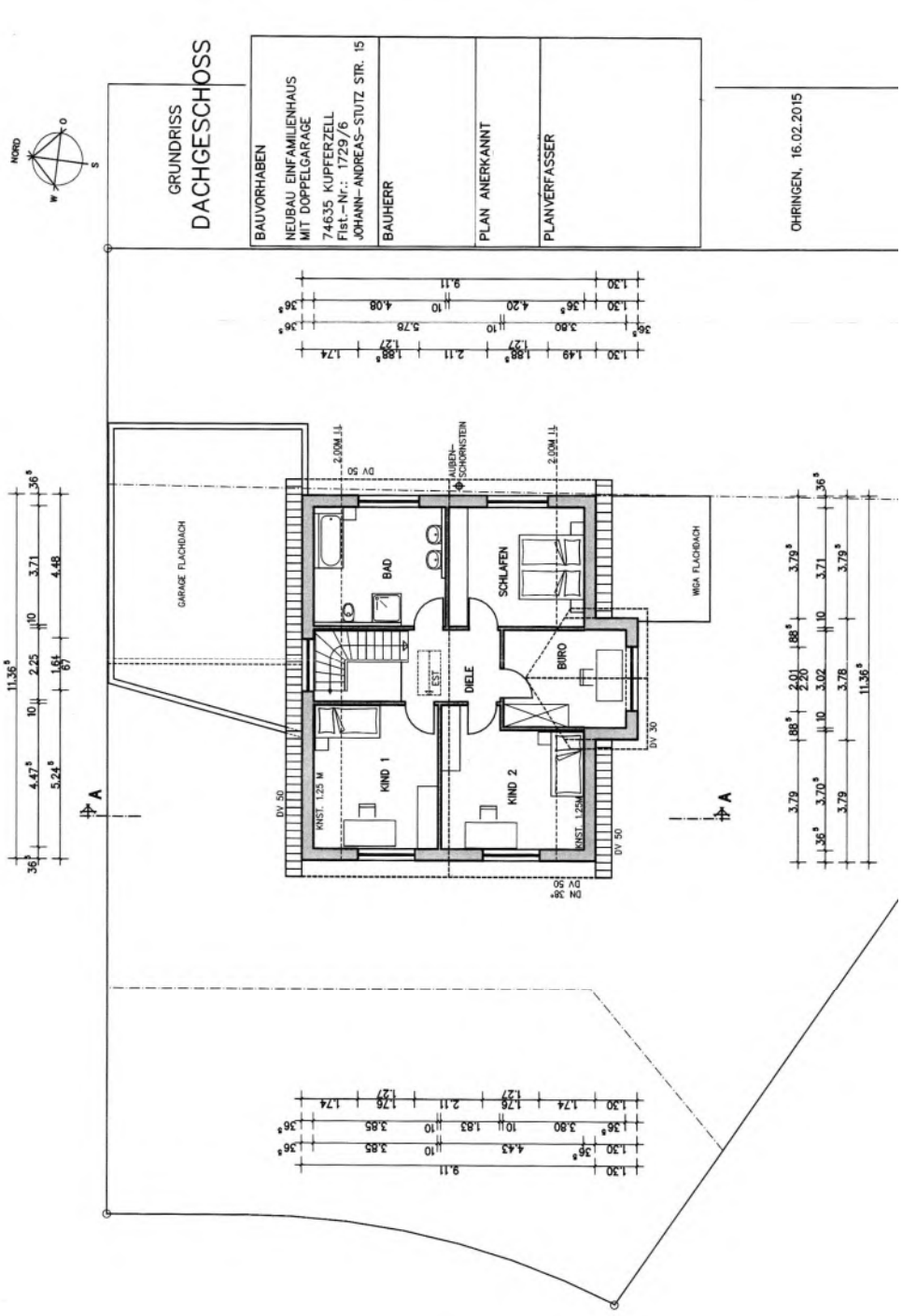
von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke
Mieten für Grundstücke und Gebäude

Erdgeschoss



Quelle: Auftraggeber

Dachgeschoss



Quelle: Auftraggeber