2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Michelfeld (ca. 3.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Schwäbisch Hall ca. 2,5 km; Heilbronn ca. 44 km; Stuttgart ca. 66 km; Landeshauptstadt: Stuttgart Bundesstraßen: B 14, in der Nähe Autobahnzufahrt: Schwäbisch Hall ca. 7 km Bahnhof: Schwäbisch Hall-Hessental Flughafen: Stuttgart, Frankfurt
demografische Struktur	Anlage 06

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Siedlungsgebiet von Michelfeld; Die Entfernung zum Ortszentrum Michelfeld beträgt ca. 800 m; zum Stadtzentrum Schwäbisch Hall ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind teilweise in Michelfeld bis ca. 2,5 km entfernt; Kindergarten, Schulen und tlw. Ärzte sind in fußläufiger Entfernung und 2,5 km vorhanden; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich in fußläufiger Entfernung; das Rathaus ist ca. 800 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen, momentan Erneuerung des Straßenbelages
Topografie:	fast eben; Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Grundstücksgröße: ca. 652 m²; Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück, da Fußgängerweg

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, nach Fertigstellung; Gehweg einseitig vorhanden; Parkstreifen sind nicht ausreichend vorhanden; gemäß Aussage der Verwaltung, , werden keine Kosten für die Straßenausbauarbeiten fällig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Breitbandkabelanschluss; laut telefonischer Auskunft Rathaus Michelfeld, , 26.05.2025, fallen hier noch Kosten für die Verbesserungsarbeiten/Anschlusskosten an, die jedoch von den jetzigen Eigentümern zu tragen sind, da diese vor dem Zuschlag angefallen sind.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
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 Einfamilienhaus und einer Fertiggarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenstellplatz;
Das Objekt ist vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.
Es wurde nicht 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 Einfamilienhaus

Einfamilienhaus;
Baujahr: ca. 1957/1958 (Fertigstellung);
Erweiterung: Anbau Südost ca. 2014, vermutlich mit Terrasse
Modernisierungen ab ca. 2014: Wärmedämmverbundsystem (nicht fertig gestellt)
Bauart: massiv, Holzfachwerk;
Außenansicht: Wärmedämmverbundsystem, nicht fertig gestellt;
Keller: Abdichtungsmängel gegen Außenanlagen;
Dachform: vermutlich ausgebautes Satteldach;
Dach: Betonsteine;
Bauteile: zwei Dachgauben, laut Baugesuch Kelleraußentreppe
Tür: Kunststofftür mit Lichtausschnitt
Fenster: straßenseitiges Fenster 3-Scheiben-Verglasung;
Ausstattungsmerkmale: beheizt mit Brennwertkessel, laut telefonischer Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters, ; Baujahr unbekannt; der Messbescheid wurde bei ihm angefordert
Besonderheiten: Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht. Vermutlich Innenausbauarbeiten, Wärmedämmung in nicht fachhandwerklicher Ausführung.

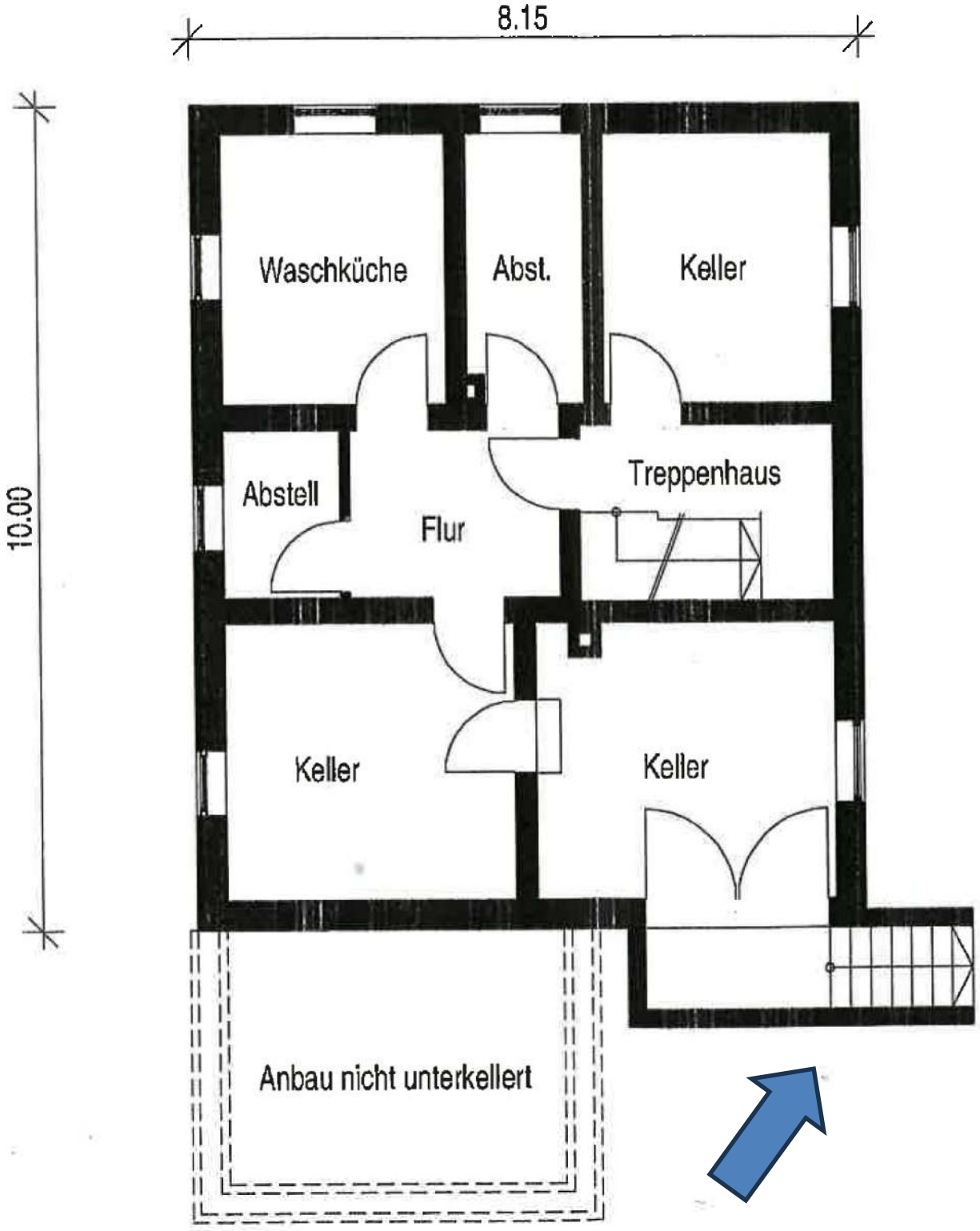
3.3 Fertiggarage

Fertiggarage;
Baujahr: ca. 1978;
Dachform: Flachdach;
Tor: Stahlschwingtor;
Besonderheiten: Es wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht
Allgemeinzustand: vernachlässigter Zustand

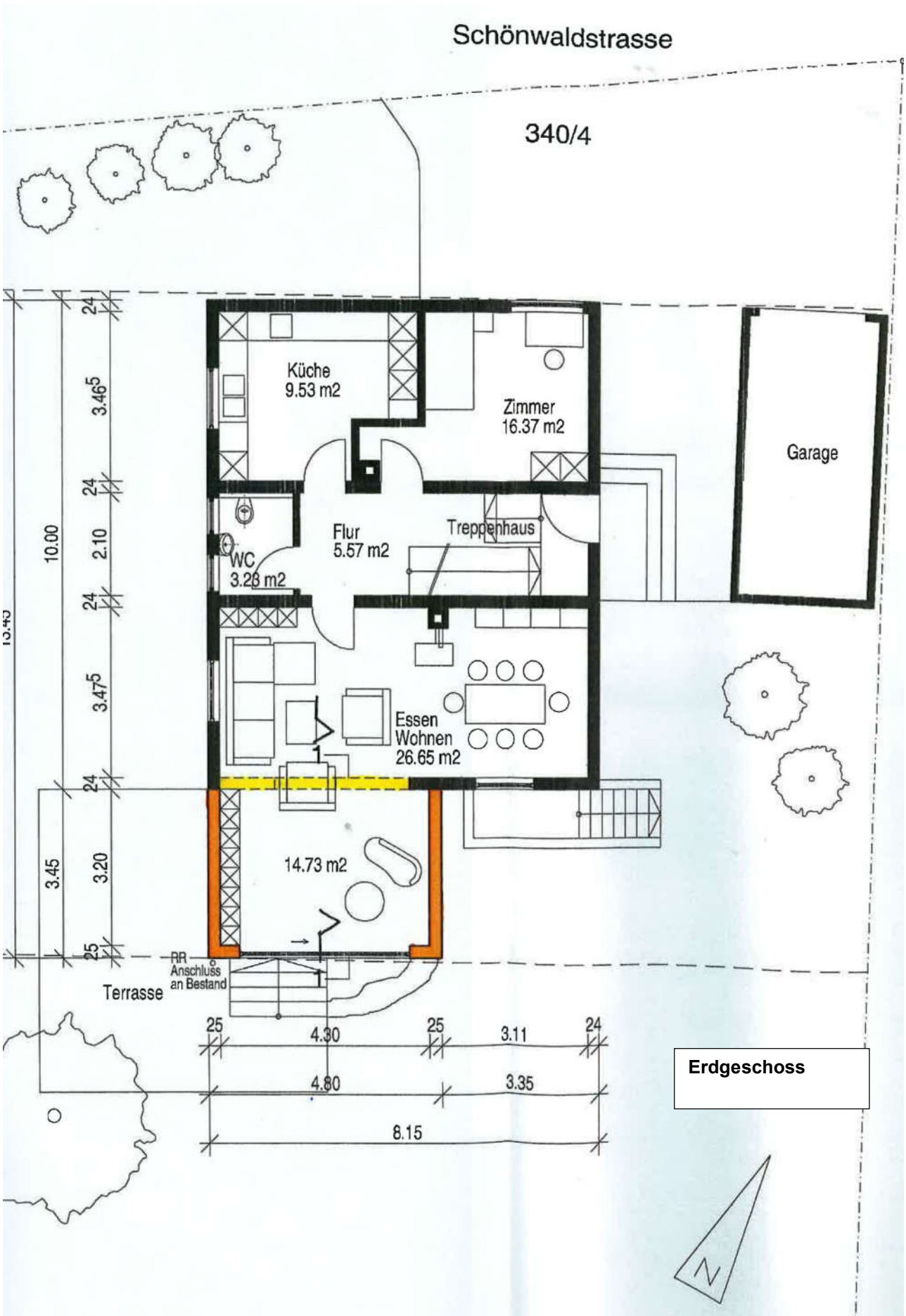
3.4 Außenanlagen

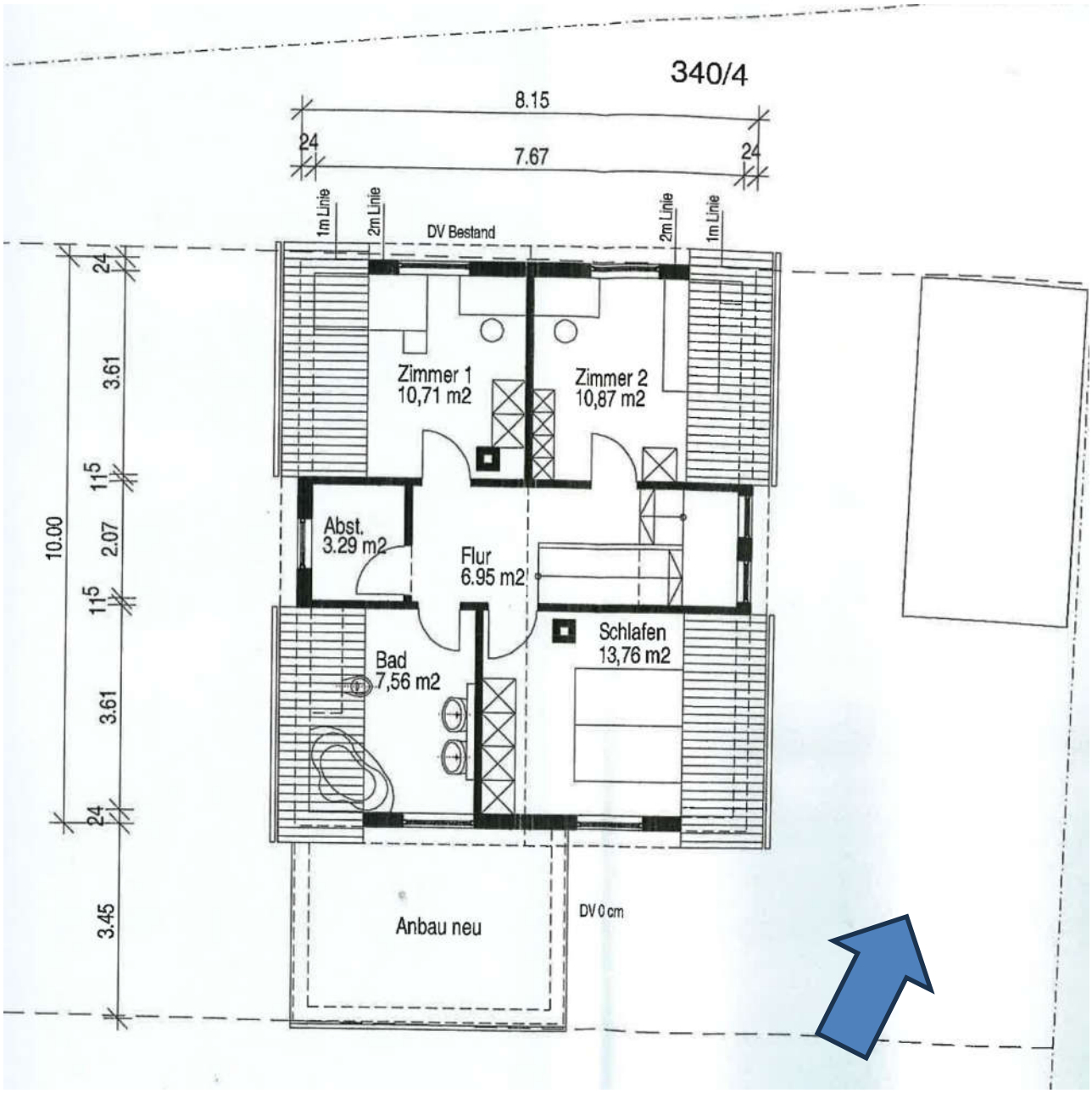
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Hofbefestigung mit Setzungen und unbefestigter Bereich aus Schotter; Einfriedung (Zaun); Gartenhaus (nicht besichtigt); vernachlässigter Zustand.

Grundrisse, Ansichten **Anlage 08**



Untergeschoss


Schönwaldstrasse
340/4
Küche
9.53 m2
Zimmer
16.37 m2
Garage
Flur
5.57 m2
Treppenhaus
WC
3.28 m2
Essen
Wohnen
26.65 m2
14.73 m2
Terrasse
RR
Anschluss
an Bestand
10.00
3.465
3.475
2.10
3.45
3.20
24
25
4.30
3.11
4.80
3.35
8.15
Erdgeschoss
N



Dachgeschoss

Flächenberechnung

Anlage 09

Erdgeschoß	Küche	9,53 m²	
	Zimmer	16,37 m²	
	WC	3,23 m²	
	Flur	5,57 m²	
	Essen/Wohnen	26,65 m²	
	Wohnen neu	14,73 m²	
			76,08 m²
Dachgeschoß	Zimmer 1	10,71 m²	
	Zimmer 2	10,87 m²	
	Abstellraum	3,29 m²	
	Flur	6,95 m²	
	Bad	7,56 m²	
	Schlafen	13,76 m²	
			53,14 m²

Summe der Wohnfläche **129,22 m²**

geschätzte Fläche der Terrasse ca. 4,5 m x 3 m x 0,50 **6,75 m²**

135,97 m²

rund ≈ **136 m²**

Die Berechnungen zur Bruttogrundfläche (BGF) wurden den Bauplänen entnommen:

Einheit **Einfamilienhaus**	**Länge/m** **inkl. Dämmung ca.**	**Breite/m**	**anteilig**	**Faktor**	**ca. m²** **BGF**
Untergeschoss	10,000	8,150		1,00	81,50
Erdgeschoss (EG) mit Anbau	13,806	8,506		1,00	117,43
	-3,288	3,628		1,00	-11,93
EG, Eingangsbereich	1,980	3,490		1,00	6,91
Dachgeschoss	10,356	8,506		1,00	88,09
Gesamt BGF					282,00
Gesamt BGF			100%	**rund m²**	**282,00**
davon					
Anbau und Eingangsbereich, eingeschossig o. Keller			*6,68%*		*18,84*

Einheit **Einzelgarage, ca. 1978**	**Länge/m** **inkl. Dämmung ca.**	**Breite/m**		**Faktor**	**ca. m²**
Erdgeschoss	6,000	2,980		1,00	17,88
Gesamt BGF				**rund m²**	**18,00**

Anmerkung: Die ermittelten Angaben basieren auf den Bauzeichnungen und auf den Berechnungen der Sachverständigen. Sie können (nur) für dieses Gutachten verwendet werden.