



## 2. Lagebeschreibung

### 2.1. Makrolage

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

<sup>1</sup> Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

### 2.2. Mikrolage

|                           |                                                                                                                                    |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wohnlage:</b>          | Es handelt sich um eine gute Wohnlage.                                                                                             |
| <b>Geschäftslage:</b>     | Die Geschäftslage ist sehr einfach.                                                                                                |
| <b>Immissionen:</b>       | Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.                                   |
| <b>Topografie:</b>        | Das Grundstück ist von der Straße an leicht ansteigend.                                                                            |
| <b>Umgebungsbebauung:</b> | Überwiegend landwirtschaftliche Anwesen.                                                                                           |
| <b>Parksituation:</b>     | Das Objekt verfügt über mehrere Stellplätze im Außenbereich. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich. |
| <b>Sozialstruktur:</b>    | Es liegen keine negativen Informationen vor.                                                                                       |

### 2.3. Verkehrslage

|                     |         |                               |        |
|---------------------|---------|-------------------------------|--------|
| <b>Bahnhof:</b>     | 10,1 km | <b>Autobahn:</b>              | 16 km  |
| <b>Haltestelle:</b> | 0,15 km | <b>Flughafen (Stuttgart):</b> | 115 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 Betriebsgebäude und einer Nebengebäude (Pferdestall). Es umfasst die Nutzung von einer nicht genehmigten Wohneinheit im Dachgeschoss und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie einer Scheune mit Pferdeboxen.

#### 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.



#### **4. Baubeschreibung**

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 17.10.2024. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen, das Betriebsgebäude und das Nebengebäude nebst Gemeinschaftsflächen.

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

### Betriebsgebäude

|                          |                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauliche Anlage:         | Gebäude mit großer Halle, Hallenanbau, nicht genehmigter Wohnung im DG und div. Lagerräumen.<br>Das Gebäude ist nicht unterkellert. |
| Baujahr:                 | 1955/1956                                                                                                                           |
| Konstruktionsart:        | Fachwerk und Massivbauweise mit Stahlunterkonstruktion.                                                                             |
| Umfassungswände:         | Fachwerk, Mauerwerk                                                                                                                 |
| Innenwände:              | Fachwerk, Mauerwerk                                                                                                                 |
| Geschossdecken:          | Holzbalken.                                                                                                                         |
| Treppen:                 | Massiv                                                                                                                              |
| Fenster:                 | Holzrahmen mit Isolierverglasung.                                                                                                   |
| Türen:                   | Holz, Holzfurnier, in der Werkstatt Metall.                                                                                         |
| Außenverkleidung:        | Putz, gestrichen                                                                                                                    |
| Besondere Bauteile:      | Keine bzw. nicht wertrelevant.                                                                                                      |
| Besondere Einrichtungen: | Keine bzw. nicht wertrelevant.                                                                                                      |
| Dach:                    | Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung, im Anbau Sandwehlemente.                                                   |
| Dachform:                | Erweitertes Satteldach                                                                                                              |

### Gebäudetechnik

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elektro:                    | Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Heizung:                    | Holzofen im OG, die vorhandene Heizung im Gewerbebereich wurde aberkannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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.

### Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch den Abwesenheitspfleger.



### Besondere Bauteile

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.“<sup>2</sup>

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

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

### Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich das Betriebsgebäude in einem als befriedigend zu benennenden Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Allerdings ist anzumerken, dass die Heizung im EG aberkannt wurde und somit die Flächen derzeit nicht beheizt sind. Dies wird in der Miete berücksichtigt.

### Modernisierung

Das DG wurde vor ca. 18 Jahren ausgebaut, weitere Maßnahmen sind der Sachverständigen nicht bekannt.

### Baumängel und Bauschäden

Folgende Mängel/Schäden konnten bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich festgestellt werden:

| Mangel/Schaden Hauptgebäude     | Betrag         |
|---------------------------------|----------------|
| Diverse Undichtigkeiten am Dach | 2.000 €        |
| <b>Ansatz (pauschal)</b>        | <b>2.000 €</b> |

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.

<sup>2</sup> Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068


**Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung**

|                        |                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss:           | Hier befinden sich im Hauptteil ein Büro, WC, Archiv, Produktionshalle mit Anbau und Lagerraum. Im Seitenflügel befinden sich ein großer und ein kleiner Abstellraum.                                               |
| Dachgeschoss:          | Hier befinden sich eine Wohnung (nicht genehmigt) mit großem Wohn-Essbereich und offener Küche, Schlafzimmer, Bad und Hauswirtschaftsraum. Zudem ein großer, nicht ausgebauter Dachraum, der als Lagerfläche dient. |
| Belichtung, Besonnung: | Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.                                                                                                                                                                          |
| Grundrissgestaltung:   | Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.                                                                                                                                                                          |

**Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten**

|                     |     |                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fußböden:           | EG: | Im Büro und Sanitärbereich Fliesen, sonst Beton.                                                                                                                  |
|                     | DG: | In den Wohnräumen Fliesen und Parkett. Küche und Bad Fliesen.                                                                                                     |
| Deckenflächen:      |     | Die Deckenflächen in der Wohnung sind mit Gipskarton verkleidet und teils gestrichen, im gewerblichen Bereich verputzt und gestrichen, teils aus Sandwichplatten. |
| Innenwandansichten: |     | Das WC im EG ist deckenhoch gefliest, die Wände im Bad sind verputzt und gestrichen.                                                                              |
| Sonstiges:          |     | Nichts Wertrelevantes.                                                                                                                                            |

**Nutzfläche**

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.

Nutzfläche gesamt<sup>3</sup>      rd. 650 m<sup>2</sup> (EG und DG)

<sup>3</sup> SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2


**Nebengebäude (Pferdestall)**

Das Gebäude ist in Holzbauweise errichtet. Das Satteldach ist mit Eternitplatten gedeckt.

**Besondere Bauteile (über dem üblichen Maß)**

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden. Die Pferdeboxen sind Mietereigentum und werden nicht mitbewertet.

**Instandhaltung**

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

**Modernisierung**

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt, die Pferdeboxen sind offensichtlich jedoch nachträglich eingebaut worden.

**Baumängel und Bauschäden**

Es waren augenscheinlich keine Mängel oder Schäden bei der Ortsbesichtigung ersichtlich.

**Nutzfläche**

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.

Nutzfläche<sup>4</sup>      ca. 99 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> 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.

Das zu bewertende Objekt verfügt über eine asphaltierte Zufahrt und eine asphaltierte Hoffläche. Der Großteil der Freifläche ist mit Rasen, Büschen und Bäumen bepflanzt. Die Baugrube des ehemaligen Wohnhauses wurde zu einem Biotop umgenutzt.

### **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, Tonerdeschmelzzement 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. Markt & Miete

### 5.1. Immobilienmarkt

#### Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Gewerbeobjekten sind in Nitzenhausen kaum gegeben.

#### Käufermarkt

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

#### Objektsituation

Die Infrastruktur von Nitzenhausen ist für den örtlichen Raum sehr einfach. Die Lage des Grundstückes ist als gut anzusehen.

#### Drittverwendung

Eine Flexibilität der baulichen Anlage ist nur mit großem baulichen Aufwand darstellbar.

#### 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 15-20 %, teils deutlich mehr, im Vergleich zum Höchststand 2022 gerechnet werden kann.

### 5.2. Marktmiete

Vom Gutachterausschuss von Künzelsau wird kein Mietspiegel für den gewerblichen Bereich in Nitzenhausen veröffentlicht.

Allerdings veröffentlicht die IHK Heilbronn-Franken einen Gewerbemietspiegel für den Bereich Künzelsau.

Hier werden für Büroflächen in nicht bevorzugter Lage Mieten von 5,00 € bis 7,00 €, im Mittel 6,00 €/m<sup>2</sup> genannt. Für Produktionsflächen werden 2,50 € bis 5,00 €, im Mittel 4,00 €/m<sup>2</sup> genannt. Überdachte Lagerflächen liegen bei 1,50 € bis 3,50 €, im Mittel 2,50 €/m<sup>2</sup>.

Ich halte eine Miete von 3,50 €/m<sup>2</sup> für die Fläche im DG (nicht genehmigte Wohnung), welche rechtlich gesehen höchstens als Aufenthaltsraum genutzt werden darf, für angemessen. Weiter halte ich eine Miete von 3,00 €/m<sup>2</sup> für die Produktionsflächen, 1,00 €/m<sup>2</sup> für den ehemaligen Farrenstall und 2,00 €/m<sup>2</sup> für das Nebengebäude (Pferdestall) als angemessen. Diese kann als marktüblich erzielbar angesehen werden.

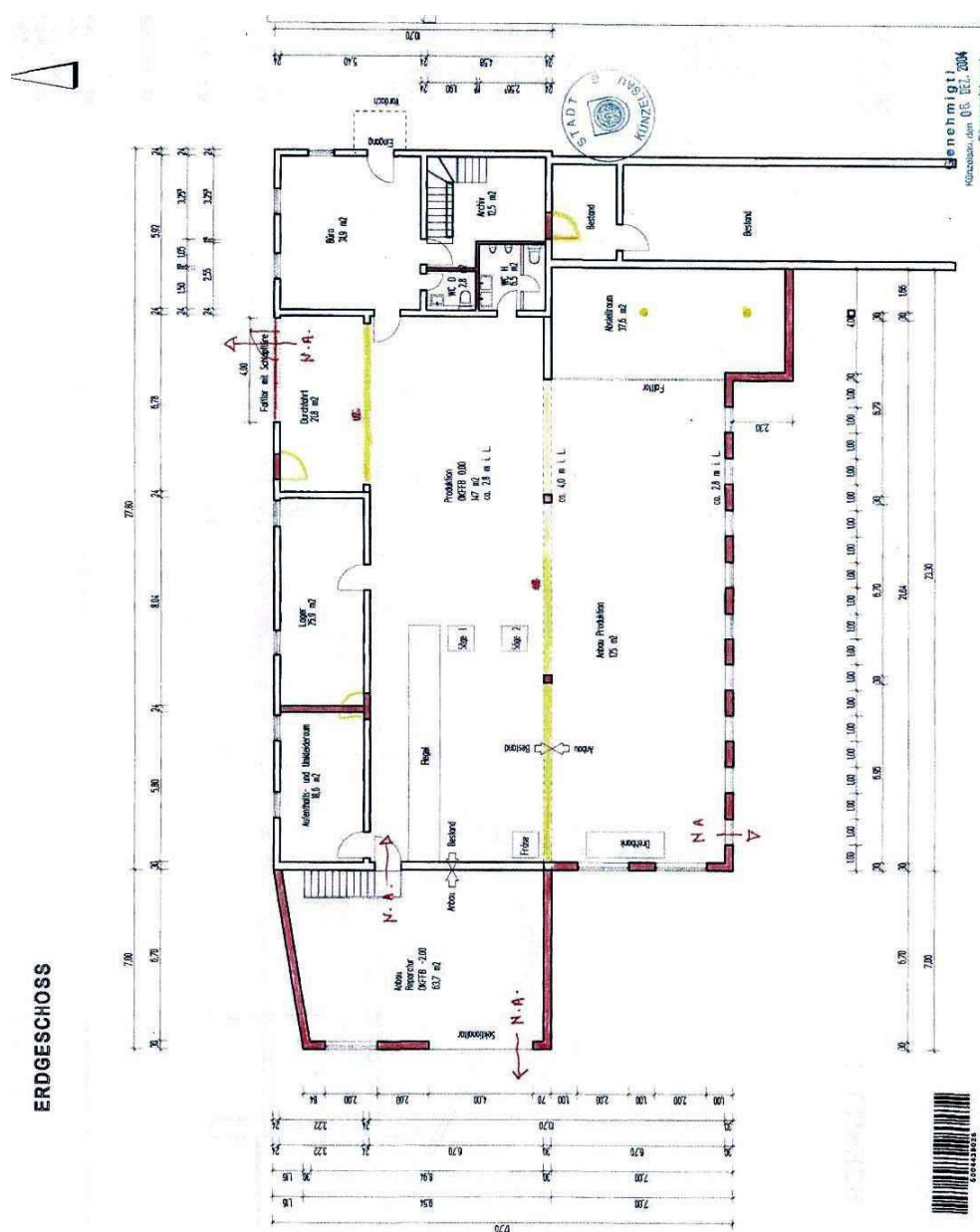
### 5.3. Mietverhältnisse

Das zu bewertende Objekt war voll vermietet. Die Miete beträgt laut Mieter 2.100 € netto/kalt.



## Anlage 6 Gebäudepläne

## Erdgeschoss



Quelle: Stadtverwaltung



**Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS**

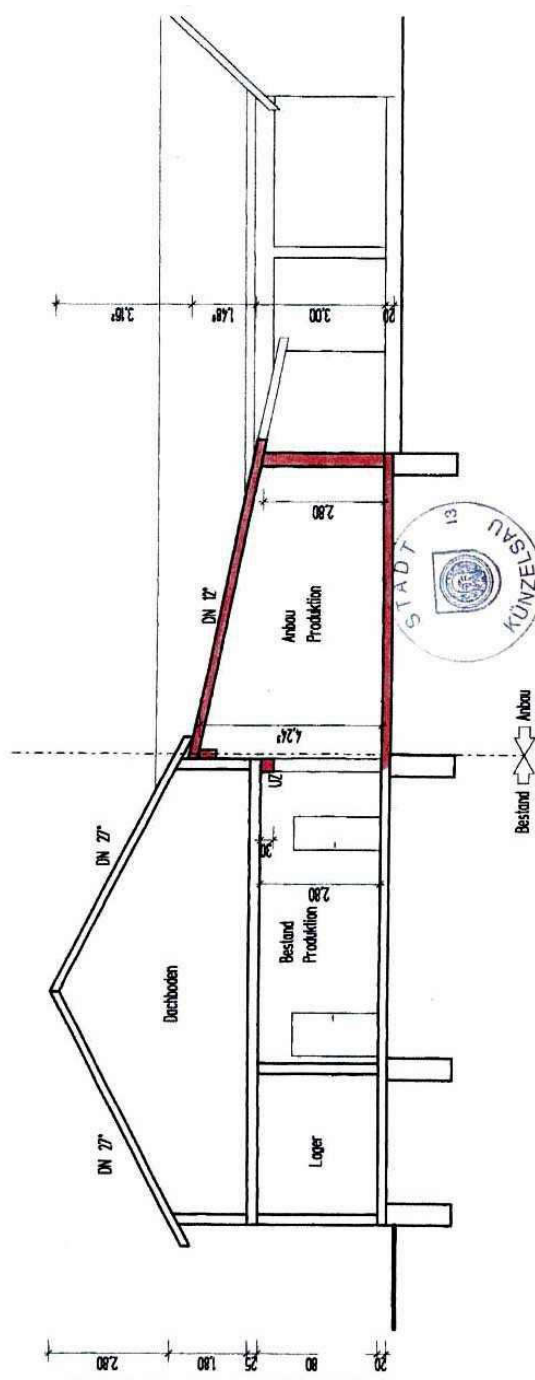
von der Industrie und Handelskammer Heilbronn – Franken  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke  
Mieten für Grundstücke und Gebäude

G2405300



Seite 41

## Schnitt



## SCHNITT 1

Quelle: Stadtverwaltung



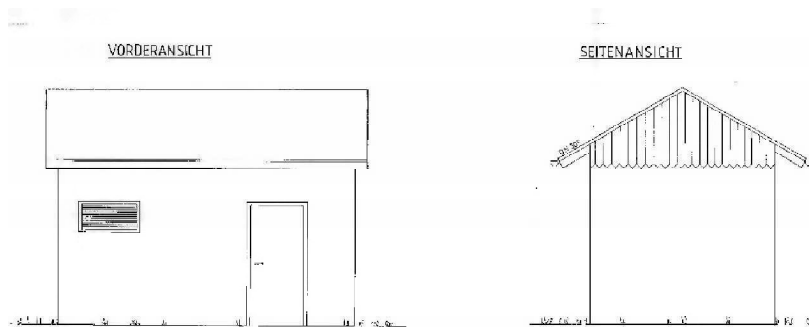
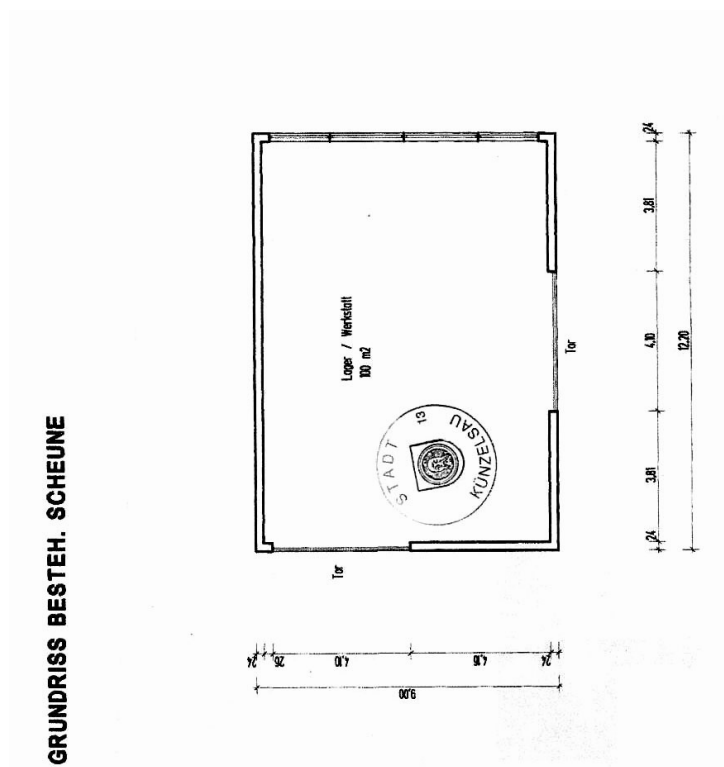
**Petra Hammesfahr Dipl.-Ing. (FH) BVS**

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



G2405300

Seite 42



Quelle: Stadtverwaltung