# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Baden-Württemberg |
| Kreis: | Schwäbisch Hall |
| Ort und Einwohnerzahl: | Gaildorf (ca. 12.100 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | nächstgelegene größere Städte:<br>Crailsheim ca. 30 km; Schwäbisch Hall ca. 16 km; Heilbronn ca. 60 km; Schwäbisch Gmünd ca. 30 km; Stuttgart ca. 70 km; Würzburg ca. 110 km; Ulm ca. 110 km; Nürnberg ca. 125 km<br><br>Landeshauptstadt:<br>Stuttgart<br><br>Bundesstraßen:<br>B 19<br><br>Autobahnzufahrt:<br>BAB A 6 (ca. 20 km entfernt)<br><br>Bahnhof:<br>Gaildorf, ca. 2,5 km entfernt<br><br>Flughafen:<br>Stuttgart, Nürnberg |
| demografische Struktur | Anlage 05 |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Nahe Stadtrandlage;<br>Die Entfernung zum Stadtzentrum Gaildorf beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte; Verwaltung (Stadtverwaltung) sind in Gaildorf/bis ca. 1 km Entfernung vorhanden; Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine wesentlichen erkennbar |
| Topografie: | hängig; von der Straße ansteigend;<br>Terrasse und Garten mit Südwestausrichtung, straßenseitig |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: | Grundstücksgröße: ca. 1.202 m²;<br>Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Überbreite; Eckgrundstück (Prescherstraße/Fußgängerweg Flurstück 1210/7) |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohnstraße, 30 km-Zone |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehweg einseitig (gegenüberliegend) vorhanden;<br>Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses;<br>Bauwichgarage;<br>eingefriedet durch Stützmauer |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11.06.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 9 Stellplätze und Garagenplätze.
Das Bewertungsobjekt – die im Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 1 und mit Garage Nr. 13 bezeichnet sind- ist eigengenutzt.

# 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.

## 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; teilunterkellert; Flachdach/Satteldach; freistehend |
| Baujahr: | ca. 2020, gemäß Kaufvertrag (Fertigstellung) |
| Modernisierung: | keine |
| Flächen und Rauminhalte | Bewertungsobjekt:<br>Die Wohnfläche beträgt rd. 84 m²;<br>die Nutzflächen Keller, Garage beträgt rd. 20 m² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor;<br>Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines (neuen) Energieausweises empfohlen. |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.<br>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: | insgesamt verputzt und gestrichen |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
9 Garagenstellplätze, Flur, Kellerräume, Aufzugsraum, Fahrradraum, Treppenhaus; **davon Bewertungsobjekt: Keller Nr. 1, Garagenstellplatz Nr. 13**

Erdgeschoss:
**Bewertungsobjekt: Wohnung SE 1, bestehend aus Wohnzimmer mit Kochbereich, Schlafzimmer, Flur, Zimmer, Bad, Abstellraum; Terrasse;**
zwei weitere Wohnungen

1. Obergeschoss:
drei Wohnungen

2. Obergeschoss:
drei Wohnungen

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) aus der Baubeschreibung

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | massiv |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Keller: | Beton |
| Umfassungswände: | massiv |
| Innenwände: | massiv/Gipsdielenwände, ca. 17,5/24cm |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | Geschosstreppe:<br>Stahlbeton mit Naturstein (Granit), mit Tritt- und Stellstufen; einfaches Eisengeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Aluminium/Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz<br><br>Dachform:<br>Satteldach, Flachdach<br><br>Dacheindeckung:<br>Dachstein; Flachdachausführung nach DIN-Norm, diffusionsoffene Unterspannbahn,<br>gemäß Baubeschreibung aus der Teilungserklärung |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung;<br>Türöffner, Klingelanlage, FI-Fehlerschutzschalter;<br>Aufzuganlage |
| Heizung: | Luft-Wärmepumpe |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |

| | |
|---|---|
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizung |

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

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | keine |
| besondere Einrichtungen: | Personenaufzug |
| Besonnung und Belichtung: | gut |
| Bauschäden und Baumängel: | Risse, Bodenbelag, Untergeschoss<br>Feuchtigkeitsschäden, laut Protokoll der Eigentümerversammlung wird ein Gutachten über die Schäden und Mängel erstellt, da die Gewährleistungsfrist demnach zum 31.12.2025 endet. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | schmale Garage |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend.<br>Es bestehen Baumängel/Bauschäden im Untergeschoss und im Bereich der Dachhaut. |

## 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagenstellplatz

Garagenstellplatz; im Grundbuch mit der Nr. 13 bezeichnet; es handelt sich um die 4. Garage von links;
Baujahr: ca. 2020;
Bauart: massiv;
Fenster: keine vorhanden
Innenmaße: rund 2,62 m x 6 m
Tormaß, ca. 2,417 m x 2,383 m, eingeschränkte Nutzbarkeit

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Einfriedung (Stützmauer), Rasenflächen, Mülleimerplatz, Stellplatz Wärmepumpe, Spielplatz.

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

befestigte Stellplatzfläche vor der Garage -im Grundbuch mit der Nummer 13 bezeichnet-
Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nummer 1 bezeichnet-

### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Garten- und Terrassenfläche Nr. 2, Nr. 3

## 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 Nr. 1 bezeichnet -,<br>dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -,<br>der Garage, im Grundbuch mit Nr. 13 bezeichnet -. |

**Berechnungen zur Wohnfläche**

gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV), vom 25.11.2003

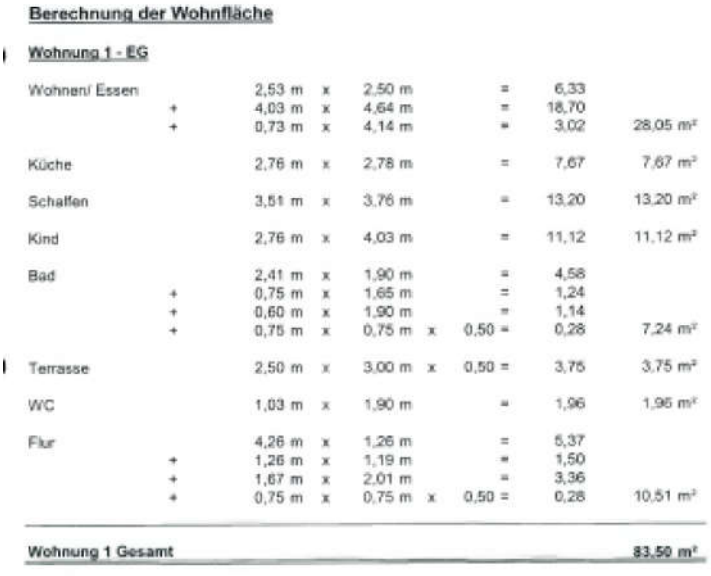
nach eigenen Laserdistanzmessungen

wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung

| Bereich | Bemerkungen | Länge | Breite | ca. m² | Faktor | ca. m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Erdgeschoss | Nr. 1 | | | | | |
| Flur | | 1,977 | 2,458 | 4,859 | 1,00 | 4,86 |
| | | -0,822 | 0,634 | -0,521 | 1,00 | -0,52 |
| | | 1,681 | 1,250 | 2,101 | 1,00 | 2,10 |
| | | 1,254 | 2,396 | 3,005 | 1,00 | 3,00 |
| WC | | 1,901 | 0,993 | 1,888 | 1,00 | 1,89 |
| Bad | | 1,886 | 2,978 | 5,617 | 1,00 | 5,62 |
| | | 2,100 | 0,729 | 1,531 | 1,00 | 1,53 |
| Kinderzimmer | | 2,762 | 4,097 | 11,316 | 1,00 | 11,32 |
| Schlafzimmer | | 3,484 | 3,737 | 13,020 | 1,00 | 13,02 |
| Wohnen, Essen, Kochen | | 2,496 | 2,543 | 6,347 | 1,00 | 6,35 |
| | | 4,692 | 3,991 | 18,726 | 1,00 | 18,73 |
| | | 4,119 | 1,492 | 6,146 | 1,00 | 6,15 |
| | | 2,761 | 2,110 | 5,826 | 1,00 | 5,83 |
| Terrasse | Südwest | 3,036 | 2,551 | 7,745 | 0,50 | 3,87 |
| | straßenseitig | | | | | |
| Summe Erdgeschoss | | | | 87,604 | | 83,73 |
| **wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche** | | | | | **rund** | **84,00** |
| Nutzfläche | | | | | | |
| Kellerraum | Untergeschoss | 1,769 | 2,430 | 4,299 | 0,00 | 0,00 |
| Garage | Untergeschoss | 2,620 | 6,007 | 15,738 | 0,00 | 0,00 |
| reine Nutzfläche | | | | 20,037 | | |
| **Erläuterungen:** | Terrasse, Südwest, straßenseitig (30er verkehrsberuhigte Zone), gut nutzbar | | | | | |
| | x Faktor 0,50; gem. WMR | | | | | |
| Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und tlw. auf den Berechnungen der Sachverständigen. | | | | | | |
| Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden. | | | | | | |

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 84 m²;
die Nutzfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 20 m²
auszugsweise aus der Bauakte:



**Berechnung der Wohnfläche**

**Wohnung 1 - EG**

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnen/ Essen | | 2,53 m | x | 2,50 m | | | = | 6,33 | |
| | + | 4,03 m | x | 4,64 m | | | = | 18,70 | |
| | + | 0,73 m | x | 4,14 m | | | = | 3,02 | 28,05 m² |
| Küche | | 2,76 m | x | 2,78 m | | | = | 7,67 | 7,67 m² |
| Schlafen | | 3,51 m | x | 3,76 m | | | = | 13,20 | 13,20 m² |
| Kind | | 2,76 m | x | 4,03 m | | | = | 11,12 | 11,12 m² |
| Bad | | 2,41 m | x | 1,90 m | | | = | 4,58 | |
| | + | 0,75 m | x | 1,65 m | | | = | 1,24 | |
| | + | 0,60 m | x | 1,90 m | | | = | 1,14 | |
| | + | 0,75 m | x | 0,75 m | x | 0,50 | = | 0,28 | 7,24 m² |
| Terrasse | | 2,50 m | x | 3,00 m | x | 0,50 | = | 3,75 | 3,75 m² |
| WC | | 1,03 m | x | 1,90 m | | | = | 1,96 | 1,96 m² |
| Flur | | 4,26 m | x | 1,26 m | | | = | 5,37 | |
| | + | 1,26 m | x | 1,19 m | | | = | 1,50 | |
| | + | 1,67 m | x | 2,01 m | | | = | 3,36 | |
| | + | 0,75 m | x | 0,75 m | x | 0,50 | = | 0,28 | 10,51 m² |
| **Wohnung 1 Gesamt** | | | | | | | | | **83,50 m²** |

| | |
|---|---|
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| 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: | schwimmender Estrich, überwiegend großformatige Fliesen, im Bad Kalkspuren |
| Wandbekleidungen: | verputzt und gestrichen; Fliesen in den sanitären Anlagen, Bad raumhoch weiß gefliest; WC ca. 1,5m hoch gefliest; “Fliesen”-Spiegel in der Küche in Natursteinoptik |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung;<br>bessere Beschläge;<br>Rollläden aus Kunststoff, mit überwiegend elektrischem Antrieb;<br>Fensterbänke innen aus Naturstein (Granit);<br>Fensterbänke außen aus Aluminium |
| Türen: | Zimmertüren:<br>Türen, aus Holz, furniert;<br>bessere Schlösser und Beschläge;<br>Holzzargen |
| sanitäre Installation: | Bad:<br>1 eingebaute Wanne, 1 bodengleiche Dusche, 1 Handwaschbecken;<br>gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster<br><br>WC:<br>1 WC, Vorwandmontage; 1 Handwaschbecken;<br>gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | Einbauküche, nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine, unwirtschaftliche Grundrisse |

### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten;<br>Einbauküche mittlerer Qualität |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |

| | |
|---|---|
| sonstige Besonderheiten: | nicht ausreichend gebildete Erhaltungsrücklagen; schmaler Garagenstellplatz |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut. |

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

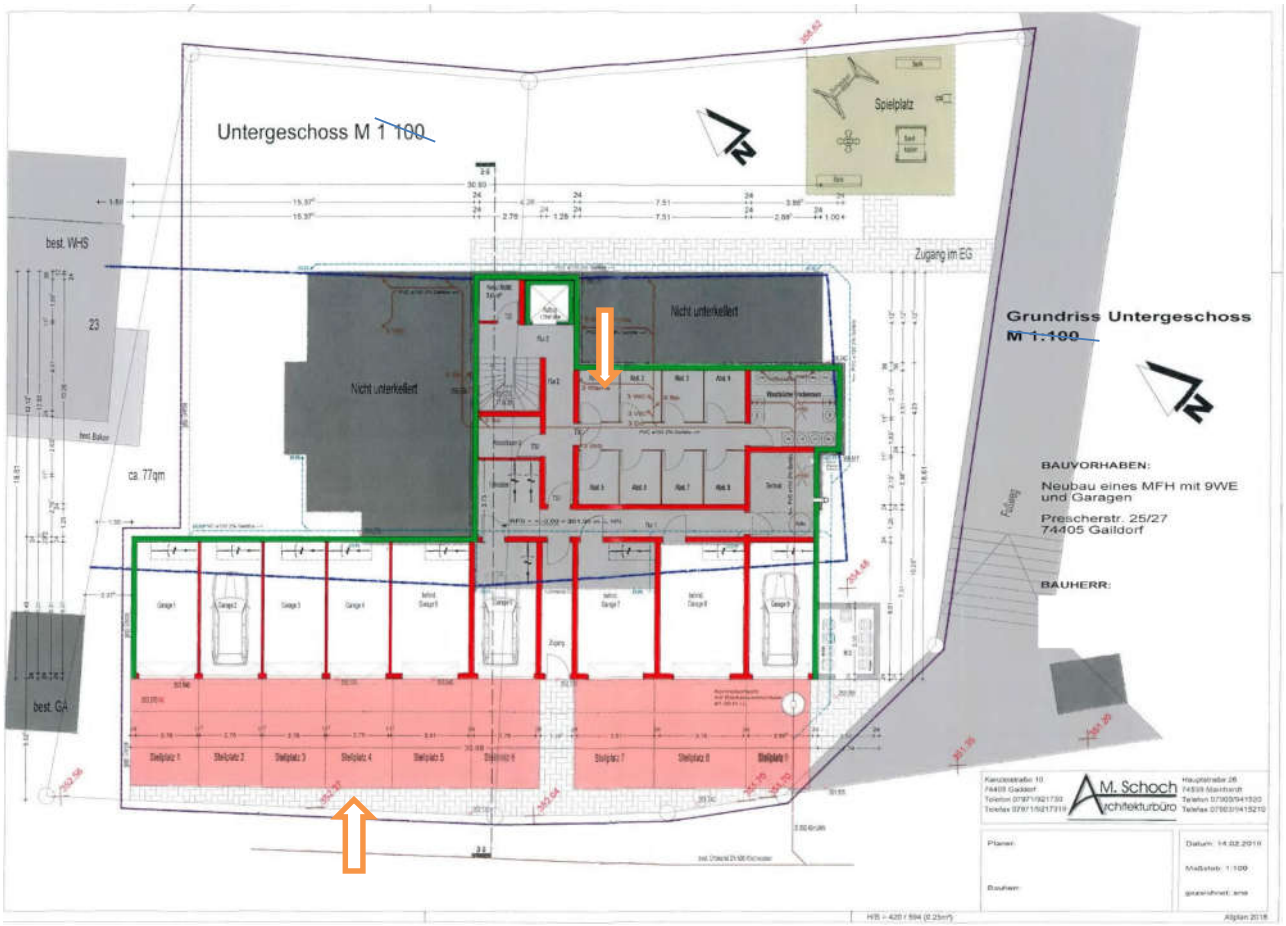
| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | An einer Terrassen- und Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine |
| Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): | Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.031,97 € (zum 31.12.2024) zuzuordnen. |
| Hausgeld: | ca. 415 €/Monat, gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025 |

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck. Jedoch werden Baumängel/Bauschäden im Protokoll der Eigentümerversammlung erwähnt.

## Grundriss Untergeschoss

**Anlage 07.01**



## Grundriss Erdgeschoss

**Anlage 07.02**

