

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Hohenlohe
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Öhringen (ca. 25.500 Einwohner) Öhringen ist die größte Stadt im Landkreis, dort einzige Große Kreisstadt und eines von sieben Mittelzentren in der Region Heilbronn-Franken.
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Heilbronn 20 km, Schwäbisch Hall.20 km, Künzelsau 15 km, Ludwigsburg 40 km <u>Landeshauptstadt:</u> Stuttgart 50 km <u>Straßenanbindung:</u> Mehrere Landes- und Kreisstraßen durchqueren die Stadt und führen nach Künzelsau, Schwäbisch Hall, Heilbronn, ins Kochertal und in den Mainhardter Wald. <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 Heilbronn-Nürnberg 1 km, Autobahnkreuz Weinsberg A6/A81 12 km <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof im Ort vorhanden (Bahnstrecke der DB Heilbronn-Crailsheim, Stadtbahnlinie S4 Heilbronn-Öhringen (Cappel)) <u>Flughafen:</u> Stuttgart 60 km, Frankfurt 115 km (alle Angaben ca. Angaben in direkter Entfernung (Luftlinie) bis zur Ortsmitte)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Zentrallage im historischen, mittelalterlich geprägten Ortskern; mittlere Wohnlage, gute Geschäftslage (Lauf- und Sichtlage in der Fußgängerzone)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gemischte Nutzungen; überwiegend historische, giebelständige Gebäude; oftmals mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss
Beeinträchtigungen:	für Fußgängerzone lagetypisch, ohne wesentliche Besonderheiten
Topografie:	etwa eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u>
-------------------	--------------------------

(vgl. Anlage)

insgesamt 180,00 m²;

Bemerkungen:

etwa rechteckige Grundstücksform; Lage in 1. Baureihe in Fußgängerzone

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche Wohn- und Geschäftsstraße; verkehrsberuhigt ausgebaut, Fußgängerzone
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen oder Parkbuchten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige grenzständige oder grenznahe Bebauung des Gebäudes; keine wesentliche Einfriedung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden; keine Hinweise auf Hochwassergefahr
Altlasten:	Das Grundstück liegt innerhalb der historischen Altstadtbebauung. Ungewöhnliche oder belastende Nutzungen sind nicht bekannt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt ohne weitere Prüfung als altlastenfrei unterstellt.

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 Teilungserklärungen, Auskünfte des Verwalters, 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.

Ergänzung: Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich nur auf den Gebäudeteil, in welchem sich das Sondereigentum befindet. Zur Konstruktion liegen keine Unterlagen und Hinweise vor (insbesondere Umfassungswände, Innenwände, Decken, Böden- und Dachaufbau). Ebenso sind Zeitpunkt, Art und Umfang etwaiger erfolgter Modernisierungsmaßnahmen überwiegend unbekannt. Diesbezüglich erfolgen die Angaben nach Augenschein und objekttypischen Merkmalen. Sollten diese Annahmen nicht den Tatsachen entsprechen, so sind Abweichungen wertmindernd oder werterhöhend nachträglich zu berücksichtigen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus; viergeschossig; teilunterkellert; tlw. ausgebautes Dachgeschoss, die Dachspitze ist nicht ausgebaut; freistehend.

Baujahr; ca. 15 Jahrhundert (gemäß Denkmalbeschreibung);

spätere Erweiterungen, Ausbauten, Änderungen und Abrisse: 2016: Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG
2020: Änderung Aufteilung im Zuge der genehmigten Nutzungsänderung der Ladeneinheit im 1. Obergeschoss in Wohnungseigentum

Modernisierung: gemäß den Auskünften im Ortstermin und nach Augenschein erfolgten in den letzten rd. 15 Jahren keine wesentlichen Maßnahmen, etwa 2009 sollen letztmalige Umbaumaßnahmen am Gesamtgebäude vorgenommen worden sein

Betreffend dem Wohnungseigentum wurden in zwei Räumen wandhängende Klimageräte installiert und zwei Fenster ausgetauscht, etwa 2020 erfolgten Grundrissänderungen (Raumabtrennungen in Leicht- und Trockenbauweise) sowie Neuverlegungen von Wasser- und Abwasserleitungen in den Sanitärbereichen.

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt oder beauftragt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und den Nutzungseinheiten ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. 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:	giebelständiges Haus; Naturstein (Sandstein) im Erdgeschoss, sonst Putz mit Anstrich (rötlich); umlaufene Gesimse, Fenster an Front – und Südseite mit Fensterläden

3.2.2 Nutzungseinheiten

siehe Grundrisse in Anlage

Untergeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:

Treppenhaus, zwei Gewölbekeller mit Abtrennungen

Sondereigentum:

Abstellraum für Wohnung Nr. 4

Erdgeschoss bis Dachgeschoss:

Gemeinschaftliches Eigentum:

Eingangsbereich und Treppenhaus

Sondereigentum:

1x gewerbliche Einheit im Erdgeschoss

3x Wohnungen in Obergeschossen und Dachgeschoss

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	unbekannt; wahrscheinlich Massivbauweise UG/EG mit aufsit-zender Fachwerkkonstruktion
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	unbekannt; wahrscheinlich baujahrestypische Bauweise mit Fachwerk über massivem EG (Ausriegelung und Vorhangfas-sade mit Putz)
Innenwände:	unbekannt; wahrscheinlich überwiegend Holzfachwerkwände und Leichtbauwände
Geschossdecken:	massiv über Kellergeschoss mit Gewölbe, ansonsten Holzbal-kenkonstruktion nach Gebäudeschnitt
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton
	<u>Geschosstreppe:</u>

	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür als Ganzglastür; zweistufiger Zugangspodest
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Satteldach mit rückseitigem Walm
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) oder Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Titanzink

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung überwiegend als Vorwandinstallation;
	Zuleitung erfolgt über gewerbliche Einheit im Erdgeschoss über Zwischenzähler
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; teilmodernisierte Ausstattung wird unterstellt
Elektroinstallation:	Zählerschrank im UG; Sicherungskasten in der Wohnung, über- wiegend Kippsicherungen; etwa unterdurchschnittliche Ausstat- tung; Gegensprechanlage
Heizung:	Stromheizung über wandhängende Heizpatten; Ergänzung über mit zwei wandhängenden Wärme-/Kühlgeräten
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüf- tung)
Warmwasserversorgung:	dezentrale Durchlauferhitzer (Elektro)

3.3 Außenanlagen

unterirdische Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG, im Auf- teilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 138 m ² ; die Wohnfläche beträgt gemäß Berechnung zur Nutzungsände- rung rd. 133,55 m ² und wurde von mir für die Wertermittlung nach abweichendem Grundriss auf etwa 138 m ² angepasst
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 2 Flure, 1 Bad, 1 WC, 2 Abstellkammern
	Die Fensteröffnungen liegen nach Süden, Osten und Norden.
Grundrissgestaltung:	individuell

Besonnung/Belichtung: normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: fast ausschließlich Laminat (vermutlich auf Holzdielenboden), teilweise Fliesen im Sanitärbereich, 1 Abstellkammer mit Holzdielen

Wandbekleidungen: Tapeten mit Anstrich; teilweise Putz; Sanitärräume mit Fliesen im Nassbereich

Deckenbekleidungen: Sichtgebälk, dazwischen Tapeten mit Anstrich

Fenster: Holzrahmen, weiß mit Isolierverglasung (überwiegend 2fach, teilweise 1fach); Sprossen; keine Rollläden/Jalousien; einfache Beschläge; Fensterläden aus Holz; Fensterbänke innen aus Werzalit

Türen: Eingangstür:
Alu/Kunststoff-Tür, weiß; mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:
einfache Holztüren (Sperrholz o.ä.); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation: WC:
1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 bodenstehendes Bidet;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

Duschbad:
1 eingebaute Dusche, 1 wandhängendes WC mit Unterputz-Spülkasten, 1 Waschbecken;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung und Besonnung über Fenster

Grundrissgestaltung: individuell, durch mehrfache Um- und Ausbauten geprägt

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: Einbauküche, Baujahr vermutlich 2019, einfacher Standard, provisorischer Charakter. Kein Zeitwert.

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel/Bauschäden: keine wesentlichen mitgeteilt oder augenscheinlich im Ortstermin erkennbar; im Wesentlichen im Rahmen der altersbedingten Abnutzung und Teil des Modernisierungsbedarfs

wirtschaftliche Wertminderungen: Grundriss durch mehrfache Um- und Ausbauten geprägt, nachträgliche Trennwände teilweise unverputzt; mehrfache Schwellen und Stufenübergänge zwischen den Räumen; Wände und Decken oftmals schräg und nicht im rechten Winkel

sonstige Besonderheiten:	überwiegend überdurchschnittliche Deckenhöhe (ca. 2,80-3,00 m)
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist maximal befriedigend. Es besteht ein erheblicher Modernisierungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Verwaltung und Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Auskunftsgemäß besteht seit etwa 2023 Eigentümerverwaltung ohne Wirtschaftsplan, regelmäßige Hausgeldzahlungen und Abrechnungen sollen erfolgen. Eine gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage wurde davor unregelmäßig gebildet, bezüglich des Beschlagnahmeobjekts bestehen erhebliche Hausgeldrückstände. Aktuelle erfolgt die WEG-Verwaltung über: 74613 Öhringen

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in ordentlichem und gepflegtem Zustand in zentraler Innenstadtlage. Das Wohnungseigentum verfügt über einen großzügigen Grundriss, einen einfachen Ausstattungsstandard, wirtschaftliche Wertminderungen und weist einen erhöhten Modernisierungsbedarf auf (Fenster, Leitungssysteme, Sanitärbereiche, Innenausbau).

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungsplan

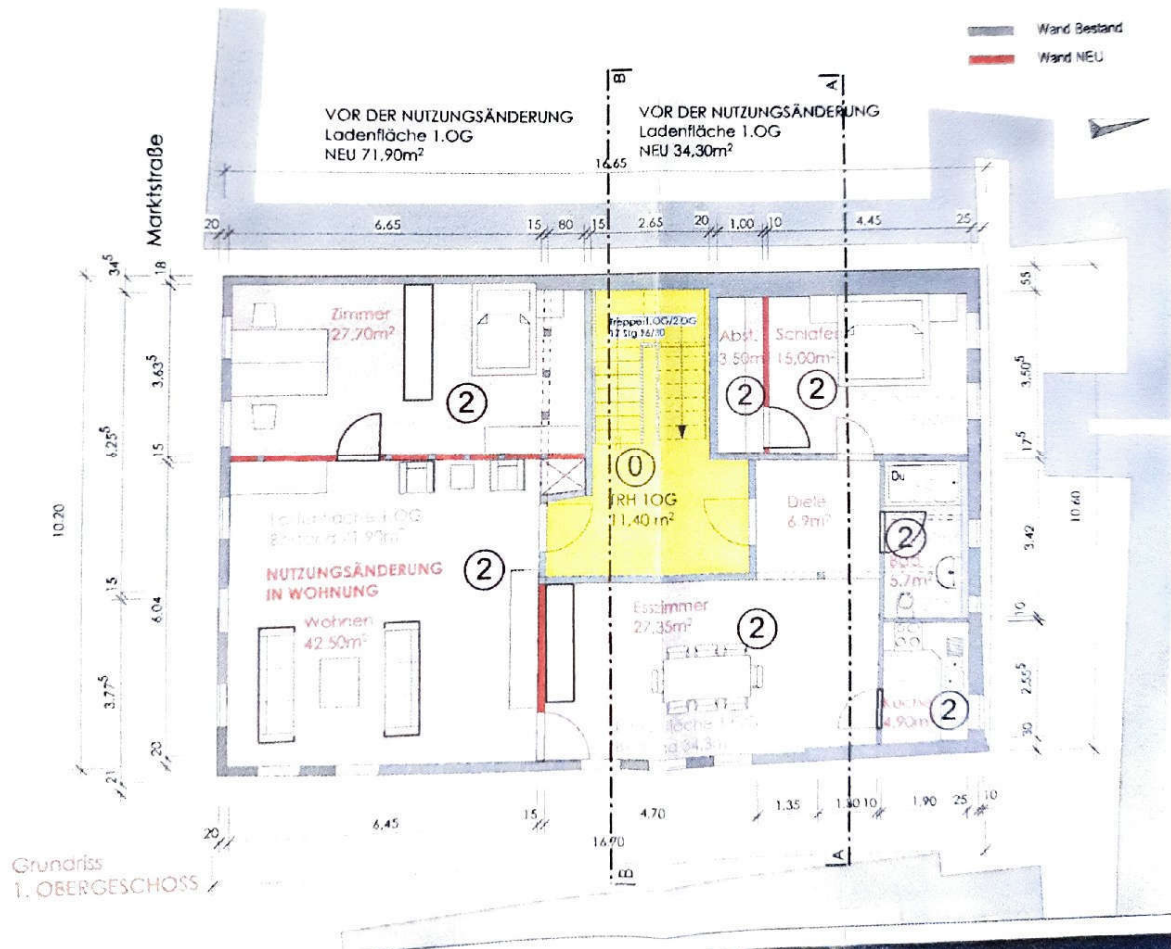
Seite 9 von 16



Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungsplan

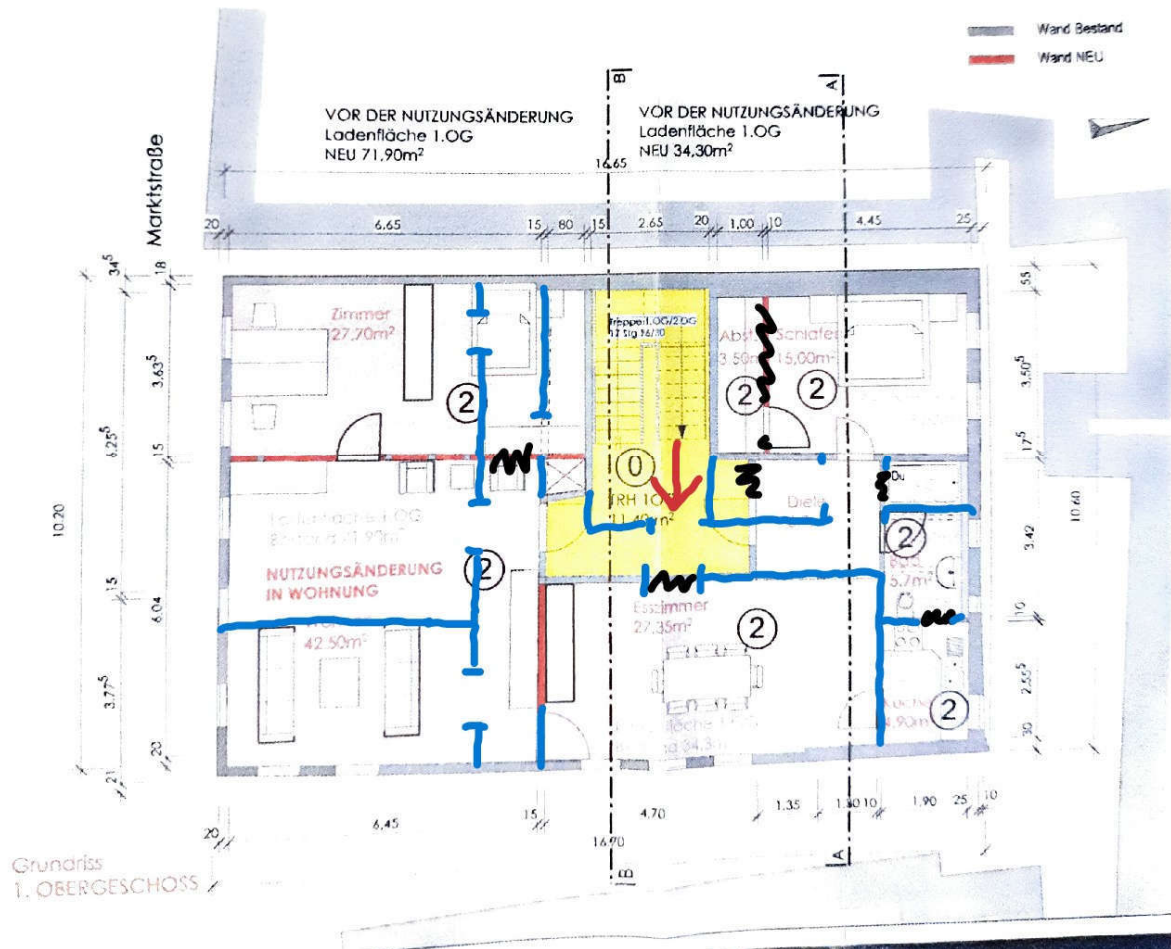
Seite 11 von 16



1. Obergeschoss (Plan)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungsplan

Seite 12 von 16



1. Obergeschoss (Skizze IST durch den Unterzeichner)