



2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Ort:	Ohringen	Ortsteil:	Ohringen
Kreis:	Hohenlohekreis	Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	25.343	Bev. Entwicklung bis 2030	+ 0,6 %
Arbeitslosenquote:	3,1 % ¹	Gewerbesteuerhebesatz:	375 %
Zentralität BW:	101,0	Zentralität Ohringen¹:	154,0
Kaufkraft BW:	107,1	Kaufkraft Ohringen:	102,9
Schuldnerquote Ort/Kreis:	5,59 %	Schuldnerquote PLZ:	6,08 %

¹ Auf Kreisebene, falls auf Gemeindeebene nicht verfügbar

2.2. Mikrolage

Wohnlage:	Es handelt sich um eine mittlere 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 an nahezu eben.
Umgebungsbebauung:	Überwiegend Mehrfamilien- und Hochhäuser.
Parksituation:	Das Objekt verfügt über eine Tiefgarage und Außenstellplätze. Weitere Parkmöglichkeiten bestehen fußläufig im öffentlichen Bereich.
Sozialstruktur:	Es liegen keine negativen Informationen vor.

2.3. Verkehrslage

Bahnhof:	1,4 km	Autobahn:	2 km
Haltestelle:	0,3 km	Flughafen:	87 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 Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage. Es umfasst die Nutzung von 35 Wohnungen, 28 Tiefgaragenstellplätzen und 10 Außenstellplätzen. Zu bewerten ist die Wohneinheit Nr. 5 (1. Obergeschoss) sowie ein Tiefgaragenstellplatz.



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 Straße Am Bahndamm mit geringem Verkehr. Es ist trapezförmig geschnitten. Die Grundstücksgröße beträgt nach Angaben des vorliegenden Grundbuchauszugs vom 24.10.2035 insgesamt 4.286 m². Davon ist dem Sondereigentum Nr. 5 ein Anteil von 28,68 / 1.000 zugeteilt.

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 1,2 festgelegt. Die tatsächliche Ausnutzung liegt der Sachverständigen nicht vor, ist jedoch im Vergleich zur Nachbarbebauung mit wenigen Ausnahmen gebietstypisch, so dass hierfür keine Anpassung an den Bodenwert erfolgt.

Lärmbelastung

Bei der Ortsbesichtigung konnte keine festgestellt werden.

Altlasten

Laut Aussage des Landratsamts 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 11.12.2024. Besichtigt wurden das Grundstück sowie die Außenanlagen und das Mehrfamilienhaus. Die zu bewertende Einheit konnte nicht besichtigt werden, da der Eigentümer nicht zum Termin erschienen ist und auch der Mieter nicht geöffnet hat. Es wird daher am Ende des Gutachtens ein entsprechender Sicherheitsabschlag vorgenommen.

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

Mehrfamilienhaus

Bauliche Anlage:	Mehrfamilienhaus mit 35 Wohneinheiten. Das Gebäude ist unterkellert.
Baujahr:	1971
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Beton
Treppen:	Massiv
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung.
Türen:	Holz
Außenverkleidung:	Putz, gestrichen
Besondere Bauteile:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 Dieser wird später mit einer Pauschale angesetzt. In vergleichbaren Lagen kann hierfür ein Wert von 12.000 € angesetzt werden, was bei einer Miete von 50 € einer Rendite von ca. 5 % entspricht.
Besondere Einrichtungen:	Keine bzw. nicht wertrelevant.
Dach:	Flachdach

Gebäudetechnik

Elektro:	Es handelt sich um einen dem (fiktiven) Baujahr entsprechenden Standard.
Heizung:	WW-Öl-Zentralheizung
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.

Verwaltung

Die Hausverwaltung erfolgt durch die _____ u. _____ GmbH.



Besondere Bauteile

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

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

Es sind keine besonderen Bauteile vorhanden.

Instandhaltung

Zum Stichtag befindet sich das Mehrfamilienhaus in einem als noch gut zu benennender Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte augenscheinlich kein Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.

Modernisierung

Der Sachverständigen sind keine wertbeeinflussenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Baumängel und Bauschäden

Es waren augenscheinlich keine Mängel oder Schäden bei der Ortsbesichtigung ersichtlich.

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



Wohnungsaufteilung / Raumaufteilung (laut Planunterlagen)

Untergeschoss:	Hier befinden sich Abstellräume, Waschküche, Müllraum und Haustechnik.
1. Obergeschoss:	Hier befinden sich 3 Wohnungen, u.a. die zu bewertende Einheit, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Flur, Garderobe, Abstellraum und Loggia.
Belichtung, Besonnung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.
Grundrissgestaltung:	Noch den heutigen Ansprüchen entsprechend.

Beschreibung der besichtigten Räumlichkeiten

Fußböden:	JG: Betonglattstrich SE Nr. 5: In den Wohnräumen wird ein normaler Bodenbelag (z.B. Laminat in den Wohnräumen und Fliesen in Küche und Bad) unterstellt.
Deckenflächen:	Die Deckenflächen sind vermutlich tapeziert und gestrichen.
Innenwandansichten:	Die Nassräume sind vermutlich deckenhoch gefliest.
Sonstiges:	Nichts Wertrelevantes.

Bruttogrundfläche, Wohnfläche

Die nachfolgenden Maße wurden mangels Planungsunterlagen aus der Nebenkostenabrechnung der Hausverwaltung entnommen. 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.

Wohnfläche³ rd. 86 m²

³ Wohnflächenberechnung Planverfasser



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 Betonsteinen ausgelegt. Das Anwesen ist nicht eingefriedet.

Die Freifläche ist mit heimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern bepflanzt.

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.

Abschläge 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. Markt & Miete

5.1. Immobilienmarkt

Marktgängigkeit

Angebote und Nachfragen nach Eigentumswohnungen sind in Öhringen gegeben.

Käufermarkt

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

Objektsituation

Die Infrastruktur von Öhringen ist für den städtischen Raum gut. Die Lage des Grundstückes ist als mittel 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 rd. 20 %, teils mehr im Vergleich zum Höchststand 2022 gerechnet werden kann.

5.2. Marktmiete

Vom Gutachterausschuss von Öhringen wird ein Mietspiegel für den wohnwirtschaftlichen Bereich in Öhringen veröffentlicht. Allerdings scheint dieser der Sachverständigen als nicht realistisch.

Durch Recherchen im Internet, bei örtlich ansässigen Maklern und Datenbanken wie z. B. on-geo, lagen vergleichbare Mieten zum Stichtag zwischen 6,12 €/m² bis 14,47 €/m², im Mittel bei 10,60 €/m².

Die Sachverständige führt eine eigene Mietpreis – und Kaufpreissammlung. Die gesammelten Mietpreisstatistiken und Erhebungen der letzten Jahre fließen in meine Entscheidungsfindung mit ein.

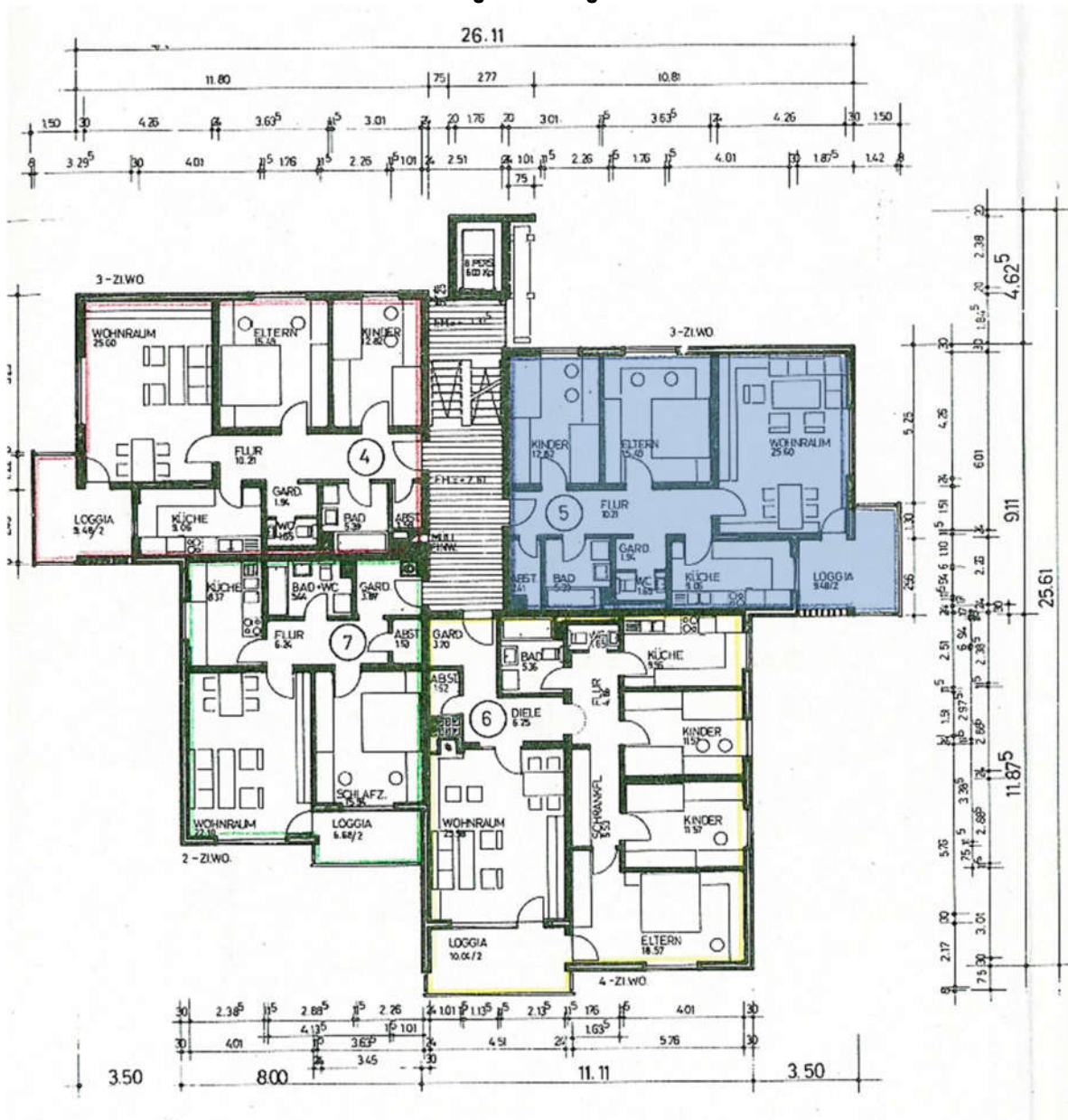
Ich halte eine Miete von 10,50 €/m² für angemessen. Diese kann als marktüblich erzielbar angesehen werden.

5.3. Mietverhältnisse

Ob die zu bewertende Wohnung vermietet war, konnte nicht festgestellt werden. Mietverträge bzw. eine Mietaufstellung wurden der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.



Wohnung-Sondereigentum Nr. 5



Quelle: Grundbuchamt