



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Gaildorf (ca. 12.372 Einwohner); Ortsteil Unterrot (ca. 1.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Gaildorf ca. 2,5 km; Schwäbisch Hall ca. 20 km; Heilbronn ca. 60 km; Stuttgart ca. 60 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 19 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 (ca. 25 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Gaildorf (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Unterrot ist ein Teilort von Gaildorf; die Entfernung zum Stadtzentrum Gaildorf beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Stadtverwaltung sind bis ca. 3 km entfernt; Bushaltestelle befindet sich in der Nähe; der Bahnhof ist ca. 3 km entfernt; Einfache bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Straßenverkehr Kreisstraße, Sportplatz, Tennisplatz, Gewerbe (Holzverarbeitende Firma, Waschanlage)
Topografie:	fast eben; gemeinschaftlicher Garten mit Südwestausrichtung, straßenseitig



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 aus der nicht vollständigen Teilungserklärung.

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 § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebaut-tes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1955
Modernisierungen:	Haustür
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen mit erheblichen Schäden

3.2.2 Nutzungseinheiten Haus Schönberger Straße 27

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

**Wohnung Nr. 1 (Bewertungsobjekt) bestehend aus
Küche, Bad, Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Terrasse Nr. 1**

Obergeschoss:

Wohnung

Dachgeschoss:

Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
-------------------	-----------



Fundamente:	massiv
Keller:	massiv
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	massiv, Holzbalkendecke
Treppen:	dem Baujahr entsprechend
	<u>Geschosstreppe:</u> einfache Holzterrasse; einfaches Geländer, Zustand dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachgauben, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Zustand dem Baujahr entsprechend

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, nicht auf dem Stand der Technik
Heizung:	Es ist eine Zentralheizung vorhanden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung), freie Lüftung
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, der Boiler in der Wohneinheit 1 ist erneuerungs- bedürftig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Anbau Holzbauweise, vernachlässigter Zustand; Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel, Besonder- heiten:	Dach, Fassade, Fenster sind erneuerungsbedürftig Es ist keine Zentralheizung vorhanden.



Brauchwassererwärmung ist erneuerungsbedürftig
Elektrische Leitungen sind nicht auf dem Stand der Technik
Es ist keine Hausverwaltung vorhanden.
Es wurden keine Erhaltungshaltungsrücklagen gebildet.
Es besteht das Risiko, dass Sonderumlagen gebildet werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
Das Objekt müsste aus wirtschaftlichen Gründen abgerissen werden.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garage

Garage (Fertigarage);
Baujahr: ca. 2001;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahltor;
Boden: Beton;
Besonderheiten: die Garage wurde innen nicht besichtigt;
Es bestehen Diskrepanzen zwischen der Teilungserklärung, Anlage 4.2, hinsichtlich des Stellplatzes Nr. 19 und Nr. 20 und der damals genehmigten Fertiggarage, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

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

Stellplatz Nr. 18, nicht hergestellt
Gartenfläche Schönberger Straße 27, gemäß Urkundenrolle, Notar Höfer, Gaildorf, UR. Rolle 611/2001, vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4.

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Stellplätze

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss – im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet – und an einem Abstellraum im Untergeschoss – im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet –, Haus Schönberger Straße 27 in 74405 Gaildorf-Unterrot

Wohnfläche/Nutzfläche:



Berechnungen zur Wohnfläche						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m ²	Faktor	ca. m ²
Erdgeschoss	Wohnung SE 1					
Küche		4,455	2,268	10,104	1,00	10,10
Flur		3,880	1,204	4,672	1,00	4,67
Bad		3,209	1,420	4,557	1,00	4,56
	Kamin	-0,385	0,468	-0,180	1,00	-0,18
Zimmer		2,615	4,506	11,783	1,00	11,78
Schlafzimmer		3,571	3,906	13,948	1,00	13,95
	Kamin	-0,511	0,489	-0,250	1,00	-0,25
Wohnzimmer		3,595	3,837	13,794	1,00	13,79
Terrasse	gem. Teilungserklärung	3,706	1,264	4,684	0,25	1,17
Gartenfläche	SW, straßenseitig					
Summe Erdgeschoss, links						59,60
wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche					rund	60,00
Nutzfläche						
Kellerraum	Untergeschoss	3,667	3,498	12,827	0,00	0,00
reine Nutzfläche				12,827		
Erläuterungen: Terrasse, Südwest, straßenseitig x Faktor 0,25; gem. WMR						
Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.						

Grundrissgestaltung: individuell, für das Baujahr zeittypisch

Besonnung/Belichtung: gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnung zusammengefasst.

3.5.2.2 Wohnung

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, in nicht fachhandwerklicher Ausführung, Beschädigungen, keine Sockelleisten vorhanden; Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz; Fliesen; Fliesenspiegel in der Küche; in nicht fachhandwerklicher Ausführung angebracht, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, Holzvertäfelungen in nicht fachhandwerklicher Ausführung, Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich
Fenster:	Holzverbundfenster, stark beschädigt, freie Lüftung und gebrauchte Kunststoffenster von 2011, die 2023 eingebaut wurden einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein;



	Holzfenster im Kellerraum
Türen:	<u>Hauseingangstür</u> : Kunststoff mit Lichtausschnitt, verschmutzter Zustand <u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen, Zustand dem Baujahr entsprechend
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad</u> : 1 eingebaute Wanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC; stark vernachlässigte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster; Boiler, vermutlich Zustand dem Baujahr entsprechend
besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	Innenausstattung stark vernachlässigt Sanitäre Anlagen stark vernachlässigt Keine Zentralheizungsanlage vorhanden Einzelofen im Flur vorhanden, vermutlich Abluftrohr in unzulässiger Weise eingebracht tlw. (vorbereitend) Heizkörper installiert Elektrische Leitungen nicht auf dem Stand der Technik, fehlender Steckdosen- und Schalterabdeckungen; defekte Klingel
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	Anbau zum Osten, Holzbauweise; weder von der Eigentümergemeinschaft genehmigt noch in der Teilungserklärung erwähnt
sonstige Besonderheiten:	Vgl. Erläuterungen unter Punkt 1.4, u.a.: Es ist keine Hausverwaltung vorhanden. Es wurden keine Erhaltungsrücklagen gebildet. Das Gebäude ist – nach der Einschätzung der Sachverständigen – aus wirtschaftlichen Gründen abbruchreif.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist sehr schlecht.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Stellplatz Nr. 18, nicht hergestellt Gartenfläche Haus Schönberger Straße 27
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen



	Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Instandhaltungsrücklage:	Es sind keine Erhaltungsrücklagen vorhanden.
Hausgeld:	Nicht bekannt

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

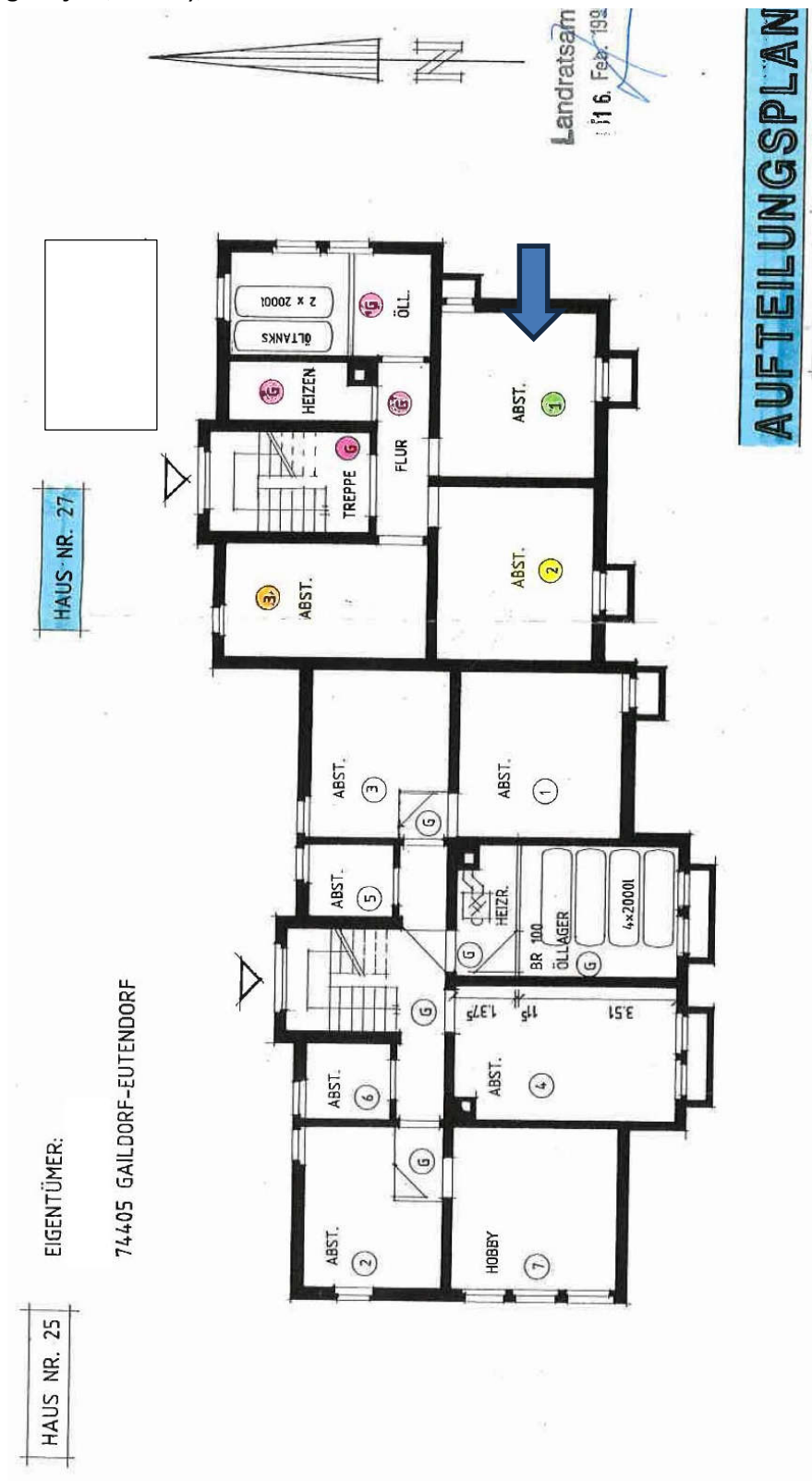
Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand.



Grundriss Untergeschoss

Anlage 6.1

Nr. 1 (Bewertungsobjekt, Keller), blauer Pfeil



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6.2

Schönberger Straße 27, Nr. 1 Bewertungsobjekt

