



2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Ort:	Mulfingen	Ortsteil:	Mulfingen
Kreis:	Hohenlohekreis	Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	3.668	Bev. Entwicklung bis 2030	+ 2,6 %
Arbeitslosenquote:	3,1 % ¹	Gewerbesteuerhebesatz:	340 %
Zentralität BW:	101,0	Zentralität Mulfingen¹:	46,7
Kaufkraft BW:	107,1	Kaufkraft Mulfingen:	100,9
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,59 %	Schuldnerquote PLZ:	3,53 %

¹ Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

2.2. Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Geschäftslage:	Die Geschäftslage ist nicht relevant.
Immissionen:	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen durch Immissionen festgestellt werden.
Topografie:	Das Grundstück ist von der Straße gesehen ansteigend.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend Ein – und Zweifamilienwohnhäuser.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über einen Garagenstellplatz. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof:	ca. 13,4 km	Autobahn:	ca. 26 km
Haltestelle:	ca. 0,5 km	Flughafen (Stuttgart):	ca. 135 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 Einfamilienhaus und einer Garage.

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.

Das Grundstück liegt direkt an der Kirchweg mit geringem Verkehr. Es ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 26.02.2025 insgesamt 1.749 m².



Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den mir vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Straßenbegrenzungslinie fällt mit der Grundstücksgrenze zusammen, die restlichen Grundstücksgrenzen fallen mit privaten / öffentlichen Flächen zusammen.

Grundstücksausnutzung

Die bauliche Ausnutzung eines Grundstücks wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgelegt. Die tatsächliche Ausnutzung (GFZ) liegt mit 0,44 deutlich darunter, so dass eine Anpassung grundsätzlich erforderlich wäre. Da jedoch seitens des Gutachterausschusses keine Anpassungsfaktoren veröffentlicht werden und auch keine vergleichbaren Faktoren vorliegen, wird gemäß der Fachliteratur auf eine Anpassung verzichtet.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage des Landratsamtes Hohenlohekreis liegen keine Informationen zu Altlasten vor. Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



4. Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt auf Grundlage der Ortsbesichtigung vom 25.03.2025. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen. Das Einfamilienhaus und die Garage konnten mangels Zutritts nur von außen besichtigt werden. Es erfolgt daher am Ende der Berechnung ein Sicherheitsabschlag von 10 %.

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

Anmerkung: Die Besichtigung des/der Gebäude erfolgte im voll möblierten Zustand. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel/Schäden sind gegebenenfalls nach Räumung noch zu berücksichtigen.

Einfamilienhaus

Bauliche Anlage:	Das Gebäude ist unterkellert. Das Untergeschoss liegt teilweise oberhalb des Geländes. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Der Spitzboden ist vermutlich nicht ausgebaut.
Baujahr:	1957, später saniert.
Konstruktionsart:	massiv
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton, DG Holz
Treppen:	Vermutlich Beton mit Belag.
Fenster:	Überwiegend Holz mit 3-fach Isolierverglasung.
Türen:	Holz im Holzrahmen.
Außenverkleidung:	Putz, gestrichen, Vollwärmeschutz.
Besondere Bauteile:	2 Dachgauben
Besondere Einrichtungen:	Keine bzw. nicht wertrelevant.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit harter Bedachung.
Dachform:	Satteldach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	Nicht bekannt.
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. Das Gebäude wird von den Eigentümern selbst genutzt

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die Eigentümer selbst.

Besondere Bauteile/feste Einbauten

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.²

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

Es sind keine besonderen Bauteile/Einbauten vorhanden bzw. bekannt.

Zum Stichtag befindet sich das Einfamilienhaus in einem als befriedigend zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich ein Instandhaltungsrückstand insbesondere im Untergeschoss des Hauptgebäudes festgestellt werden.

Modernisierung

Augenscheinlich wurde das Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert. Vermutlich fanden diese Arbeiten kurz nach Erwerb, folglich im Jahr 2021 statt. Das Dach scheint komplett erneuert zu sein. Im EG und DG wurden die Fenster und die Haustür modernisiert. Außerdem wurde im EG und DG ein Vollwärmeschutz angebracht. Es ist davon auszugehen, dass auch Maßnahmen im Sanitärbereich und des Innenausbaus erfolgten. In welchem Umfang ist jedoch unklar, so dass hier in der späteren Berechnung zur Restnutzungsdauer nur die halbe Punktzahl vergeben wurde.

Baumängel und Bauschäden

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

Mangel/Schaden Hauptgebäude	Betrag
Fertigstellung Terrasse	5.750 €
Außentreppe	14.800 €
Wandanschluss	500 €
Ansatz (pauschal)	21.050 €

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.

² Vgl. Kleiber, Wolfgang; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage; S.1068



Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung

Die nachfolgende Raumaufteilung ist den Plänen aus dem Ursprungsbaugesuch aus dem Jahr 1955 entnommen. Mangels Zutritts kann nicht bestätigt werden, ob die derzeitige Raumaufteilung unverändert ist.

Untergeschoss:	Hier befinden sich 3 Abstellräume, Waschküche, Flur und ein Vorraum.
Erdgeschoss:	Hier befinden sich 3 Zimmer, Küche, WC, Diele und Terrasse.
Dachgeschoss 1:	Hier befinden sich 4 Zimmer, Bad und Vorplatz.
Dachgeschoss 2:	Hier befindet sich vermutlich ein nicht ausgebauter Dachspitz.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	UG: Teils Beton, teils Laminat/Parkett (nicht eindeutig durch die Fenster erkennbar gewesen). EG: In den Wohnräumen vermutlich Klickparkett und Steinfliesen. Küche und WC nicht ersichtlich, vermutlich Fliesen. DG: Nicht ersichtlich, vermutlich ebenfalls Holzboden und im Sanitärbereich Fliesen.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind tapeziert und gestrichen.
Innenwandansichten:	Wandansichten der Nassräume waren nicht ersichtlich. Es wird ein normaler Standard unterstellt.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche, Wohnfläche

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.

Bruttogrundfläche ³	rd. 356 m ²
Wohnfläche ⁴	rd. 163 m ²

³ SW-RL Ziff. 4.1.1.4 ff, Abb. 1+2

⁴ Wohnflächenberechnung Planverfasser



Garage

Es ist eine in Massivbauweise errichtete Garage mit Metalltor vorhanden.

Besondere Bauteile (über dem üblichen Maß)

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich die Garage in einem als mangelhaft zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich ein Instandhaltungsrückstand insb. am Tor festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Mangels Zugangs konnten keine weiteren Schäden, als die am Tor identifiziert werden.

Bruttogrundfläche

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.

Bruttogrundfläche⁵ 32 m²

⁵ 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.

Im vorliegenden Fall ist der Zugang zum Hauseingang mit Betonplatten ausgelegt. Das Anwesen ist teils mit einer Mauer, teils mit Sträuchern eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt. Es ist eine im Rohbauzustand befindliche Terrassenfläche vorhanden.

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, Tonerdenschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eventuell vorhandene Belastungen können möglicherweise wertbeeinflussend sein und müssen bei bekannt werden nachträglich berücksichtigt werden.

Abschlüsse 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. Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Wohnhäusern sind in Muldingen gegeben.

Käufermarkt

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

Objektsituation

Die Infrastruktur von Muldingen ist für den ländlichen Raum mittel. Die Lage des Grundstückes ist als gut anzusehen.

Drittverwendung

Eine Flexibilität der baulichen Anlage kann nicht abgeleitet werden. Eine andere Nutzung als die einer wohnwirtschaftlichen Nutzung ist ausgeschlossen.

Zukünftige Entwicklung

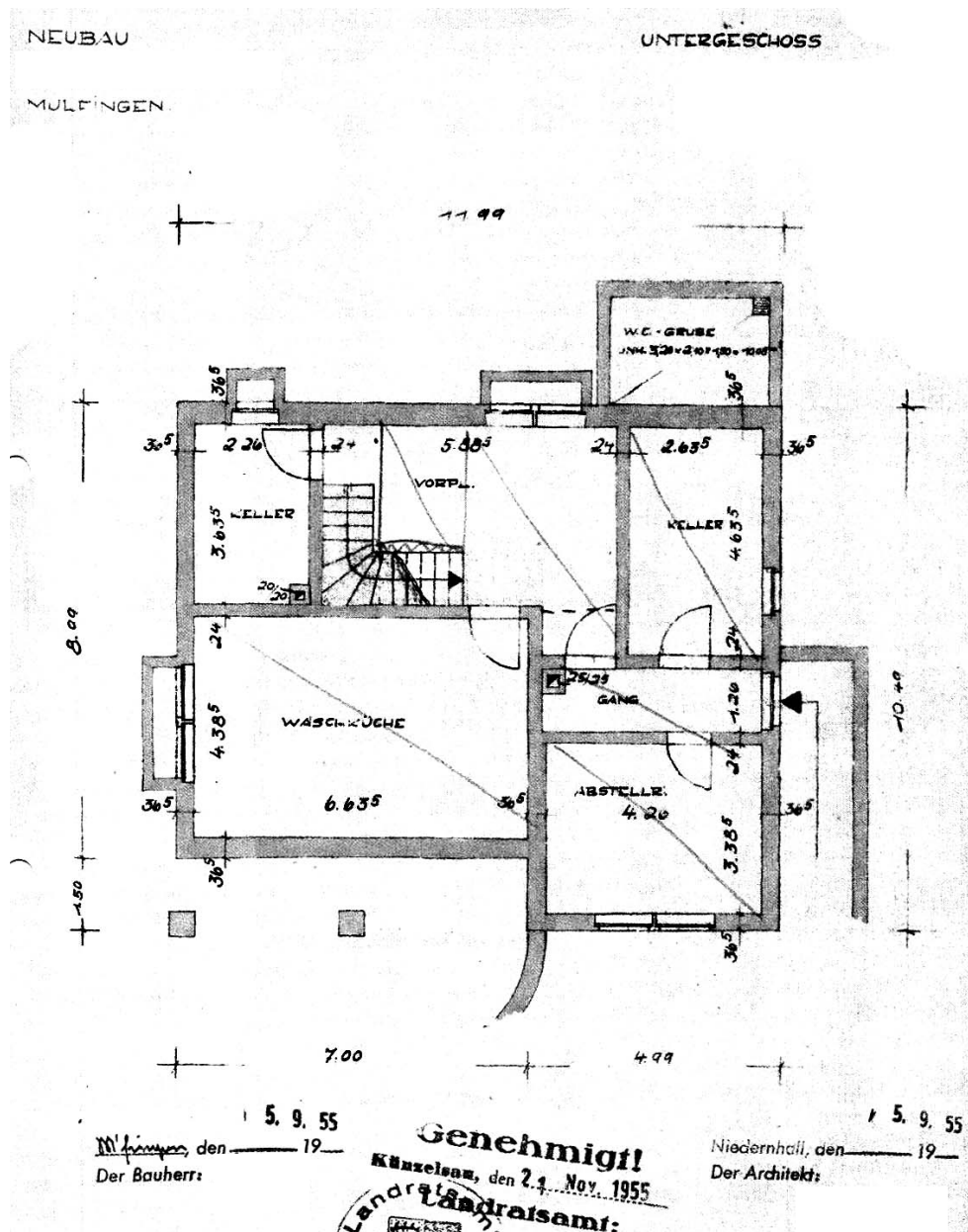
Es liegen keine gesicherten Informationen vor, welche mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen bekannt sind und den Verkehrswert beeinflussen könnten.

Allgemein befindet sich der Immobilienmarkt in Deutschland in einer korrektiven Phase, so dass mit Preisabschlägen von ca. 20 %, teils mehr im Vergleich zum Höchststand 2022 gerechnet werden kann.

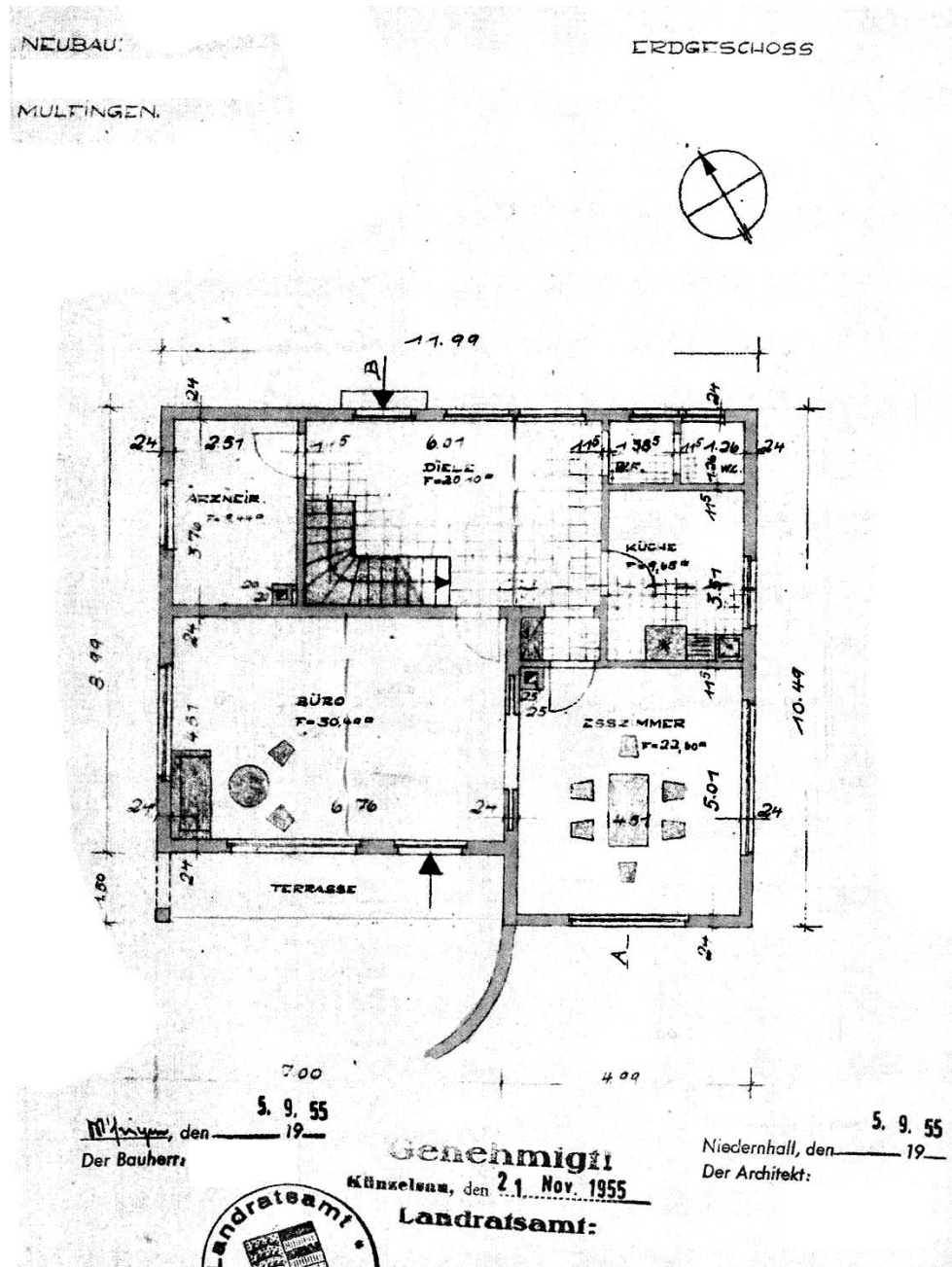


Anlage 6 Gebäudepläne

Untergeschoss



Erdgeschoss



Quelle: Gemeindeverwaltung

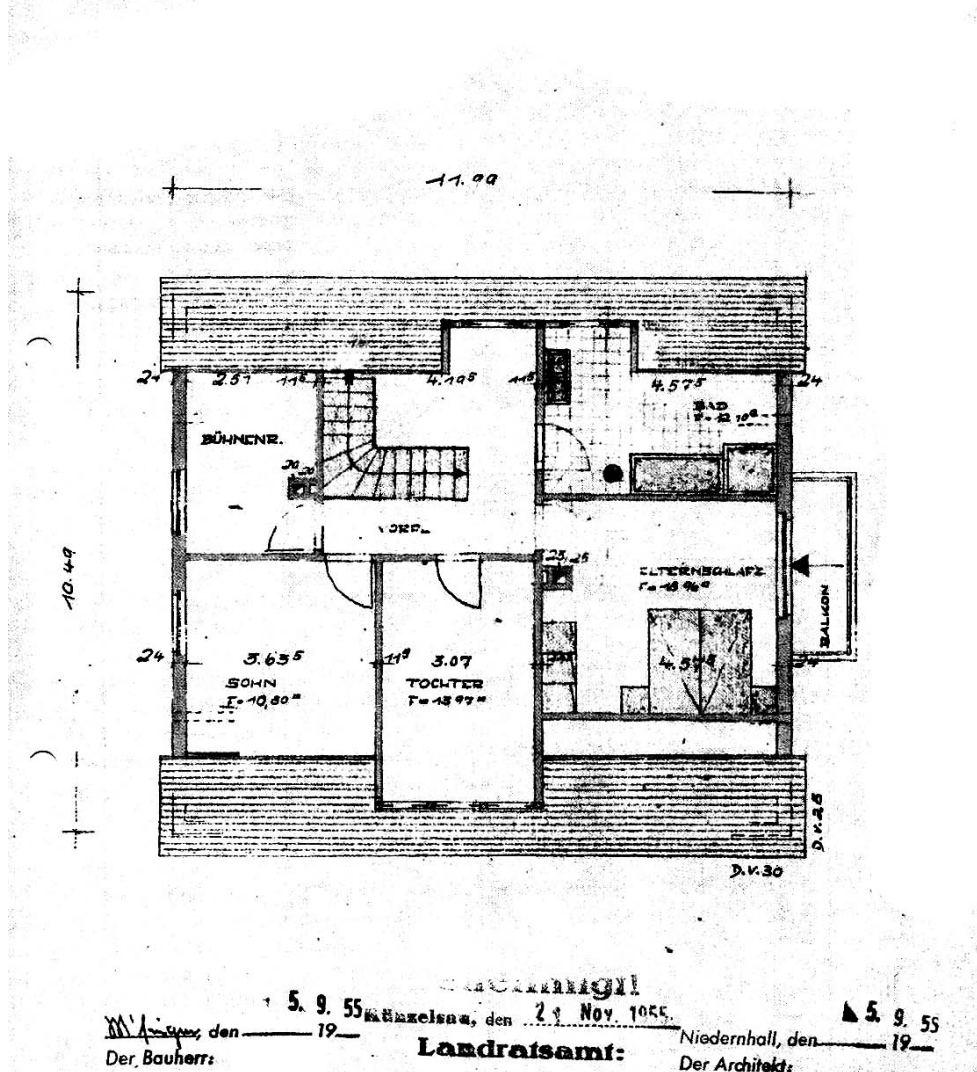


Dachgeschoss

NEUBAU

DACHGESCHOSS

MULFINGEN.



Quelle: Gemeindeverwaltung