

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Rosengarten (6 Ortsteile) (ca. 5.300 Einwohner); Ortsteil Westheim mit Vohenstein und Ziegelmühle (ca. 2.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schwäbisch Hall 7 km, Gaildorf 7 km, Crailsheim 25 km, Heilbronn 39 km, Ludwigsburg 43 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 50 km <u>Bundesstraßen:</u> B 19 Künzelsau-Aalen direkt am Ort verlaufend <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 6 Heilbronn-Nürnberg, Anschlussstelle Schwäbisch Hall 15 km <u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall 6 km (RegionalBahn und RegionalExpress) <u>Flughafen:</u> Stuttgart 55 km, Nürnberg 110 km, Frankfurt 135 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) von/bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südwestlicher Ortsrand, ca. 250 m außerhalb des Ortsrands Westheim am nordwestlichen Rande des Weilers Ziegehütte/Vohenstein, angrenzend an Außenbereich: Die Entfernung zum Ortsteilzentrum Westheim beträgt ca. 700 m. Einfache bis mittlere Wohnlage in Alleinlage südwestlich der Ortsbebauung, angrenzend an Außenbereich. Keine Geschäftslage (weder Lauf- noch Sichtlage).
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Pflegestift, Sportplatz); aufgelockerte, maximal zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr angrenzende Landesstraße L 1054)
Topografie:	etwa eben; von Osten nach Westen leicht ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Grundstücksgröße:
insgesamt 987,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige, mehreckige Grundstücksform; Eckgrundstück zu befestigtem Wirtschaftsweg in den Außenbereich

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße); Straße mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden

Die Zufahrt erfolgt von Norden über den befestigten Wirtschaftsweg.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der baulichen Anlagen; eingefriedet durch Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden;
geringe Gefahr von Hochwasser (HQ Extrem) im östlichen Grenzbereich durch Gewässer "Bibers"

Altlasten- und Bodenschutzkataster:

Gemäß amtlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche aufgeführt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Ergänzung: Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil, in welchem sich das zu bewertende Sondereigentum befindet. Zur Konstruktion liegen hierzu Hinweise aus der Baubeschreibung des Bauantrags von 1989 (Wohnhausumbau und -anbau) vor. Zum Bestandsgebäude / Altbaubereich sowie Art und Umfang etwaiger vor 1989 erfolgter Modernisierungsmaßnahmen ist nichts bekannt. Diesbezüglich erfolgen die Angaben nach Augenschein und objekttypischen Merkmalen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind Abweichungen wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen.

3.2 Gebäudeteil und Sondereigentum Nr. 1

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Anbauteil des freistehenden Zweifamilienhauses (Doppelhaushälftencharakter), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; Krüppelwalmdach, der Dachraum ist vollständig ausgebaut; einseitig angebaut
Baujahr:	fiktiv für die Wertermittlung: 1980 nach Teilabbruch und Umbau/Anbau an Bestandsgebäude 1990 (1990 abzgl. 10 Jahre, da konstruktiv teilweise noch Altbestand ca. 20%)
Modernisierungen:	gemäß den Auskünften im Ortstermin und nach Augenschein erfolgten in den letzten Jahren im Wesentlichen folgende Maßnahmen: ca.: 2020 Beläge Böden, Wände und Decken, Innentüren, Sanitärräume im Obergeschoss
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 143 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auf Basis der Berechnungen in den Teilungsplänen und Baugesuchen modellbedingt wohnwertabhängig nach Wohnflächenverordnung 2003 (WoFIV) korrigiert und ergänzt; die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 303 m ² ;

die BGF-Berechnung wurde von mir nach Bauunterlagen (Grundrissen) durchgeführt

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt oder beauftragt.

Barrierefreiheit: Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei, die inneren Räumlichkeiten sind es nicht. 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.

Außenansicht: verputzt und weiß/hell gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:

1 Gewölbekeller

Erdgeschoss:

1 Windfang mit Garderobe, 1 Dusche/WC, 1 Abstell- und Heizraum
1 Diele mit Treppenhaus, 1 Wohn-/Esszimmer, 1 Küche

Obergeschoss:

1 Flur mit Treppenhaus, 2 Zimmer, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon

Dachgeschoss:

1 Flur mit Treppenhaus, 1 Studiozimmer, 1 Abstellkammer

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

Konstruktionsart: Massivbau, zum Teil Holzfachwerk (im OG)

Fundamente: Streifenfundament, Beton

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung; d=24 cm

Innenwände: fast ausschließlich Mauerwerk, d=11,5 bis 24 cm nach Grundrissplan; geringfügig Holzfachwerk nach Baubeschreibung

Geschossdecken: Gewölbedecke UG aus Stein, sonst Holzbalken

Treppen: Kelleraußentreppe:
Beton ohne Belag

Geschosstreppe:

Wandbefestigte, freitragende Treppe, 2x 1/4 gewendelt, ohne Setzstufen, Trittstufen aus Holz, schmiedeeisernes Geländer

Hauseingang(sbereich): Massive Holzkonstruktion mit festen Seitenteilen (mit Glaselementen), stufen- und schwellenfrei

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gaube <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach, asymmetrisch <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen werden als ausreichend gedämmt unterstellt (Mineraldämmplatten gemäß Baubeschreibung 1989)
Baumängel/Bauschäden:	Putzabplatzungen im Sockelbereich Kelleraußentreppe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus verzinktem Stahlrohr und Kupferrohr (wo sichtbar); Ausführung unter Putz; im UG als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Leitungsart (Faserzement, Gusseisen, Kunststoff etc.) nicht feststellbar; überwiegend Ausstattung nach 1989 wird unterstellt
Elektroinstallation:	Erdanschluss; ab 1989 zumindest teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt
Heizung:	Wohnungszentralheizung; Öl, Niedertemperaturkessel, Herstellungsjahr 1990, Kunststofftanks im Nebenraum der Garage; Warmwasser-Fußbodenheizung im überwiegenden Bereich EG, sonst Wandheizkörper mit Thermostatventilen in den beheizten Wohnräumen (ergänzend auch im Wohnzimmer EG) 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 ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Da es sich um einen Niedertemperatur-Heizkessel handelt, gilt die Austauschpflicht für den vorhandenen Heizkessel nicht.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegendem Dusche/WC im EG
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3 Garage im Haus- Sondereigentum an der linken Garage

Garage im Haus auf EG-Ebene (Sondereigentum an der linken Stellplatzfläche)
Baujahr: 1980 (fiktiv);

Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Keller: nicht vorhanden;
Tor: Stahlkipptor, manueller Betrieb;
Boden: Beton mit Fliesen;
Fenster: einfache Holzfenster;
Ausstattungsmerkmale: Starkstromanschluss;
Besonderheiten: Innenbereich offen ohne Abtrennung; seitlich angebauter Öllageraum
Zustand: Unauffällig, gebrauchsfähig, ohne wesentliche Mängel/Schäden.

3.4 Außenanlagen

Vgl. hierzu Hinweis unter 2.5.3 Bauordnungsrecht

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Garagenvorplatz und Hauszugangsweg (Betonverbundsteinpflaster)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

im Lageplan mit Nr. 1 und rot markierte Außenbereichsfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

im Lageplan mit Nr. 2 und blau markierte Außenbereichsfläche

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung.

Das Miteigentum ist durch den Nachtrag zur Teilungserklärung von 1993 nunmehr verbunden mit der im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoss, einem Studio und einer Bühne im Dachgeschoss sowie der linken Doppelgarage, dem Heizölraum, und dem Kellerraum im Untergeschoss, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnet.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: überwiegend Laminat, zum Teil Fliesen

Wandbekleidungen: Feinkörniger Putz mit weißem Anstrich; Sanitärbereiche mit Fliesen im Nassbereich

Deckenbekleidungen: Deckenputz; teilweise Holzdecken

Fenster:	Holzrahmen, natur mit Isolierverglasung (2fach); Rollläden aus Kunststoff, mit Gurt
Innentüren:	Holztüren, weiß, glatt, mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Dusche/WC im EG:</u> 1 eingebaute Duschwanne mit Aufsatzkabine, 1 bodenstehendes WC mit Aufputz-Spülkasten, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (grau), (elektr.) Zwangsentlüftung <u>Bad im OG:</u> 1 eingebaute Eckwanne, 1 eingebaute Dusche (schwellenarm, Glasabtrennung), 1 Waschtisch mit Unterschrank, 1 Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>WC im OG:</u> 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Handwaschbecken mit Unterschrank, 1 Wandheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Grundrissgestaltung:	wohnhausähnlich über drei Geschosse

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten: Einbauküche mit separatem Kochsockel und deckenbefestigter Absaughaube, Granitarbeitsplatte, hochwertige Qualität, Einbau in 2020 als Ausstellungsküche; geschätzter Zeitwert ca. 7.000 €
besondere Bauteile:	Balkon auf Erker, Dachgaube, Kelleraußentreppe
Baumängel/Bauschäden:	Keine wesentlichen erkennbar und/oder mitgeteilt.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Gemäß Teilungserklärung: An dem im Aufteilungsplan blau eingezeichneten und mit Nr. I versehenen Teil des Gartens
	Vgl. hierzu Hinweis unter 2.5.3 Bauordnungsrecht
Verwaltung und Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Auskunftsgemäß besteht Eigentümerverwaltung ohne Wirtschaftsplan und Hausgeldzahlungen. Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage wurde bisher nicht gebildet.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

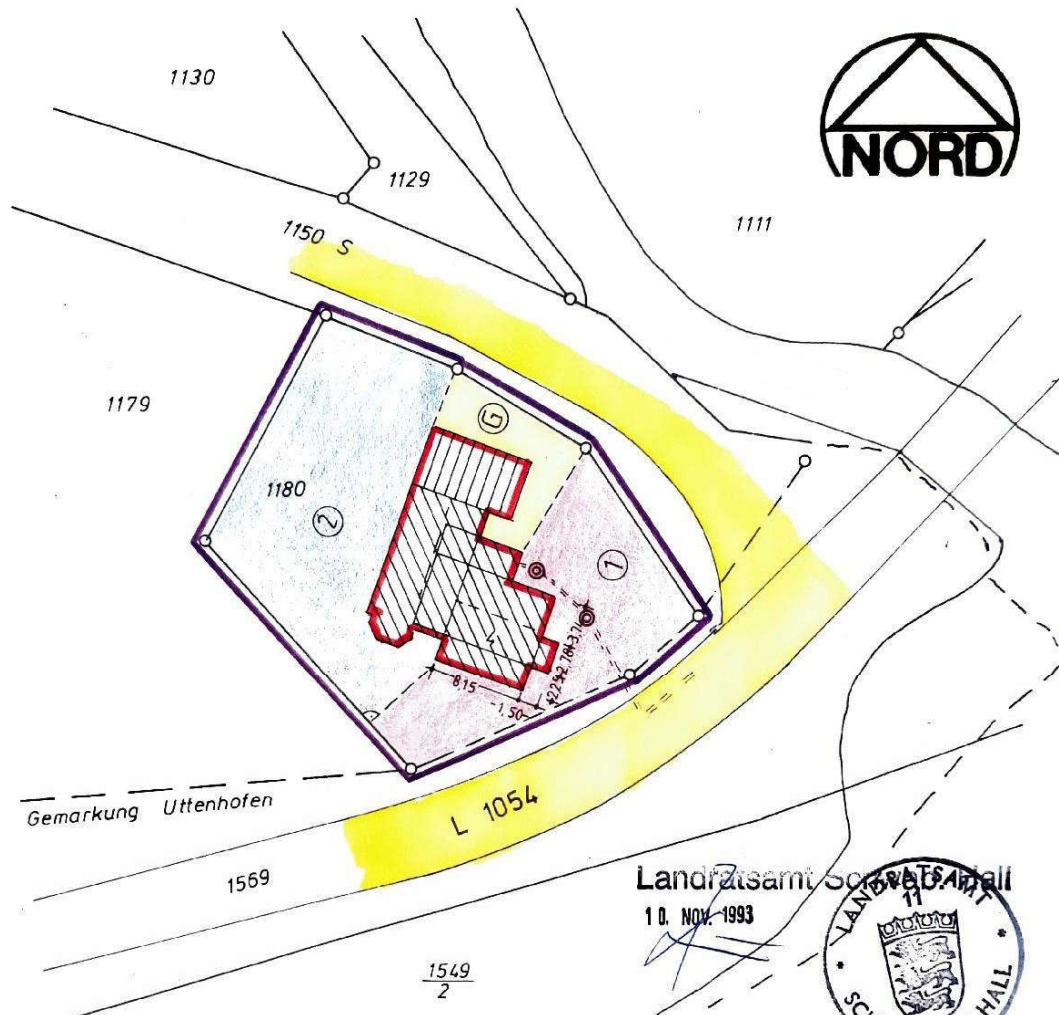
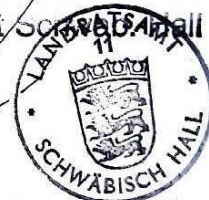
Die Gesamtanlage stellt sich als freistehendes Zweifamilienhaus dar und befindet sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten, zuletzt etwa 1990-1993 umgebauten Zustand in einfacher bis mittlerer Wohnlage in Alleinlage angrenzend an Außenbereich. Der Gebäudeteil, in dem sich das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet, wurde dabei überwiegend neu erstellt (ca. 70-80%)

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist nicht die "klassische" Eigentumswohnung in einem verwalteten Mehrfamilienhaus und daher nur eingeschränkt auf dem Teilmarkt "Eigentumswohnung" einzuordnen. Nach

Bauweise, Größe, Grundriss, Ausstattung und Grundstücksanteil (Garten, Garagenteil) entspricht es eher einem Einfamilienhaus (ähnlich einer Doppelhaushälfte) mit Teilunterkellerung, jedoch mit den WEG-spezifischen Einschränkungen bezüglich Miteigentümer und der Aufteilung nach Wohnungseigentumsrecht (Nutzungsbereiche, Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum, Kostentragung etc.). Das Sondereigentum umfasst gemäß Teilungserklärung nicht die Gebäudehülle (Umfassungswände, Dach etc.) und konstruktiven Bauteile des Gebäudeteils, in dem sich das jeweilige Sondereigentum befindet. Mangels Bildung einer Erhaltungsrücklage besteht daher bezüglich des Beschlusses und der Finanzierung künftiger Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum Streitpotenzial. Da die Verkehrswertermittlung auf den "Jedermann"-Wert, also den auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbaren "wahrscheinlichsten Kaufpreis" abstellt (nicht einen "inneren Wert" zur wie z.B. bei Abkauf eines Miteigentumsanteils unter bestehenden Mitbewohnern), ist im Vergleich zum lage- und marktüblichen Normaleigentum (Betrachtung wie Doppelhaushälfte) mit Abschlägen zu rechnen.

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 7 von 14

Landratsamt Schwäbisch Hall
10. NOV. 1993

Maßstab 1/500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und nach § 2 Abs. 4 u. 5
Bau Vorl VO ausgearbeitet

Vermessungsbüro

Beratender Ingenieur BDB



Dipl.-Ing. (FH)

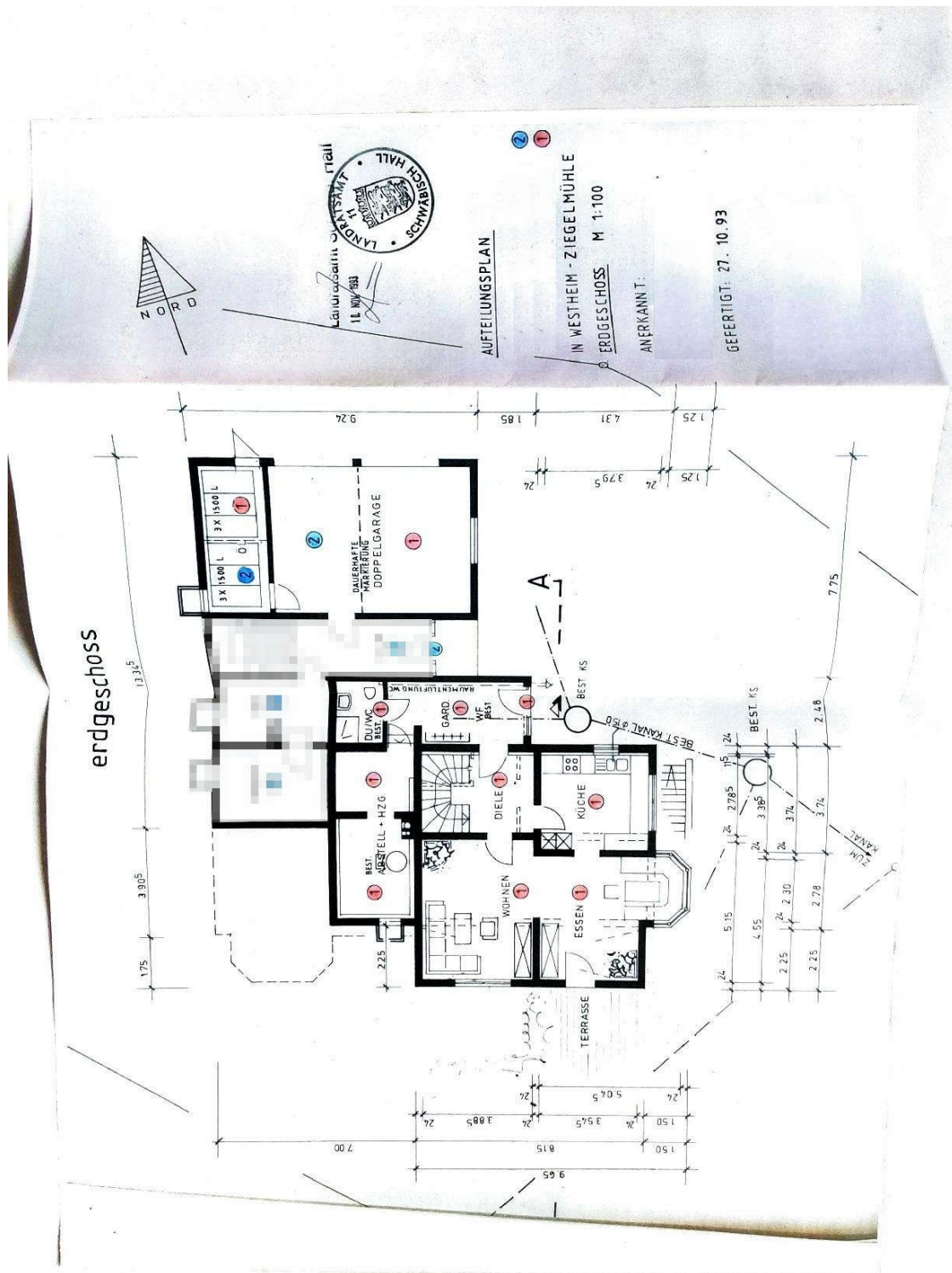


Lagepläne zum Bauantrag
Baubestechungen
Einschnitten von Schnurgeräten
Geländeschnitte, Höhenlinienpläne
Höhenangaben
Flächen- und Massenerrechnungen
Bestandspläne

74544 Michelbach/Bitz
Telefon 0791/

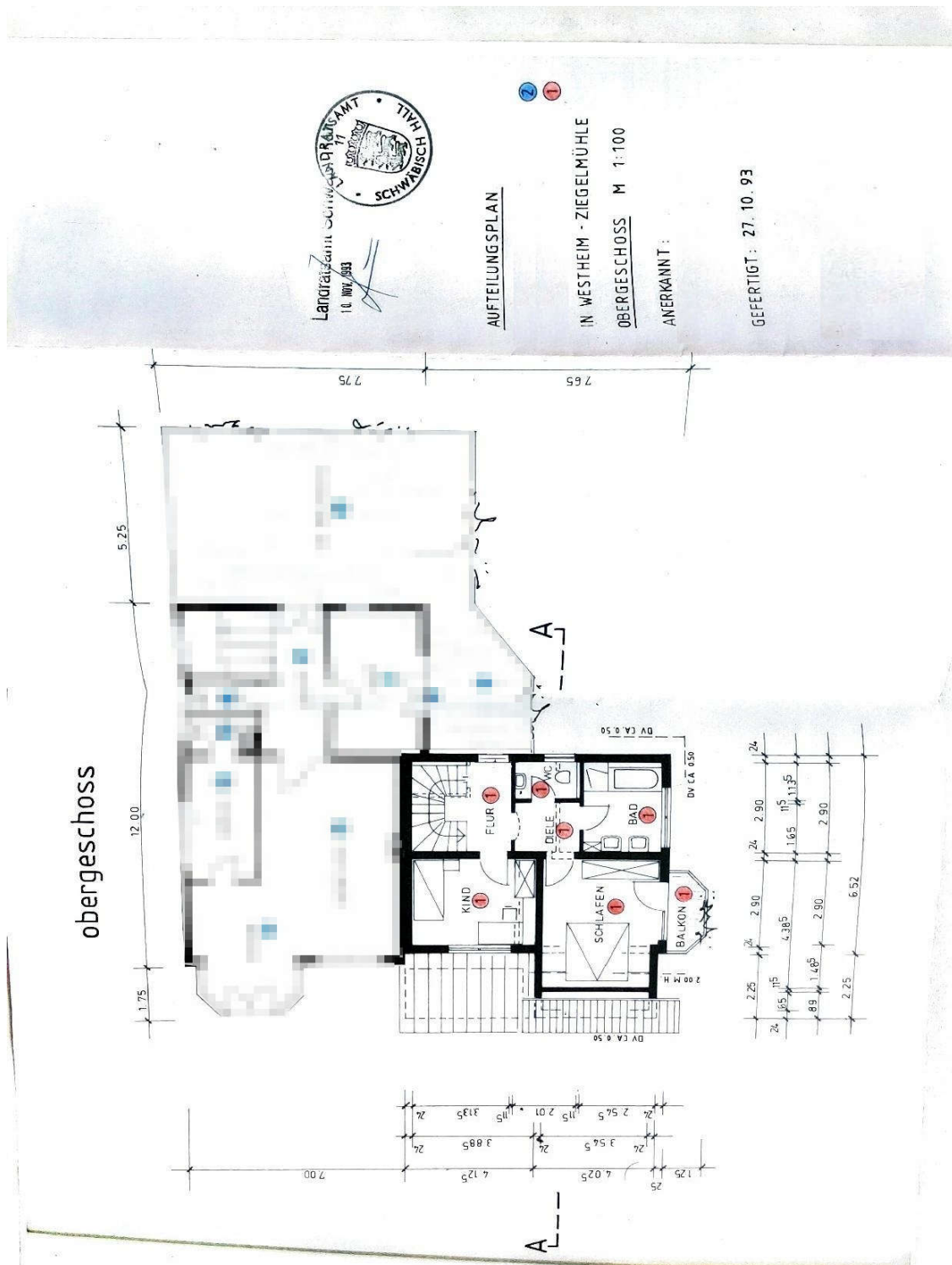
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 10 von 14



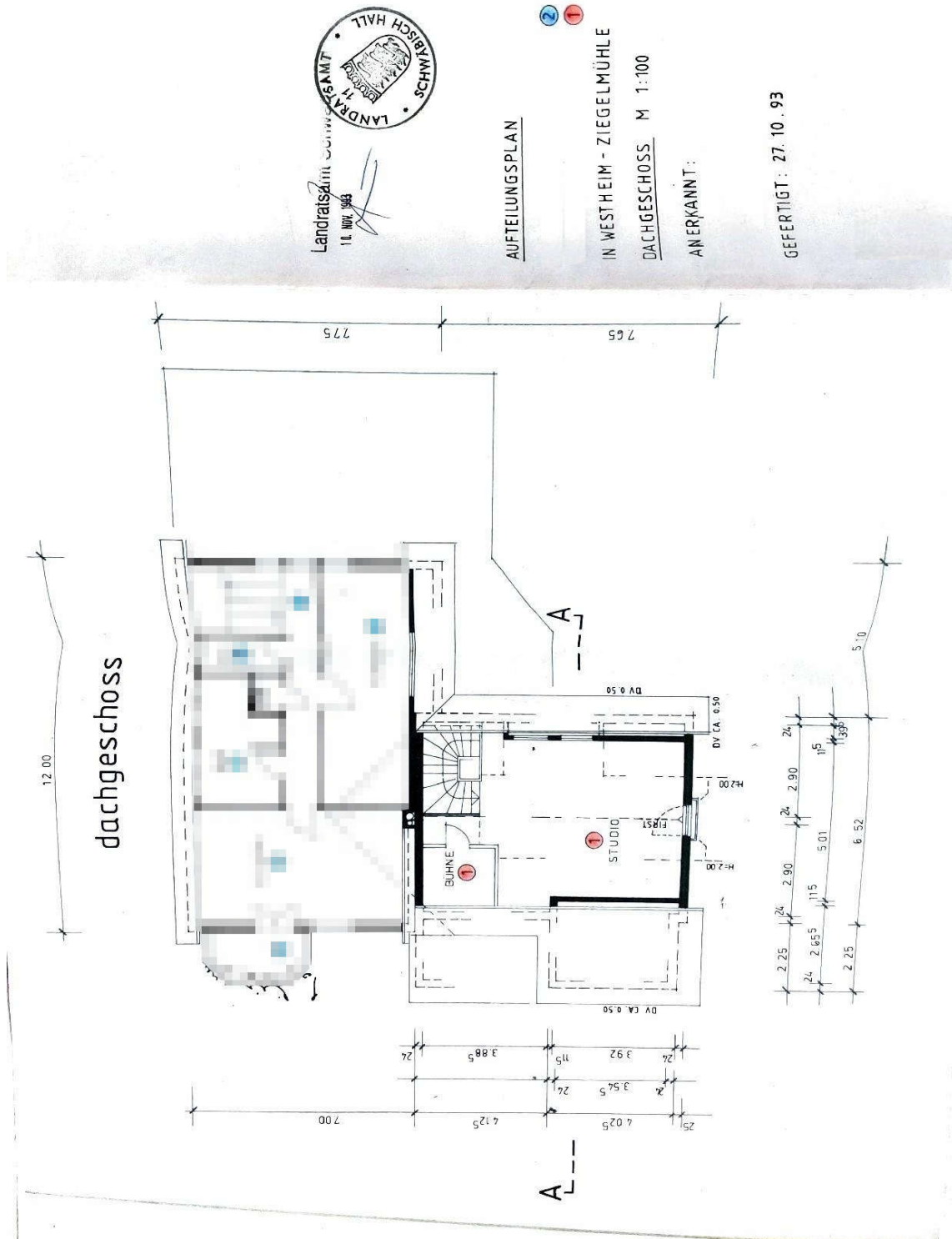
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 11 von 14



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 12 von 14



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 14 von 14

Um- und Anbau eines Wohnhauses
und in 7172 Westheim-Ziegmühle, Flst. 1180

1.) Berechnung der reinen Wohnfläche

Erdgeschoss

Windfang	4.75	x	2.24	=	10.64 qm
WC/Dusche	1.635	x	2.24	=	3.66 qm
Diele	3.885	x	2.785	=	6.79 qm
- Treppe	4.035	x	1.00	=	
Küche	3.385	x	3.795	=	12.85 qm
Essen	3.545	x	4.55	=	19.58 qm
	1.50	x	2.30	=	
Wohnen	3.885	x	5.15	=	20.01 qm
Wohnfläche				=	73.53 qm
- 3% Putz				=	2.21 qm
Reine Wohnfläche Erdgeschoss				=	<u>71.32 qm</u>

Obergeschoss

Flur	3.885	x	3.135	=	8.14 qm
- Treppe	4.035	x	1.00	=	
Diele	2.01	x	1.65	=	3.32 qm
WC	2.01	x	1.135	=	2.28 qm
Bad	2.545	x	2.90	=	7.38 qm
Schlafen	3.545	x	3.885	=	15.39 qm
	0.25	x	2.90	=	
	3.545	x	0.50 / 2	=	
Kind	3.885	x	2.90	=	11.27 qm
Wohnfläche				=	47.78 qm
- 3% Putz				=	1.43 qm
Reine Wohnfläche Obergeschoss				=	<u>46.35 qm</u>

Dachgeschoss

Studio	5.60	x	2.65	=	25.19 qm
	5.60	x	1.18 / 2	=	
	3.05	x	1.18	=	
	3.15	x	1.18 / 2	=	
	0.60	x	2.65	=	
- 3% Putz				=	0.76 qm
Reine Wohnfläche Dachgeschoss				=	<u>24.43 qm</u>
Reine Wohnfläche insgesamt				=	<u>142.49 qm</u>

Aufgestellt Am: 27.10.93

Der Bauherr: