



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Schwäbisch Hall
Ort und Einwohnerzahl:	Schwäbisch Hall (ca. 41.000 Einwohner); Stadtteil Hessental
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene (größere) Städte:</u> Schwäbisch Hall ca. 3 km; Crailsheim ca. 27 km; Heilbronn ca. 50 km; Stuttgart ca. 70 km; Würzburg ca. 100 km; Nürnberg ca. 120 km; München ca. 210 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart <u>Bundesstraßen:</u> B 14, B 19 <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6, Schwäbisch Hall-Gelbingen <u>Bahnhof:</u> Schwäbisch Hall-Hessental, ca. 1 km <u>Flughafen:</u> Stuttgart, Nürnberg, München
innerörtliche Lage:	Ortskern; tlw. sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckerei, Grundschule, Kindergarten in fußläufiger Entfernung vorhanden; weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte sind ca. 2-3 km entfernt; die Entfernung zum Stadtzentrum Schwäbisch Hall be- trägt ca. 3 km; öffentliches Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ist in unmittelbarer Nähe; der Bahnhof befindet sich in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
Beeinträchtigungen:	offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Topografie:	fast keine
Gestalt und Form:	fast eben; Balkon mit Südostausrichtung <u>Grundstücksgröße:</u> ca. 558 m <sup>2</sup> ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform, Art sogenanntes "Hinterliegergrundstück", über eine Anliegerstraße erreichbar
Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege sind nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist laut Eigentümer in Pla- nung); Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	eingefriedet durch Stützmauer, Pflanzungen
Altlasten:	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund  Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlast wurden beim Landratsamt angefragt, liegen jedoch nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 30.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schwäbisch Hall-Hessental, Blatt 8293 fol- gende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berück- sichtigt werden.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine



---

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält, laut Auskunft Stadt Schwäbisch Hall, Baurechtsamt, , 27.07.2023, keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan 0311-04 Festsetzungen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### **Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs in sich angeschlossenen Wohnungen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt acht Stellplätze und Garagenplätze.

Das Objekt, die Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss sowie der Kellerraum im Untergeschoss, sind **leerstehend**, der laut Teilungserklärung zugeteilte Stellplatz im Freien Nr. 3 wird von einem anderen Nutzer, im Tausch gegen Stellplatz Nr. 6, genutzt.



### 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 aus der Teilungserklärung (TE).

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.

#### Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

##### Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, sechs Wohnungen, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Satteldach; freistehend
Baujahr:	ca. 1986 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen:	keine wesentlichen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt: Energieverbrauchskennwert: 183 kWh / (m <sup>2</sup> * a) vom 05.10.2018; gültig bis 05.10.2028
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. 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, Ausblühungen und Gebrauchsspuren erkennbar

##### Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: zwei Garagenstellplätze, Heizungsraum; Kellerräume, **davon Kellerraum Nr. 3 dem Bewertungsobjekt zugeteilt**

Erdgeschoss: Treppenhaus, zwei Wohnungen (1, 2)

Obergeschoss: **Wohnung 3:**

**Bewertungsobjekt, 3-Zimmerwohnung bestehend aus Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, innenliegendem Bad, Küche;**

Treppenhaus, Wohnung 4

Dachgeschoss: Treppenhaus, zwei Wohnungen (5, 6)

**Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) laut Baubeschreibung**

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	Porenmauerwerk
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Tritt- und Stellstufen, Kunststeinbelag; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, Modernisierungszeitpunkt ist nicht bekannt; Hauseingangsbereich ist außen geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (zwei Zwerchgiebel Südost und Aufbau des Eingangsbereichs), Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; 1 Kamin über Dach

**Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung (Gas), Baujahr ca. 1986; Gussheizkörper, mit Thermostatventilen; aus wirtschaftlichen Gründen/gemäß GEG austauschbedürftig inklusive Nutzung regenerativer Energien (vermutlich 65 %);
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, sechs Balkone, zwei Zwerchgiebel, Dachaufbau des Eingangsbereichs
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Ausblühungen an der Fassade, Gebrauchsspuren Heizungsanlage erneuerungsbedürftig Treppenhaus renovierungsbedürftig
wirtschaftliche Wertminderungen:	innenliegende Badezimmer
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und ein Renovierungsbedarf.

**Außenanlagen**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, aus Betonpflastersteinen; zwei Terrassen; Standplatz für Mülltonnen; Einfriedung (Mauer); Zustand dem Baujahr entsprechend.

**Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche, Sondernutzungsrecht Nr. 3, laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung

**Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche für drei Kraftfahrzeuge, Terrassen

**Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, Südost****Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, Südost, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum im Untergeschoss mit der Nr. 3.

Wohnfläche/Nutzfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>

<b>Berechnungen zur Wohnfläche</b>						
gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV), vom 25.11.2003						
nach eigenen Laserdistanzmessungen						
wohnerwertabhängige Wohnflächenberechnung						
Bereich	Bemerkungen	Länge	Breite	ca. m <sup>2</sup>	Faktor	ca. m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss</b>						
Flur		1,133	3,378	3,827	1,00	3,83
		1,142	0,985	1,125	1,00	1,12
		1,749	1,789	3,129	1,00	3,13
Kind		2,897	2,383	6,904	1,00	6,90
Bad	innenliegend	1,722	2,326	4,005	1,00	4,01
		0,279	0,916	0,256	1,00	0,26
Küche		2,344	2,500	5,860	1,00	5,86
Wohnzimmerbereich		3,349	3,741	12,529	1,00	12,53
Esszimmerbereich		2,854	3,751	10,705	1,00	10,71
Eltern		2,876	3,518	10,118	1,00	10,12
		0,641	2,502	1,604	1,00	1,60
Balkon	Südost	2,929	1,114	3,263	0,50	1,63
	gartenseitig	0,347	2,716	0,942	0,50	0,47
	Abstellbereich	0,582	0,530	0,308	0,50	0,15
<b>Summe 1. Obergeschoss</b>						<b>61,69</b>
<b>wohnerwertabhängige Gesamtwohnfläche</b>					<b>rund</b>	<b>62,00</b>
<b>Nutzfläche</b>						
Kellerraum	Untergeschoss	2,325	3,756	8,733	0,00	0,00
<b>reine Nutzfläche</b>				<b>8,733</b>		
<b>Erläuterungen:</b> Balkon, Süd, gartenseitig 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.						

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, innenliegendes Badezimmer

Besonnung/Belichtung: ausreichend

**Beschreibung der Wohnung Nr. 3**

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Gebrauchsspuren erkennbar  
Fliesen (Balkon);  
Baujahr und Zustand, ca. 1986

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, tlw. einfache Tapeten (Raufasertapeten),  
Fliesenspiegel in der Küche; Fliesen im Badezimmer; tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit einfachen Raufasertapeten mit Anstrich, tlw.  
Schönheitsrenovierungsmaßnahmen erforderlich

Fenster: Fenster aus Holz mit Doppelverglasung;  
einfache Beschläge; Abdichtungsmaterial erneuerungsbedürftig  
("Fensterkitt"); freie Lüftung;



	Rollläden aus Kunststoff; tlw. defekt, Rollladenspule, Gurte, unbefestigt/defekt;
	Fensterbänke innen aus Naturstein;
	Fensterbänke außen aus Aluminium
	Baujahr und Zustand, ca. 1986
Türen:	<u>Eingangstür</u> : einfache Türe, aus Holz, furniert;
	<u>Zimmertüren</u> : einfache Türen, aus Holz, furniert; Ganzglastüren;
sanitäre Installation:	bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
	<u>innenliegendes Bad</u> : 1 eingebaute Wanne; 1 WC, Vorwandmontage; 1 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss;
	1 Handtuchheizkörper; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Dekorfliesen, Baujahr ca. 1986, elektr. Entlüftung
besondere Einrichtungen:	Markise, ohne Werterfassung
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel, Besonderheiten:	tlw. Schönheitsrenovierungsmaßnahmen Innenausstattung (Wände, Decken, Böden, sanitäre Anlagen) erforderlich Fenster, Abdichtungsmaterial (sog. Fensterkitt) erneuerungsbedürftig
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	innenliegendes Bad; Küche gefangener Raum

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

Küchenausstattung:	nicht vorhanden
besondere Einrichtungen:	Markise, ohne separate Werterfassung
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden/Besonderheiten:	Schönheitsrenovierungsmaßnahmen, Innenausstattung erforderlich (Wände, Decken, Böden) Fensterabdichtungsmaterial erneuerungsbedürftig sanitäre Anlagen, Fliesenspiegel in der Küche, dem Baujahr entsprechend
sonstige Besonderheiten:	Hausgeld monatlich 270,00 € (für Stellplatz und Wohnung); Erhaltungsrücklage vorhanden häufig wechselnde Hausverwaltungen
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; es besteht ein Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf besteht wegen überalterter Innenausstattung

### **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Sondernutzungsrechte:	An einem Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit der Nummer 3 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 Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 6.344,14 € (Stand 31.12.2021) zuzuordnen.

### **Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit Unterhaltungsstau.





Grundriss Obergeschoss

Anlage 4.2

Anlage 4: Grundriss Obergeschoss, SE 3 (Bewertungsobjekt)

Seite 1 von 1

