Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.
Diplom Betriebswirt (FH), Immobilienökonom ebs,
Diplom-Sachverständiger DIA, Recognised European Valuer REV

1. F E R T I G U N G
V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

THEMA: **Verkehrswertermittlung betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Crailsheim, Blatt - Nr. 11584: BV. 1: Flurstück 2352/6**

Anwesen: **Königsberger Straße 9**
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: **Az.: 3 1 K 12/23** **05723**

Verkehrswert: **200.000 €**
- in Worten Zweihunderttausend Euro

Seitenzahl: **Das nachstehende Gutachten in einer Ausfertigung für die Auftraggeberin besteht aus 39 Seiten und 7 Anlagen mit 26 Seiten. Eine Ausfertigung ist im Archiv des Verfassers.**

Nordostansicht

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Wesentliche Daten – Übersichtsblatt **3**

1. **Allgemeine Angaben** **4**
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 4
1.2 Angaben zu Auftraggeber 4
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 5
1.4 Sachverhaltsfeststellungen und Prüfung der Unterlagen 7

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung **8**
2.1 Lagebeschreibung 8
2.2 Gestalt und Form 8
2.3 Erschließung und Baugrund 10
2.4 Privatschriftliche Gegebenheiten 11
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten 11
2.6 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation 11
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen 12
2.8 Derzeitige Nutzung 12

3. Gebäudebeschreibung **13**
3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen 13
3.2 Baubeschreibung 14
3.3 Außenanlagen 15
3.4 Nutzung des Anwesens 15
3.5 Baulicher Unterhaltungszustand 16
3.6 Beurteilungen 17

4. Wertermittlung **18**
4.1 Gegenstand der Wertermittlung 18
4.2 Grundsätze der Wertermittlung 18
4.3 Auswahl der Wertermittlungsverfahren 19
4.4 Bodenwertermittlung 20
4.5 Vergleichswertermittlung 23
4.6 Sachwertermittlung 24

5. Verkehrswert **30**
5.1 Ableitung des Verkehrswerts 30
5.2 Sachwertfaktoren 30
5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 32
5.4 Anmerkungen zur Wertermittlung 33
5.5 Allgemeine Wertermittlungskriterien 34
5.6 Energetische Beurteilung 34
5.7 Verkehrswert 35

6. Rechtsgrundlagen **36**

7. Schlussbemerkungen **37**

8. Fotos **38**

9. Anlagenverzeichnis – Anlagen **39**

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Wesentliche Daten - Übersichtsblatt

Entwicklungsstufe	**§ 30 BauGB**

Anwesen	**Flurstück 2352/6 Königsberger Straße 9 74564 Crailsheim**

Ortstermine	**23. und 29. August 2023**

Wertermittlungsstichtag	**29. August 2023**

Herstellungs-/Baujahr	**1964**
Bruttogrundfläche BGF	**379 m²**

Grundstücksgröße	**658 m²**

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	**11 Jahre**

Nutzung	**Eigennutzung**

Planungsrecht	**§ 30 BauGB**

Zubehör	**0 €**

Sachwert	**200.000 €**

Verkehrswert	**200.000 €**

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts

Objektadresse:	**Königsberger Straße 9, 74564 Crailsheim**	
Grundbuchauszug:	**Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug ist mir vom Amtsgericht Schwäbisch Gmünd zur Verfügung gestellt worden.**	
Grundbuchdaten:	**Amtsgericht:**	**Schwäbisch Gmünd**
	Grundbuch von:	**Crailsheim**
	Grundbuch-Blatt Nr:	**11584**
	Datum des Abrufs:	**20. 07. 2023**
	Bestandsverzeichnis:	**BV 1**
	Flurstück:	**2352/6**
	Lage:	**Königsberger Straße 9**
	Größe:	**658 m²**
Auszug aus dem Liegenschaftskataster:	**Erstellt am:**	**20. 07. 2023**
	Flurstücksnachweis:	
	Erstellt am:	**20. 07. 2023**
	Flurstück:	**2352/6**
	Gemarkung:	**Crailsheim**
	Lage:	**Königsberger Straße 9**
	Fläche:	**658 m²**

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeberin:	**Amtsgericht Crailsheim Schlossplatz 1, 74523 Crailsheim**
Auftragsdatum:	**17. Juli 2023 bei mir eingehend**

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftragsinhalt: **Beschluss**

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Commerzbank AG
vertreten durch den Vorstand, Group Credit Risk Management Asset Solutions Private 2,
Unionstraße 3, 59067 Hamm
- beitreibende Gläubigerin -

gegen

1)

- **Schuldner -**

2)

- **Schuldnerin -**

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Crailsheim

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m²	Blatt
Crailsheim	2352/6	Gebäude und Freifläche	Königsberger Straße 9	658	11584 BV. 1

hat das Amtsgericht Crailsheim am 06. 07. 2023 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag: **29. August 2023 – Tag der 2. Ortsbesichtigung**

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht hier dem Wertermittlungsstichtag.

Ortsbesichtigung: **23. August 2023**
Beginn: 13:43 Uhr, Ende: 14:17 Uhr
Außenbesichtigung

Anwesende/Teilnehmer: **Keine**

Ortsbesichtigung: **29. August 2023**
Beginn: 13:01 Uhr, Ende: 13:11 Uhr
Außenbesichtigung

Anwesende/Teilnehmer: **Sohn der Schuldner – hat mir auf meine Frage hin, ob ich das Anwesen innen besichtigen kann, mitgeteilt, dass seine Eltern nicht zu Hause sind. Nach einem Telefonat mit seiner Mutter teilte diese ihm wohl mit, dass sie den heutigen Termin vergessen hat. Für eine Innenbesichtigung habe ich keine Zustimmung erhalten.**

Nicht grundbuchrechtliche Vereinbarungen: **Nicht grundbuchrechtliche Vereinbarungen sind mir nicht vorgelegt worden.**

Objektunterlagen: **Folgende Unterlagen sind mir zur Verfügung gestellt worden:**
Vermessungsamt Crailsheim– Auszug aus dem Liegenschaftskataster samt Flurstücksnachweis erstellt am 20. 07. 2023.
Amtsgericht Schwäbisch Gmünd – unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Crailsheim Nr. 11584 mit Datum des Abrufs vom 20. 07. 2023.
Stadt Crailsheim – zwei E-Mail vom 20. 07. 2023 mit Anhang vorläufige Bauerlaubnis und Kanalauskunft, E-Mail vom 26. 07. 2023 - Beantwortung meiner Fragen sowie Anhänge FNP und BP, E-Mail vom 02. 08. 2023 wg. Baulasten. E-Mail vom 24. 10. 2023 – Auszug aus der Kaufpreissammlung.

Bei der Stadt Crailsheim habe ich folgende Auskünfte eingeholt und erhielt folgende Antworten:

- **Baugenehmigungsunterlagen – Auszüge erhalten**
- **Flächennutzungsplan – Auszug erhalten**
- **Bebauungsplan – Auszug erhalten**
- **Baulasten – Keine Eintragungen**
- **Bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen – Keine Auskunft**
- **Mietsiegel – Gibt es keinen**
- **Marktbericht – Liegt keiner vor**
- **Geplante oder laufende Sanierungsverfahren – Keine Auskunft**
- **Altlasten oder Altlastenverdacht – Verweis Landratsamt**
- **Denkmalschutzauflagen – Nein**
- **Ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vorhanden - Ja**
- **Sind die Erschließungskosten abgerechnet - Ja**
- **Sind Planungsänderungen (FNP, B-plan) beabsichtigt – Nein**
- **Befindet sich das Flurstück in einem Umlegungsgebiet – Keine Auskunft**
- **Umweltschutzauflagen – Keine Auskunft**
- **Flurbereinigungsmaßnahmen – Keine Auskunft**
- **Schutzgebiete – Keine Auskunft**

1.4 Sachverhaltsfeststellungen und Prüfung der Unterlagen:

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen
Feststellungen des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen werden nicht durchgeführt.

Prüfung der Unterlagen
Die zur Auswertung verwendeten Unterlagen sind mir von den jeweiligen Stellen und Behörden zur Verfügung gestellt worden. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort konnte im Innenbereich wegen Zugangsverweigerung nicht erfolgen. Eine Inaugenscheinnahme konnte somit innen nicht vorgenommen werden und in Folge konnte ich auch keine Plausibilitätsberechnungen vornehmen.

Von meiner Seite aus erfolgte vor Ort keine Überprüfung der von den Behörden gemachten Flächenangaben durch Aufmaß. Es wird davon ausgegangen, dass die Angaben dennoch dem aktuellen Stand entsprechen.

Eine vorläufige Bauerlaubnis mit Datum 28. September 1964 liegt mir vor.

Der letzte Feuerstättenbescheid liegt mir nicht vor.

Ob Wartungsverträge bestehen, ist mir nicht bekannt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung:

Großräumige Lage

Bundesland:	**Baden-Württemberg**
Landkreis:	**Crailsheim**
Ort und Einwohnerzahl:	**Das zu bewertende Anwesen liegt in Crailsheim. Die Einwohnerzahl liegt bei 35.700, die Größe beträgt 109,08 km², 328 Einwohner/km², 414 m ü. NHN.**
Verkehrsinfrastruktur:	**Nächstgelegene größere Städte:** **Schwäbisch Hall 25 km** **Heilbronn 70 km** **Würzburg 90 km** **Autobahnanschluss:** **Crailsheim hat einen Anschluss an die Autobahnauffahrt Crailsheim/Satteldorf an der A 6 Heilbronn - Nürnberg.**
Demographische Entwicklung:	**Lt. Gemeindestatistik Regionalverband Heilbronn-Franken hat die Bevölkerung in Crailsheim in den letzten 10 Jahren um ca. 6 % zugenommen.**

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Rathaus von Crailsheim liegt ca. 2 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise in Crailsheim. Öffentliche Verkehrsmittel mit Bussen und Bahn befinden sich vor Ort.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzungen
Topographische Lage:	Überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form	**Straßenfront:**	**Ca. 3 m**
	Flurstück Nr.:	**2352/6**
	Größe:	**658 m²**

Bemerkungen:
Zuschnitt – fast rechteckiges Hauptgrundstück

Ausrichtung des Grundstücks:
Nach Westen hin

Nutzungsreserven:
Sind eher nicht gegeben

Teilungsmöglichkeiten:
Eher nicht möglich

Aufwuchs:
Bäume und Büsche

Lagequalität für Wohnen

Einfache bis mittlere Lage:
Das Quartier, in welchem das Anwesen liegt, wird augenscheinlich überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt. Die Immissionsbelastung kann als durchschnittlich beschrieben werden. Das Grundstück ist überwiegend eben. Eine Aussichtslage ist nicht gegeben.

Umgebung/Nachbarschaft: Die unmittelbare Nachbarschaft des bebauten Grundstücks ist dadurch gekennzeichnet, dass alle Nachbargrundstücke bebaut sind. Der Zugang zur Straße weist lediglich eine Breite von ca. 2,50 m auf. Entlang der nördlichen Grundstücksseite befindet sich eine Garage.

Mikrolage:
Die Mikrolage beschreibt die engere Umgebung einer Immobilie, den Charakter des Quartiers und die unmittelbare Nachbarschaft, die Lage der Straße und des Gebäudes sowie die direkten Umgebungseinflüsse, die auf eine Immobilie einwirken.

Zur Einschätzung der Mikrolage werden folgende Punkte geprüft und jeweils mit Plus (+), Neutral (o) oder Minus (-) gewichtet:

- Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs +
- Infrastruktur wie Schulen, Ärzte, Apotheken etc. +
- Sonstiges Dienstleistungsangebot +
- Öffentlicher Nahverkehr -
- Straßenanbindung +
- Entfernung zum Ortszentrum o
- Sozialer Status der Nachbarschaft o
- Zustand der Häuser in der Nachbarschaft o

- Bebauungsdichte o
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten +
- Lärm- und Luftemissionen o
- Himmelsrichtung des Grundstücks o
- Sonneneinstrahlung +

2.3 Erschließung; Baugrund

Straßenart:	Öffentliche Straße
Straßenausbau:	Ausgebaut, Fahrbahnbelag aus Bitumen.
Gebäudeausrichtung:	Die Firstrichtung verläuft in Nord-/Südrichtung. Der Hauszugang erfolgt an der nordöstlichen Hausseite.
Erschließungszustand:	**Anlagen zur Ver- und Entsorgung:** **Lt. Schreiben der Stadt Crailsheim ist das zu bewertende Grundstück an das öffentliche Kanalwassernetz angebunden. In der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen (ebf).**
Baugrund / Grundwasser:	Ob auf dem zu bewertenden Grundstück Aufschüttungen/Verfüllungen, ein erhöhter Grundwasserstand und/oder Staunässe vorhanden sind, ist mir nicht mitgeteilt worden. Es sind von mir auch keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt worden. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund wird unterstellt.
Altlasten/Ablagerungen:	In Putzen, Spachtel oder Kleber können Asbeste nicht ausgeschlossen werden.
Immissionen:	Wesentliche Immissionen in Form von Einwirkungen nichtphysischer Art, z. Bspl. Zuführung von Dämpfen, Gasen, Geruch, Rauch, Geräuschen, Licht, Erschütterungen oder Wärme auf das Grundstück sind nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Gegebenheiten

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:

Herrschvermerke:
Keine Eintragungen ersichtlich

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen:
Lfd.-Nr. 1 – Vormerkung auf Übertragung des Eigentums an der Vorgartenfläche.
Lfd.-Nr. 2 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend Leitungsrecht.
Lfd.-Nr. 3 – beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Führung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln und Benutzungsbeschränkung.
Lfd.-Nr. 5 – Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind mir nicht mitgeteilt worden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Planungs- und baurechtliche Situation / vorhandene Bebauung

Darstellungen im Flächennutzungsplan: **Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan liegt mir vor.**

Festsetzungen im Bebauungsplan: **Das Anwesen ist mit dem Bebauungsplan überplant und befindet sich in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA.**

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde geprüft. Eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Planungsrechtlicher Zustand: **§ 30 BauGB**

Beitrags- und Abgabenzustand: **Lt. E-Mail der Stadt Crailsheim sind die Erschließungskosten abgerechnet.**

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation sind von mir mit Schreiben vom 19. Juli 2023 schriftlich bei der Stadt Crailsheim eingeholt worden.

2.8 Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

3. Gebäudebeschreibung und Außenanlagen

3.1 Charakteristiken der baulichen Anlagen

Feststellungen:
Das zu bewertende Anwesen konnte ich an beiden Ortsterminen lediglich von außen her in Augenschein nehmen. Unter Berücksichtigung meiner augenscheinlichen Feststellungen bei den beiden Ortsterminen von außen her sowie anhand der mir vorliegenden Planunterlagen treffe ich meine Feststellungen.

Allgemeines:

Gebäudeart:
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Garage bebaut.

Geschosse:
Zweigeschossige Bauweise mit Unterkellerung, ausgebautes Dachgeschoss und ein nicht ausgebauter Dachraum.

Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Vorratsräume, Räume für Heizungsanlage und Öllager.

Erd- und Obergeschoss bilden eine Wohneinheit.

Der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Barrierefreiheit:

Bezugsgrundlage für barrierefreies Bauen ist die DIN 18040. Das Wohnhaus ist lt. Planunterlagen als nicht barrierefrei zu beurteilen. Ein Werteeinfluss auf die nicht bestehende Barrierefreiheit besteht hier nicht.

Bruttogrundflächen BGF 379 m²

Ausrichtung:
Die Firstrichtung verläuft in Nord-/Südrichtung.

Baujahr/Bauhistorie:

Die mir vorliegenden Bauunterlagen stammen aus dem Jahr 1964.

Ursprungsbaujahr:

Die ältesten mir vorliegenden Bauunterlagen stammen aus dem Jahr 1964. Dieses Jahr habe ich dann hilfsweise auch als Baujahr angenommen.

Um- und Anbauten, Renovierungen:

Lt. den mir bisher vorliegenden Bauunterlagen habe ich diesbezüglich keine Informationen.

Gewichtetes Baujahr: **1964**

Grundrisslösung: **Die Grundrisse entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen an zeitgemäße Grundrisse.**

3.2 Baubeschreibung

Vorbemerkung

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden die überwiegenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale, ohne Anspruch auf Vollständigkeit beschrieben! Die Baubeschreibung soll lediglich dazu dienen, einen Eindruck über Art, Beschaffenheit, Ausstattung und Gestaltung des Objektes zu vermitteln. Bei der Ortsbesichtigung werden keine Bodenuntersuchungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchungen). Da von mir keine zerstörenden Maßnahmen durchgeführt werden dürfen und auch kein Mobiliar o. ä. entfernt wird, beruhen die Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen ausschließlich auf den von uns gemachten Angaben, auf vorgelegte Unterlagen und gegebenen Informationen, die dem Verkehrswertgutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden.

Gleichfalls werden Gebäudeteile, die nicht zugängig sind, z. B. da verschlossen oder auf verkehrssicherem Weg nicht zu erreichen sind, nicht berücksichtigt. Abweichungen zum tatsächlichen Istzustand sind also möglich! Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag und wurden nicht durchgeführt. Die Angaben stellen keine bautechnische Gebäude- oder Sicherheitsuntersuchung dar.

Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale – soweit augenscheinlich ersichtlich

Dachform:	**Satteldach**
Dachkonstruktion:	**Holzbaukonstruktion**
Dachhaut:	**Dachsteine**
Balkon:	**Betonplatte**
Äußerer Kellerzugang:	**Betontreppe, Metallgeländer**

Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale

Außenfassade:	**Gestrichen**
Sonnenschutz:	**Rollläden – teilweise sichtbar**

Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten

Öffentliche Versorgungsanschlüsse:	**Strom, Wasser**
Abwasserentsorgung:	**Öffentliche Kanalisation**
Zubehör § 97 BGB:	**Keine Einsichtmöglichkeit.**
Unterirdische Anlagen:	**Keine bekannt.**
Garage:	**Reihen-Eckgarage, Einzelgarage, gemauert, Satteldach mit Welleternit eingedeckt, Außenfassade gestrichen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.**
PKW- Stellplätze:	**Auf dem Grundstück sind keine Stellplatzmöglichkeiten vorhanden. Das zu bewertende Grundstück ist über eine Zufahrt zur Königsberger Straße hin an öffentliche Verkehrswege angebunden. Eine Überprüfung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen im Sinne der Bauordnung ist von mir nicht vorgenommen worden.**
Inventar § 98 BGB:	**Wird auftragsgemäß nicht mitbewertet**

3.3 Außenanlagen

Unter dem Begriff der Außenanlagen versteht man alle innerhalb der Grundstücksgrenzen und außerhalb des Gebäudes liegenden Bauteile und Anlagen, die zur Sicherung, Bewirtschaftung und Gestaltung des Grundstücks sowie zur Ver- und Entsorgung der Bauwerke dienen.

Eingeordnet werden hier unter anderem der Wert der Ver- und Entsorgungsleitungen wie Anschlüsse für Wasser, Strom und Abwasser, die befestigten Verkehrsflächen zur Garage und zum Hauseingang, Gartenwege und Terrassenbeläge, Einfriedungen sowie die Gestaltung und Bepflanzung des Grundstücks.

Der Zufahrtsbereich zur Garage ist asphaltiert. Die befestigten Gartenwege sind mit Beton- oder Natursteinen belegt. Der Terrassenbereich ist mit Klinker belegt. Das Anwesen ist mit einer Hecken oder einem Zaun eingefriedet. Die restlichen Freiflächen sind Gartenflächen, teilweise mit Aufwuchs an Bäumen und Sträuchern. Weiterführende Untersuchungen der Außenanlagen sind von mir nicht vorgenommen worden.

3.4 Nutzung des Anwesens

Das Anwesen ist zu den Ortsterminen augenscheinlich noch bewohnt. Ob hier Vermietungen stattfinden, ist mir nicht bekannt.

3.5 Baulicher Unterhaltungszustand – Beschaffenheit

Vorgefundener Bauzustand – Abweichungen vom Normalzustand beim Ortstermin:
Die Räumlichkeiten konnten von mir innen nicht in Augenschein genommen worden.

Allgemeiner Bauzustand:

Die Qualität der Gebäudehülle ist augenscheinlich von mir von außen betrachtet worden. Hier konnte ich Instandhaltungsstau an den Oberflächen feststellen. Renovierungsmaßnahmen sind mir nicht bekannt und auch von den am Verfahren Beteiligten mir nicht mitgeteilt worden.

Ob die technischen Installationen und sanitären Anlagen funktionstüchtig sind, konnte von mir beim Ortstermin nicht geprüft worden.

Auf eine zeitgemäße Gebäudeausstattung gemäß Energieeinsparverordnung EnEV, insbesondere hinsichtlich Dämmung, Fenster oder Heizungsanlage sind die baulichen Anlagen von mir nicht überprüft worden.

Auf evtl. Nachrüstungspflichten gemäß GEG wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein Vergleich mit heutigen Bauweisen ist, insbesondere was Baumaterialien anbelangt, nicht mehr gegeben. Tierische und pflanzliche Schädlinge können bei Anwesen dieser Baujahrsklasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Instandhaltungsstau - Abweichungen vom normalen baulichen Zustand:
Die Räumlichkeiten sind von mir in Augenschein genommen worden. Dabei habe ich folgende Unregelmäßigkeiten zum normalen baulichen Zustand festgestellt:

Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- und Wartungsrückstände:

- **Rissbildungen, Farbdifferenzen und Putzschäden an der Außenfassade des Wohnhauses, der Garage und am Kamin**
- **Die Trittstufen am äußeren Kellerzugang sind vermoost, die Absturzsicherung korrodiert.**

Statik:
Die Statikberechnungen sind von mir nicht überprüft worden.

Brandschutz:
Ein Protokoll über die letzte Brandschutzbegehung liegt nicht vor.

Modernisierungsgrad:
Unter Berücksichtigung eines Ursprungsbaujahres 1964 und dem Kenntnisstand, dass Modernisierungsmaßnahmen nicht bekannt sind, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2023 kein Modernisierungsgrad. Davon ausgehend schätze ich die Restnutzungsdauer im Jahre 2023 auf noch 11 Jahre ein.

Wichtige Anmerkung!
Zerstörende Untersuchungen sind von mir nicht durchgeführt worden. Über verdeckt liegende und/oder nicht sichtbare Unregelmäßigkeiten kann keine Aussage gemacht werden.

Der Auftraggeberin wird deshalb empfohlen, evtl. eine exakte bautechnische Detailbegutachtung durch einen Bauschadensachverständigen durchzuführen. Evtl. Abweichungen zu den nachfolgend aufgeführten Kosten aus festgestellten Unregelmäßigkeiten müssten dann angepasst werden.

Die Bebauung in der zum Wertermittlungsstichtag angetroffenen und aufgenommenen Art und Größe, Umfang, Nutzung und Ausstattung sind nach den vorliegenden Bauunterlagen hin zu urteilen von den zuständigen Behörden genehmigt worden. Werterhöhende Investitionen Dritter sind keine bekannt.

Erforderliche Aufwendungen für Fertigstellungsmaßnahmen, Umbauten oder gesondert zu veranschlagende Bauteile sind augenscheinlich nicht gegeben.

3.6 Beurteilungen - Marktsituationen

Marktanalyse - Marktgängigkeit:
Angebote nach solchen Objekten sind in Crailsheim in den Medien aktuell weniger zu finden. Nachfragen nach Ein- und Zweifamilienhäuser sind teilweise deutlich zurückgegangen.

Käufermarkt:
Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung habe ich vom Gutachterausschuss erhalten.

Objektsituation:
Das Anwesen liegt in einer Wohnsiedlung von Crailsheim. Das Grundstück ist nahezu eben. Wie die baulichen Anlagen zum Ortstermin tatsächlich genutzt werden, konnte ich nicht in Erfahrung bringen.

Drittverwendungsfähigkeit:
Hier sind die Festsetzungen im Bebauungsplan zu beachten.

Zukünftige Entwicklungen:
Gesicherte Informationen, die den Verkehrswert beeinflussen könnten, sind mit hinreichender Sicherheit auf Grund bestimmter Tatsachen nicht bekannt.

4. Wertermittlung

4.1 Gegenstand der Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und einer Garage bebauten Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Crailsheim, Blatt Nr.: 11584, BV lfd. Nr.: 1, Flurstück-Nr.: 2352/6, Größe 658 m², Königsberger Straße 9, 74564 Crailsheim zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2023 ermittelt.

Gegenstand der Wertermittlung sind das Grundstück, die baulichen Anlagen mit Gebäude und die sonstigen Anlagen, soweit sie gebäudebedingt erforderlich sind, sowie die Außenanlagen. Betriebsbedingte Einrichtungen wie Maschinen, maschinelle Anlagen und spezielle produktionstechnisch bedingte Anlagen werden in diesem Gutachten auch nicht mitbewertet. Ebenso werden nicht mitbewertet Werkstatteinrichtungen, Lagerregale, Werkzeuge- und Betriebsinventar und sonstiges nicht mit dem Gebäude in Zusammenhang stehendes Gerät.

4.2 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ermittlung des Verkehrswerts
Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks mit dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall zu bestimmen. Für das zu bewertende Anwesen ist aus den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren das am besten geeignete auszuwählen und anzuwenden.

Zur Wertermittlung ist das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundlagen der Wertermittlung
Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zu ermitteln.

Ermittlung des Vergleichswerts
Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Vergleichswertermittlung eignet sich grundsätzlich für alle Immobilien, insbesondere bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten. Vergleichswerte bei Gebäudewerten sind häufig nicht ausreichend vorhanden. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen, die in der Kaufpreissammlung von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nachgewiesen sind.

Ermittlung des Ertragswerts
Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Zur Ermittlung des Ertragswertes werden aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag die Bewirtschaftungskosten herausgerechnet. Von dem verbleibenden Reinertrag wird die Verzinsung des Bodenwertes abgezogen, so dass der Gebäudereinertrag übrigbleibt. Dieser wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert. Der kapitalisierte Reinertrag des Gebäudes ist der Ertragswertanteil des Gebäudes.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Bewertung von Immobilien, die zur Erzielung von Erträgen geeignet sind. Dies sind im Wesentlichen Gewerbe- und Wohnimmobilien. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, welche in der Regel als Renditeobjekte gehandelt werden. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher überwiegend die Ertragsfähigkeit des Objektes im Vordergrund.

Ermittlung des Sachwerts
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird als Summe von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ermittelt.

Dieses Verfahren eignet sich bei der Bewertung von Immobilien, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen geeignet sind. Hierzu zählen Ein- und Zweifamilienhäuser, welche überwiegend von den Eigentümern selbst genutzt werden oder auch Spezialimmobilien mit öffentlicher Zweckbindung. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher weniger die Ertragsfähigkeit des Objektes als vielmehr die Orientierung an den Herstellungskosten vergleichbarer Gebäude im Vordergrund.

4.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Verkehrswertermittlung des zu bewertenden Anwesens wurde das Sachwertverfahren ausgewählt und wird wie folgt begründet:

Das zu bewertende Anwesen dient in erster Linie nicht der Erzielung von Erträgen. Bei der Kaufpreisbildung solcher Objekte steht daher überwiegend die Eigennutzung der baulichen Anlagen im Vordergrund. Das Anwesen wird lt. den mir vorliegenden Unterlagen eigen genutzt. Vermietungen sind mir keine mitgeteilt worden.

4.4 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist immer als unbebaut zu bewerten. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Für das Gebiet des Anwesens sind keine zeitnahen, zum Vergleich geeignete Kaufpreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl vorhanden. Vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ habe ich auf meine Anfrage hin keine vergleichbaren Bodenwerte erhalten. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Ermittlung der Bodenrichtwerte

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um

- **a) einen durchschnittlichen Bodenlagewert**
- **b) eines in seinen wesentlichen Merkmalen definierten Grundstücks**
- **c) in einer definierten räumlichen Zone,**
- **d) der aus der Kaufpreissammlung**
- **e) für einen bestimmten Stichtag**
- **f) nach einem dokumentierten und nachvollziehbaren Verfahren**
- **g) im Anschluss veröffentlicht wird.**

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich (lediglich) um durchschnittliche Lagewerte und in aller Regel nicht um den Verkehrswert einer bestimmten Fläche. Eine dementsprechende Nähe von Bodenrichtwert und Verkehrswert wäre theoretisch lediglich dann möglich, wenn der Wert einer dem definierten Bodenrichtwertgrundstück vergleichbaren Fläche mit Übereinstimmung aller wertrelevanten Merkmale zu einem definierten Bodenrichtwertstichtag zu ermitteln wäre.

Ermittlung des Bodenwerts

a) Ausgangswerte
In BORIS BW sind die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. 01. 2022 wie folgt festgesetzt:

Gemeinde	**Crailsheim**
Gemarkungsname	**Crailsheim**
Bodenrichtwertnummer	**4900580**
Bodenrichtwert	**185 €/m²**
Bodenrichtwertzonenname:	**Sauerbrunnen**
Entwicklungszustand:	**Baureifes Land**
Beitragsrechtlicher Zustand:	**Beitragsfrei**
Art der Nutzung:	**Allgemeines Wohngebiet**

Bodenrichtwert	**2021**	**180 €/m²**
Bodenrichtwert	**2020**	**180 €/m²**

Die jeweils angewandten Verfahren zur Bildung der Bodenrichtwertzonen sind nicht bekannt.

b) Ermittlung
Bei den ausgewiesenen Bodenrichtwerten gehe ich davon aus, dass die zu berücksichtigenden Qualitätsmerkmale des Bewertungsgrundstücks nicht den richtwerttypischen Grundstücken entsprechen.

Lageanpassungsfaktoren
Weiterhin wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Lageanpassungsfaktoren im Bodenrichtwert eingepreist sind. Ein ungefährer Lagebezug des Bodenrichtwerts ist in der Bodenrichtwertzone enthalten.

Destatis – Bundesweiter Index

Jahr	Baulandpreisindex
2015	100
2016	110
2017	122
2018	134
2019	143
2020	156
2021	188

Anpassungen an das zu bewertende Grundstück:

Grundstücksqualität:	
Einzelparameter:	**Gewichtung**
Lage des Grundstücks/Ausrichtung	1,00
Entwicklungs-/Erschließungszustand	1,00
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Zugangsmöglichkeiten	0,90
Bodenbeschaffenheit	1,00
Art und Maß der baulichen Nutzung	1,00
Immissionen/Emissionen	1,00
Nachbargrundstücke	1,00
Zeitliche Entwicklung	1,00
Durchschnittliche Gewichtung	**0,90**

Bodenrichtwert 01. 01. 2022	**€/m² ebf**		
BRW-Zone Sauerbrunnen	**185 €**	**Fläche m²**	
Durchschnittliche Gewichtung	**0,90**		
Anpassungsbetrag	**-18,50 €**		
Bodenwert nach Anpassung:	**166,50 €**		
Bodenwert nach Anpassung rd.:	**165 €**	**658**	**108.570 €**

Gewichtung:	
Überragend	2
Stark überdurchschnittlich	1,75
Überdurchschnittlich	1,5
Normalzustand	1
Unterdurchschnittlich	0,75
Stark Unterdurchschnittlich	0,5
Mangelhaft	0,25

Anpassungen:

Zugangsmöglichkeiten:
Eine Zufahrt auf das Hauptgrundstück ist mit einem PKW aktuell nicht möglich. Deshalb habe ich hier eine Anpassung auf den Bodenwert in Höhe von – 10 % vorgenommen.

Zeitliche Anpassung:
Der Bodenrichtwert datiert vom 01. 01. 2022. Aufgrund der Entwicklungen am Grundstücksmarkt der letzten beiden Jahre habe ich hier keine Anpassung am Bodenwert vorgenommen.

Den Bodenwert von Flurstück 2352/6, Königsberger Straße 9 in Crailsheim schätze ich auf 108.570 € ein.

4.5 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ habe ich Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung erhalten. Bei Vergleichen von außen konnte ich keine überzeugenden Übereinstimmungen mit dem zu bewertenden Anwesen feststellen. Deshalb kann ich hier keine sachgerechte Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren durchführen.

4.6 Sachwertermittlung

Ermittlung des Sachwerts

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters zu ermitteln.

Herstellungskosten
Den Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten
Es sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden. Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Alterswertminderung
Sie ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gesamtnutzungsdauer
Hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Ermittlung des Sachwerts:

Ermittlung Bruttogrundfläche BGF:

(nach 4.1.1.4 SW-RL)

	Angaben lt. Bauakten 28. 08. 1964					
	Untergeschoss:					91,95 m²
	Erdgeschoss:					101,25 m²
	Obergeschoss:					99,29 m²
	Dachraum:					86,05 m²
	BGF-Gesamt:					378,53 m²
Geschoss		**Faktor**	**Länge**	**Breite**	**BGF**	
			m	m	m²	
UG						**91,95**
		1,000	10,610	8,110	86,05	
		1,000	4,290	1,375	5,90	
EG						**101,25**
		1,000	10,610	8,110	86,05	
		1,000	3,810	1,375	5,24	
		1,000	4,110	2,425	9,97	
OG						**99,29**
		1,000	7,435	8,110	60,30	
		1,000	4,060	3,175	12,89	
		1,000	5,865	4,450	26,10	
DR						**86,05**
		1,000	10,610	8,110	86,05	

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Ermittlung des Gebäudestandards

grün = Eingabe

(nach 4.1.1.2 und Anlage 2 SW-RL)

								Stufe	2,0
1	pauschale Standardwahl	Geb.Typ	1	2	3	4	5	€/m²	635
		112	570	635	730	880	1100	GND	70
2	Standard nach Bauteilen ermitte		1	2	3	4	5		
	Aussenwände			1,00				23%	146
	Dach			1,00				15%	95
	Fenster u. Außentüren			1,00				11%	70
	Innenwände u. - türen			1,00				11%	70
	Deckenkonstr. u. Treppen			1,00				11%	70
	Fußböden			1,00				5%	32
	Sanitäreinrichtungen			1,00				9%	57
	Heizung			1,00				9%	57
	sonst. techn. Ausstattung			1,00				6%	38
				Kostenkennwert (NHK 2010)					635
	Kontrollwert : Summe der	9,0		ermittelte Standardstufe					2,00
	Eingaben muss 9 sein !!			standardabhängige GND					70

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

(nach 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL)

Modernisierungselemente	Punkte	Jahr	Eingabe
Wärmedämmung Außenwände	4		0
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4		0
Fenster und Außentüren	2		0
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2		0
Bäder	2		0
Heizungsanlage	2		0
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser,Abwasser)	2		0
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2		0
		gesamt	
	rechn. RND		11
	modifizierte RND (Jahre		0
	Alterswertminderung		84,3 %

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

	Bewertungsjahr	**2023**	
	Gebäudeart	**112**	
	Baujahr (evtl.fiktiv)	**1964**	
	rechn. Gebäudealter		**59**
	Zweifamilienhaus (ja/nein)	**nein**	

Sachwertermittlung (SW-RL und NHK 2010)

© Jürgen Schnoor 07_2016

1	Gebäudeart gem. SW-RL (Anlage 1)	112	
2	Gebäudestandardstufe	2,0	
3	Gewogener Kostenkennwert (NHK 2010)	635 €/m²	
	Korrektur Zweifamilienhaus (nein=1,00 ja=1,05)	0 €/m²	1,00
	Anpassung Nutzbarkeit DG (z.B. fehlender Drempel)	0 €/m²	0,0%
	Angepasster Kostenkennwert (NHK 2010) gesamt	635 €/m²	
4	Baupreisindex (Destatis, Basis 2010=100) zum Stichtag	177,80	
5	Bruttogrundfläche (BGF)	379 m²	
6	**Normalherstellungskosten des Gebäudes**		**427.381 €**
7	Über BGF nicht erfasste Bauteile (Neubaukosten)		10.000 €
	Überdeckter Sitzplatz	5.000 €	
	Balkon	3.000 €	
	Äußerer Kellerzugang	2.000 €	
8	Herstellungskosten der baulichen Anlagen		437.381 €
9	Lineare Alterswertminderung	84,3%	-368.650 €
	GND	70 Jahre	
	(modifizierte) RND	0 Jahre	
10	**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**		**68.731 €**
11	Zeitwert der baulichen Außenanlagen		2.062 €
	pauschal	0 €	
	prozentual	3,0%	
12	Zeitwert sonstige Anlagen		0 €
13	Zeitwert Garagen, Carport etc.		3.000 €
14	**Bodenwert**		**108.570 €**
15	**Vorläufiger Sachwert**		**182.363 €**

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Begründung der Wertansätze

Gebäudestandard **Die Gebäudestandards sind in der ImmoWertV 2021 in der „III. Beschreibung der Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) zur Ermittlung der Kostenkennwerte“ beschrieben.**

Ermittlung der Bruttogrundfläche nach DIN 277-1/2005
Bereich a: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich b: Überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c: Nicht überdeckt

Anmerkung
Der zugrunde gelegte Bruttogrundfläche BGF wurde aus den Bauunterlagen heraus ermittelt. Ein Aufmaß ist von meiner Seite aus nicht erfolgt. Eine überschlägige Plausibilitätsprüfung dieser Angaben auf ihre Richtigkeit erfolgte vor Ort.

Grundlage der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren sind die in der ImmoWertV 2021, Anlage 4 „Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter „II. Kostenkennwerte – Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aufgeführten Tabellen.

Bereich b - überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen - hier sind keine weiteren Flächen zu berücksichtigen.

Bereich c - nicht überdeckt – Balkon – ist in „nicht erfassten Bauteile“ berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer
Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der „ImmoWertV 2021 Anlage 1 „Modellsätze für die Gesamtnutzungsdauer“. Dort sind „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgewiesen.

Die Sachwertfaktoren aus 2021 sind vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ mit auf der Grundlage von 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer ermittelt worden. Deshalb habe ich abweichend von der ImmoWertV 2021 das Modell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt, um auch Modellkonform einen Sachwertfaktor ableiten zu können.

Restnutzungsdauer
Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die ältesten mir vorliegenden Bauunterlagen datieren aus dem Jahre 1964. Dieses Jahr habe ich als Baujahr angenommen.

Daraus schätze ich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und unter Berücksichtigung der von mir augenscheinlich festgestellten Eindrücke von außen die Restnutzungsdauer auf noch 11 Jahre ein.

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt abgefragt – hier 177,80.

Außenanlagen
Die wertbeeinflussenden Außenanlagen habe ich Modellkonform nach meinem augenscheinlichen Eindruck mit pauschal + 3 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen eingeschätzt.

5. Verkehrswert

Den vorläufigen Verfahrenswert – Sachwert - für das bebaute Grundstück habe ich mit 182.363 € ermittelt.

5.1 Ableitung des Verkehrswerts

Den vorläufigen Verfahrenswert leite ich aus dem Sachwertverfahren ab.

Prüfung der Datenlage
- **Abfragen in der Kaufpreissammlung für Bodenwerte und für das Grundstück wurden vorgenommen.**
- **Eine Überprüfung anderer Datensammlungen wie solche von Kreditinstituten, Marktbeobachtern oder Datensammlern sind von mir vorgenommen worden.**

5.2 Sachwertfaktoren

Die Grundstücksmarktanpassung erfolgt über Marktangleichungszu- bzw. -abschläge, die für die Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden können und damit die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigen. Das Ergebnis des Sachwertes muss deshalb noch anhand der derzeitigen Marktverhältnisse überprüft und ggf. angepasst werden, da er überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Kostenüberlegungen führen nicht zum Verkehrswert.

Sachwertfaktoren aus 2021 liegen mir vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ für Wohnhäuser vor. Bei einem vorläufigen Sachwert von 180.000 € durchschneidet die Regressionsgerade den Sachwertfaktor bei ca. 1,3.

ImmoWertV § 36 Abs. 3 - Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Modellparameter für Regionalfaktoren zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse der örtlichen Grundstücksmarkts sind vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ bisher noch nicht ermittelt worden. Den Regionalfaktor sehe ich bei 1,00. Herstellungskosten haben keinen Bezug zum örtlichen Grundstücksmarkt!

ImmoWertV § 39 – Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Objektspezifische Anpassungsfaktoren sind vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ bisher noch nicht ermittelt worden.

Prüfung der Marktsituation und des Marktverhaltens

Gebäudespezifisch
Das Wohnhaus ist lt. den mir vorliegenden ältesten Bauunterlagen 1964 geplant worden. Dieses Jahr übernehme ich auch als Baujahr. Anderslautende Informationen und Kenntnisse liegen mir hierzu nicht vor. Berücksichtigung findet hier noch der zum Ortstermin vorgefundene augenscheinliche bauliche Zustand von außen und die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Die Bauqualität entspricht nach meinen äußeren Eindrücken bei den Ortsterminen und dem Baujahr nach zu urteilen überwiegend nicht mehr heutigen Ansprüchen. Renovierungsmaßnahmen sind mir von den Parteien nicht mitgeteilt worden. Zudem sind die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Eine Verbesserung der Bausubstanz bzw. des energetischen Zustandes konnte folglich nicht erzielt werden.

Allgemeine konjunkturelle Lage
Auf dem Immobilienmarkt in Deutschland kann allgemein immer noch von einer Nachfrage nach Immobilien gesprochen werden. Allerdings sind die Nachfragen auch sehr stark Lageabhängig.

Die Fragen, wie bilden die Teilnehmer des Grundstücksmarktes die Preise und welche Kriterien und Einflüsse sind preisbildend und entscheidend kann abschließend aus dem vorliegenden Datenmaterial nicht beantwortet werden.

Destatis – Bundesweiter Index

Jahr	Häuserpreisindex
2015	100
2016	107,5
2017	114,1
2018	121,7
2019	128,7
2020	138,7
2021	154,7
2022	162,9

Baupreissteigerungen am Markt haben bereits mit dem Baupreisindex Berücksichtigung gefunden.

Sachwertfaktoren liegen mir hilfsweise vom „Interkommunalen Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim“ vor. Bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 180.000 € schneidet die Regressionsgerade den Sachwertfaktor bei ca. 1,3.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Marktsituation in Crailsheim seit 2021 schätze ich den Sachwertfaktor hilfsweise auf 1,20 ein.

15	**Vorläufiger Sachwert**		**182.363 €**
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		
16	**Sachwertfaktor**	**1,20**	36.473
17	**Objektspezifische Grundstücksmerkmale**	**0,000**	0
18	**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**		**218.836**

5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bog

Im Verlauf der bisherigen Wertermittlung habe ich die Modellkonformität nach ImmoWertV 2021 eingehalten.

Folgende Punkte weitere Punkte werden überprüft:

- **Besondere Ertragsverhältnisse – sind mir keine bekannt**

- Baumängel und Bauschäden – siehe Seite 16
Grundlagen sind Schadensbeseitigungskosten (Erfahrungswerte)
Diese schätze ich augenscheinlich auf rd. 10.000 € ein.

- Wirtschaftliche Überalterung – ist hier nicht gegeben

- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - ist hier augenscheinlich nicht gegeben

- Freilegungskosten - sind hier nicht gegeben

- Bodenverunreinigungen - sind hier nicht gegeben

- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
Die in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen wirken sich nicht wesentlich auf den Verkehrswert aus.

- Objektspezifische Anpassungen – fallen keine an

18	**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**		**218.836**
18	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		10.000 €
	./. Instandhaltungsstau	10.000 €	
19	**Sachwert I**		**208.836 €**

Eine Besonderheit des Bewertungsfalles stellt der „ungewöhnliche Ablauf des Ortstermins“ dar (Tillmann, GuG 2011, 283). Die baulichen Anlagen konnte ich innen wegen Zugangsverweigerung durch die Schuldner nicht besichtigen.

Wegen mangelnden Zugangs nehme ich für nicht einsehbare, evtl. wertmindernte Merkmale einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 10.000 € vor. Sollten sich bei einer Innenbesichtigung weitere Baumängel-/Bauschäden oder anderweitige Abweichungen meiner Annahmen ergeben, so müsste der Verkehrswert entsprechend angepasst werden.

Sachwert I	**= 208.836 €**
./. Sicherheitsabschlag	**= 10.000 €**
Sachwert II	**= 198.836 €**
Verkehrswert rd.	**= 200.000 €**

Bodenwertanteil am Verkehrswert 108.570 € = rd. 53 %

Die Wertermittlung erfolgte unter der Maßgabe, dass die bisherige Nutzung unter den in der Wertermittlung beschrieben Gegebenheiten ungestört fortgeführt wird.

5.4 Anmerkungen zur Wertermittlung - Vorbehalte

Für die Richtigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Sie wurden im Detail nicht überprüft und können vom aktuellen Stand abweichen. Eine Haftung auf Grund fehlender Unterlagen und Informationen bleibt ausgeschlossen.

Bodenuntersuchungen wegen Grundwasser, Standfestigkeit, Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt. Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse und die Freiheit der Bodenkontamination unterstellt.

Die Baubeschreibungen sind in Kurzform erstellt und vermitteln einen zusammenfassenden Überblick über Baustand und Ausstattung. Die im Rahmen der Ortsbegehung erkennbaren Gegebenheiten werden protokolliert und in ihren wesentlichen Teilen durch Bildmaterial dokumentiert. Abweichungen vom Normalzustand konnten im Gutachten nur dann erfasst werden, wenn sie deutlich erkennbar waren.

Eine Untersuchung einzelner Bauteile, Abweichungen vom Normalzustand oder die Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Die haustechnischen Anlagen wurden anlässlich der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelastenden Baustoffen wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc. untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Die technischen Berechnungen sind überschlägig, Maße sind den Unterlagen entnommen oder grafisch ermittelt und örtlich nicht überprüft. Technische Einrichtungen wurden lediglich in Augenschein genommen. Eine Überprüfung hat nicht stattgefunden. Sämtliche Gebäudetechnik ist nicht auf Unfallsicherheit und Funktion geprüft. Es ist nicht die Aufgabe des Sachverständigen, bei der Wertermittlung Prüfungen vorzunehmen. Angaben über Kosten von Baumaßnahmen, Freilegungs- und Abrisskosten u.ä. beruhen auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten worden sind wie z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.

Abschläge wegen Abweichungen vom Normalzustand sind nicht identisch mit den Schadensbeseitigungskosten, sondern dienen der Angleichung des Wertes an den baualtersgemäßen Normalzustand. Vielmehr sind solche Eigenschaften in der Höhe berücksichtigt, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

5.5 Allgemeine Wertermittlungskriterien

Sollten sich nach dem Wertermittlungsstichtag andere Wertermittlungskriterien herausstellen, die wertbeeinflussend sein könnten, so muss das Verkehrswertgutachten entsprechend fortgeschrieben werden.

5.6 Energetische Beurteilung und Betrachtung der zu bewertenden baulichen Anlagen

Von den am Verfahren Beteiligten ist mir kein Energieausweis zur Verfügung gestellt worden. Gebäudemodernisierungen sind mir auch keine bekannt. Der Wärmedämmstandard konnte augenscheinlich nicht wesentlich verbessert werden. Ein entsprechender Instandhaltungsstau kann hier nicht ausgeschlossen werden.

Der Auftraggeberin wird empfohlen, einen Energieberater zur Erstellung eines Energiepasses zu beauftragen und prüfen zu lassen, welche „unbedingte Nachrüstverpflichtungen“ bei den bestehenden baulichen Anlagen erfolgen müssen – auch im Hinblick auf einen möglichen Eigentümerwechsel!

5.7 Verkehrswert

Demnach wird für das im Grundbuch von Crailsheim, Blatt 11584 eingetragene, zu bewertende, bebaute und belastete Flurstück 2352/6, Königsberger Straße 9, 74564 Crailsheim zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2023 ein

Verkehrswert von 200.000 €

(in Worten: Zweihunderttausend EURO)

geschätzt.

Das Ergebnis wurde unter den Umständen ermittelt, dass am Markt keine Transaktionen zustandegekommen sind – kaufpreisarme Lage - an denen die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden können bzw. an denen man sich orientieren kann.

Mit dem geschätzten Verkehrswert habe ich versucht, den Markt mit dem ausgewiesenen Wert zu dem oben genannten Stichtag abzubilden. Diese Werteinschätzung basiert unter der Berücksichtigung des derzeitigen objektiven Marktgeschehens.

Der Verkehrswert eines Grundstücks ist stets aus der Sichtweise eines „verständigen Erwerbers“ zu ermitteln, also eines Erwerbers, der unter Ausschluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen auf dem freien Grundstücksmarkt agiert. Ändert sich das Marktgeschehen, so ist eine erneute Prüfung des Verkehrswerts unerlässlich.

Der Verkehrswert kann sich dann trotzdem bestätigen oder er ist steigenden bzw. fallenden Tendenzen ausgesetzt.

Die Wertermittlung erfolgte unter der Maßgabe, dass die bisherige Nutzung unter den in der Wertermittlung beschrieben Gegebenheiten ungestört fortgeführt wird. Die Verfahrensergebnisse wurden dargestellt – verglichen und nach Datenqualität und Aussagekraft beurteilt.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) Beck-Texte 3. Auflage 2022
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)
- BGB Beck-Texte 88. Auflage 2021
- Baupreisindex, aktueller Stand, Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Grundstücksrecht Beck-Texte 10. Auflage 2023

Verwendete Literatur

- KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- Fachzeitschrift GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand Verlag
- Baukosten 2020/21 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel 24. Auflage
- Kröll / Hausmann / Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy, Möckel, Troff, Bischoff
- Sprengnetter Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar

7. Schlussbemerkungen

Die vorstehende Wertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften, dem vorgefundenen Zustand entsprechend und den gültigen Rechtsvorschriften erstellt. Wertbeeinflussende Gegebenheiten, die sich aus nicht vorgelegten Unterlagen bzw. im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten der Auftraggeberin ergeben, wurden nicht berücksichtigt.

Bei der Wertermittlung orientierte ich mich sowohl an den Grundsätzen zur Liegenschaftsbewertung nach ImmoWertV 2021 als auch an den Berufsgrundsätzen.

Datum des Ausdrucks:

Crailsheim, 25. Oktober 2023

signiert von:
Friedrich Kiefer
am: 25.10.2023
mit:
digiSeal®
by secrypt

Friedrich Kiefer
Von der Industrie- und Handelskammer
Schwäbisch Gmünd-Franken öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Von der Industrie- und Handelskammer Schwäbisch Gmünd-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft

Das Verkehrswertgutachten ist nur für die Auftraggeberin und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Für die Richtigkeit und für die Zulässigkeit der Datenerhebung und –nutzung sowie für die Wahrung der Rechte der Betroffenen i.S.d. DSGVO ist und bleibt die Auftraggeberin verantwortlich.

Die Auftraggeberin ist die „verantwortliche Stelle“ i.S.d. Art. 4 Abs. 7 DSGVO für die Erhebung, Verarbeitung und/ oder Nutzung der personenbezogenen Daten. Sie ist für die Wahrung der Betroffenenrechte nach Art. 12 bis 21 DSGVO verantwortlich.

Der Auftraggeberin obliegen die Informationspflichten nach Art. 33, 34 DSGVO.

Die Auftraggeberin hat den Auftragnehmer unverzüglich zu informieren, wenn sie bei der Prüfung der Auftragserfüllung Fehler oder Unregelmäßigkeiten bzgl. datenschutzrechtlicher Bestimmungen feststellen.

8. Fotos – Außenansichten

Nordwestansicht

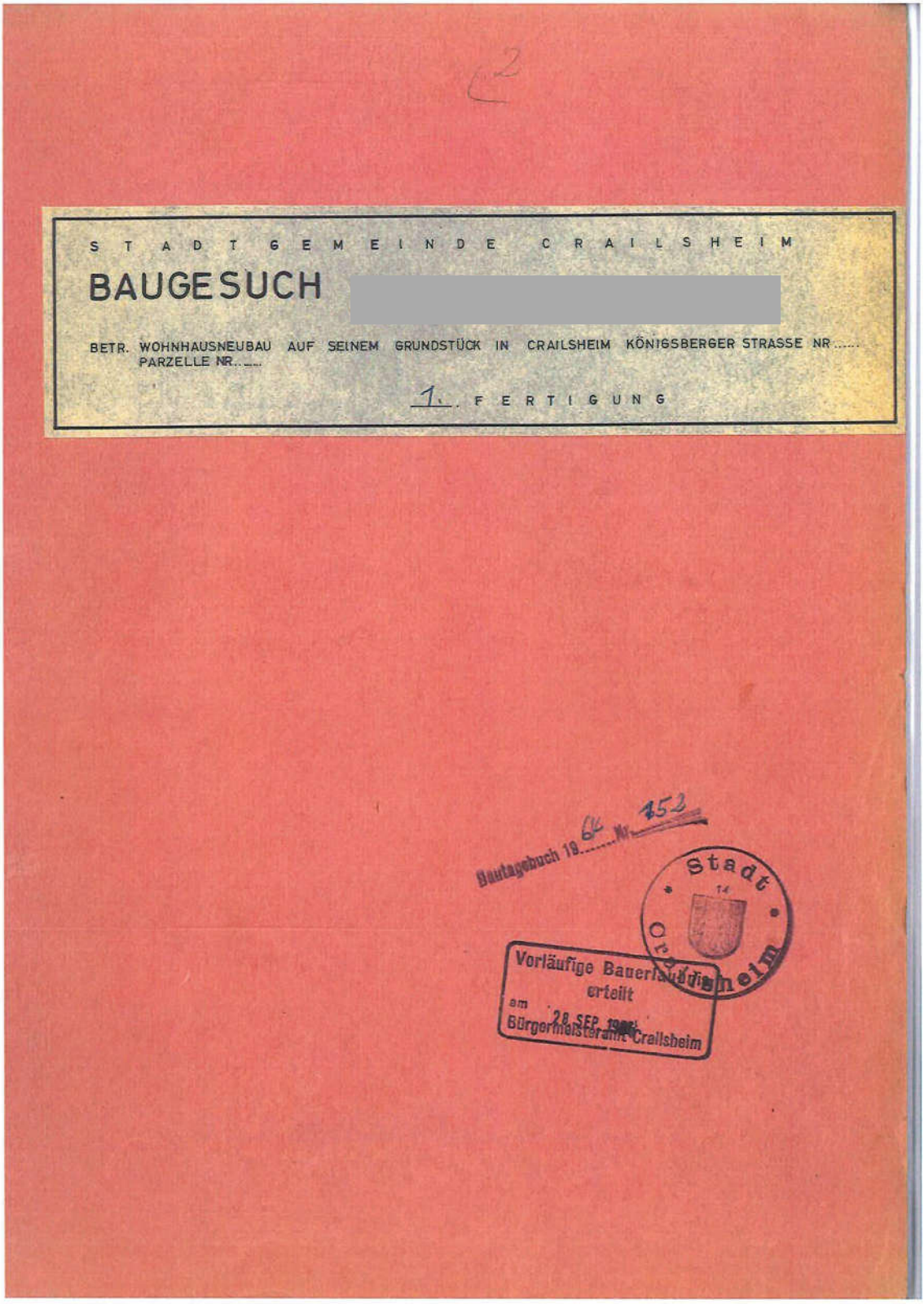
Ostansicht

Garage

9. Anlagenverzeichnis **Seite**

Anlage	1 - Bauunterlagen	40
Anlage	2 - Schreiben Stadt Crailsheim	54
Anlage	3 - Liegenschaftskataster	58
Anlage	4 - Grundbuch	60
Anlage	5 - Flächennutzungsplan	63
Anlage	6 - Bebauungsplan	64
Anlage	7 - Bodenrichtwert	65

Anlagen



STADT GEMEINDE CRAILSHEIM

BAUGESUCH

BETR. WOHNHAUSNEUBAU AUF SEINEM GRUNDSTÜCK IN CRAILSHEIM KÖNIGSBERGER STRASSE NR.....
PARZELLE NR.....

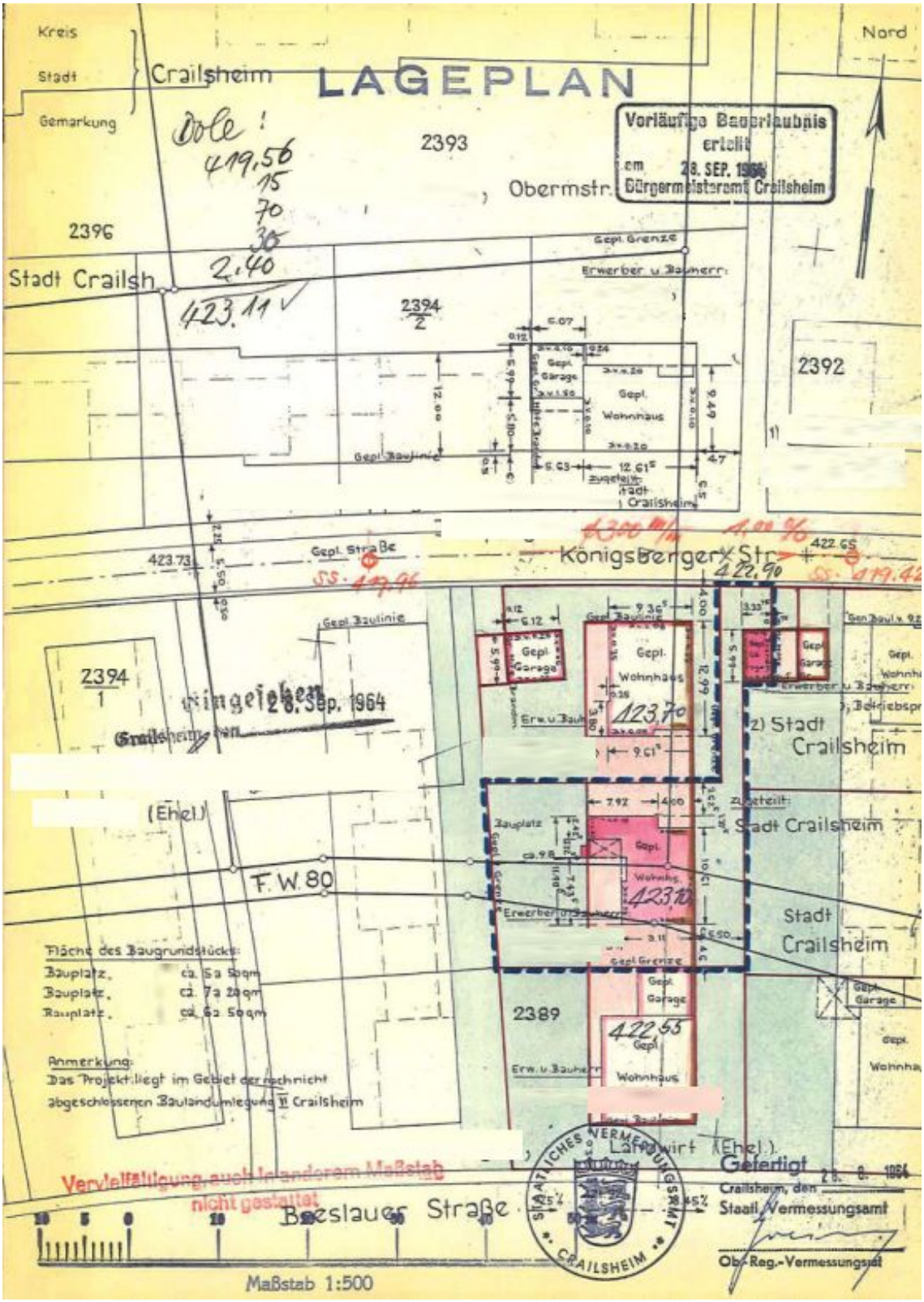
1. FERTIGUNG

Bautagebuch 19.64 Nr. 152

Stadt Crailsheim

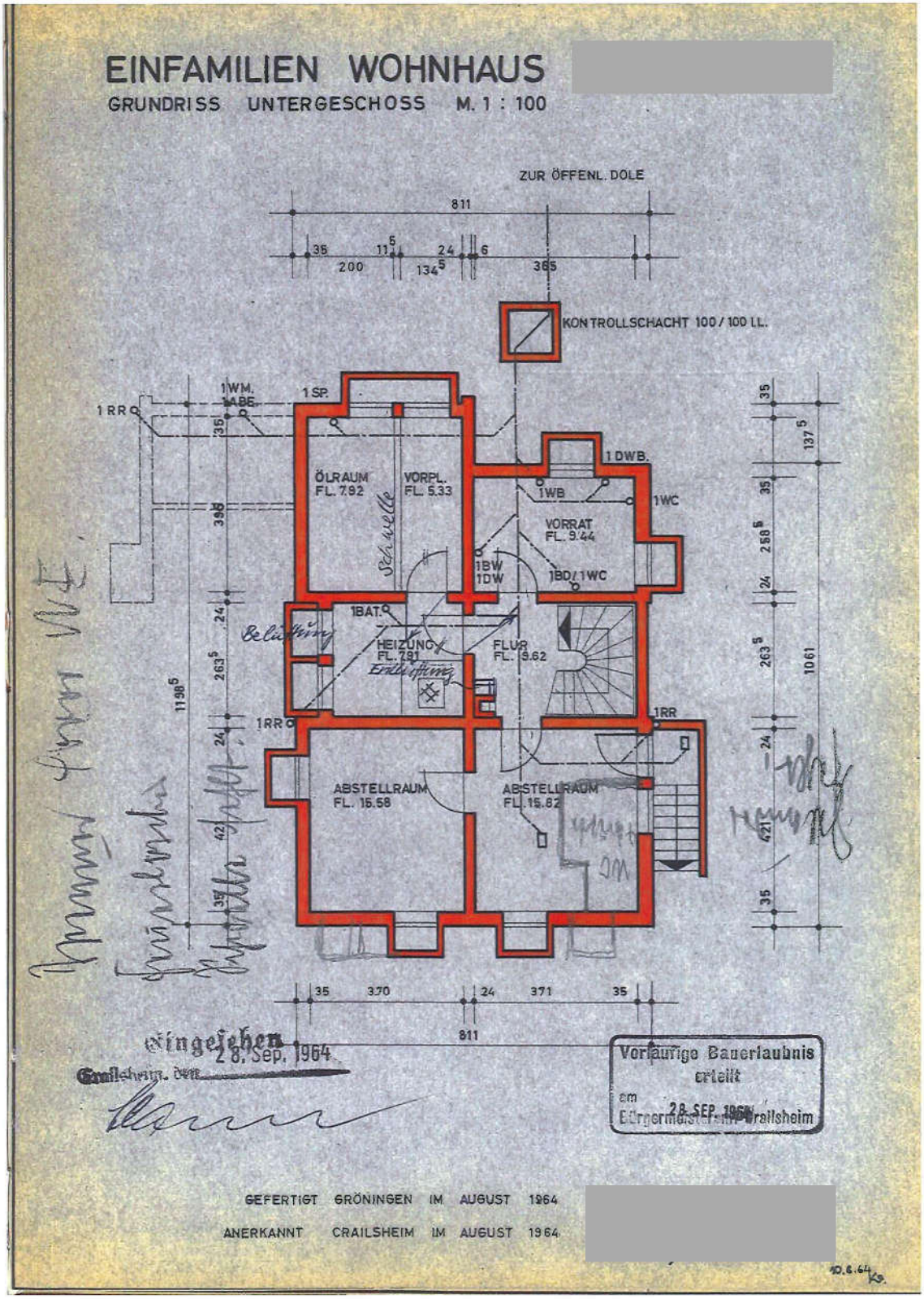
Vorläufige Baugenehmigung erteilt
am 28. SEP 1964
Bürgermeisteramt Crailsheim

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

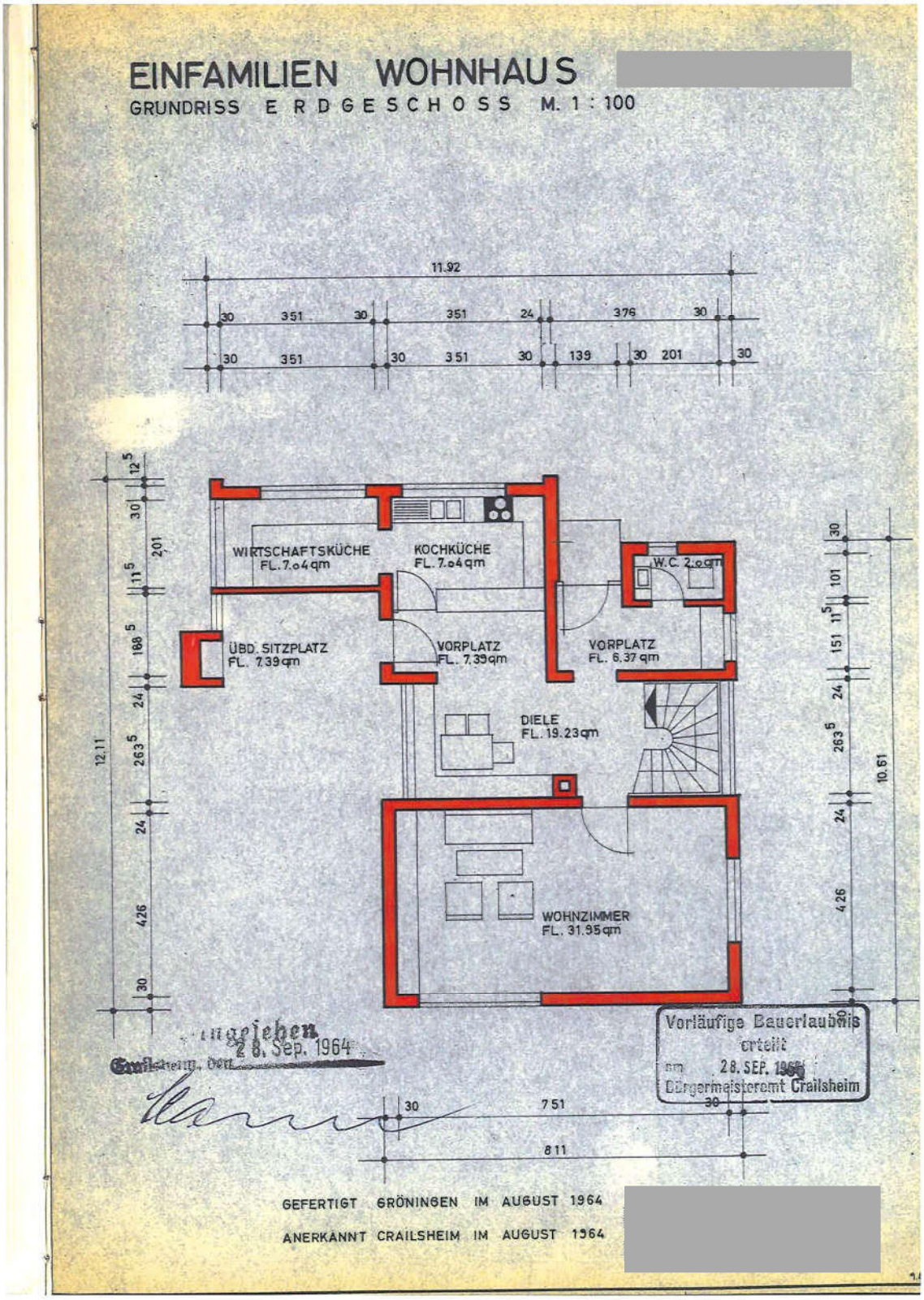


Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

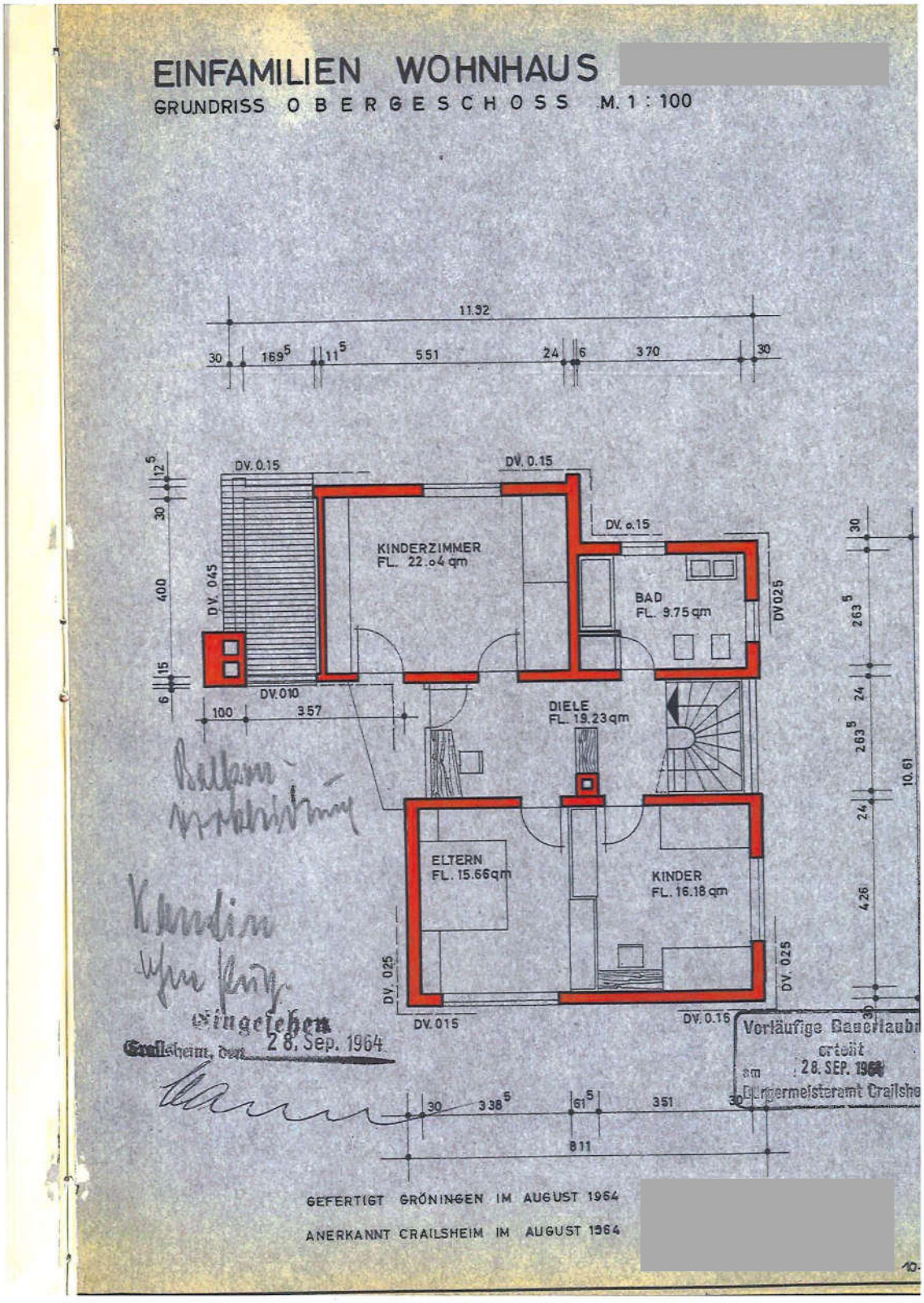
Datum: 25.10.23
AZ: 05723



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.



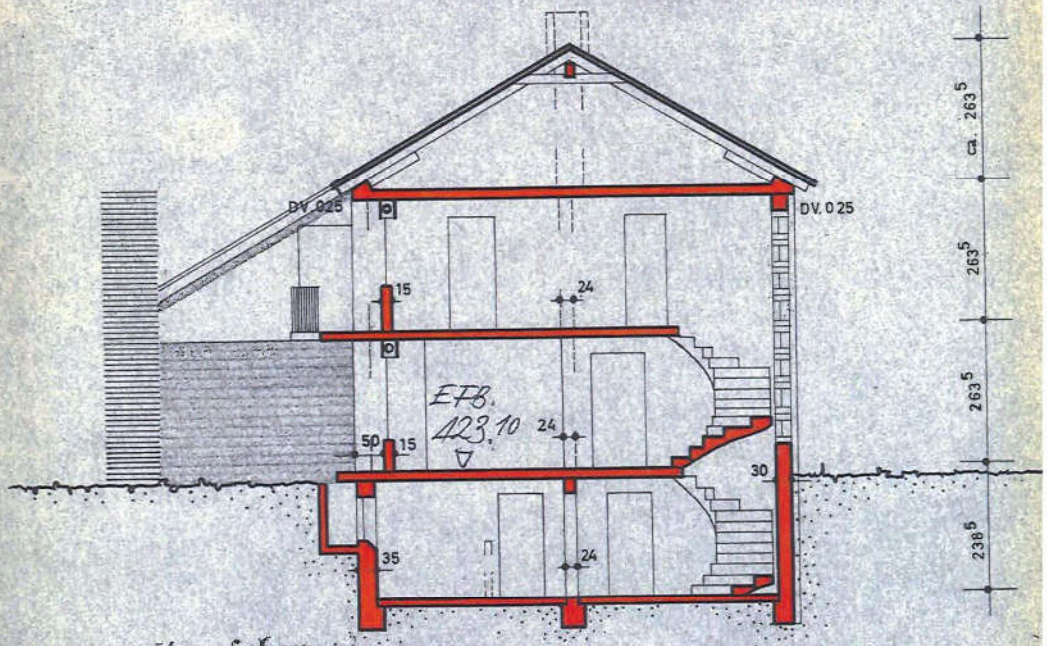
Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

EINFAMILIEN WOHNHAUS

[redacted]

SCHNITT M. 1 : 100

DACHNEIGUNG	30°
DACHDECKUNG	FLACHDACHPFANNEN
DACHSTUHL	HOLZWERK.
GESCHOSSDECKEN	MASSIVPLATTEN
GESCHOSSTREPPEN	MASSIVLAUF M. KUNSTSTEINBELAG
UMFASSUNGSWÄNDE	HOHLBLOCKSTEINE MIT YTONG 24+6 = 30cm
ZW. WÄNDE TRAGEND	HOCHLOCHZIEGEL
ZW. WÄNDE NICHTRAGEND	BIMSSTEINE
SOCKEL	SCHALBETON
FUNDAMENTE	STAMPFBETON
KAMIN	PLEWA
FENSTER	DOPPELVERBUNDFENSTER
FENSTERVERSCHLUSS	ROLLADEN



Eingesehen
Crailsheim, den 28. Sep. 1964

Vorläufige Bauerlaubnis
erteilt
am 28. SEP. 1964
Bürgermeisteramt Crailsheim

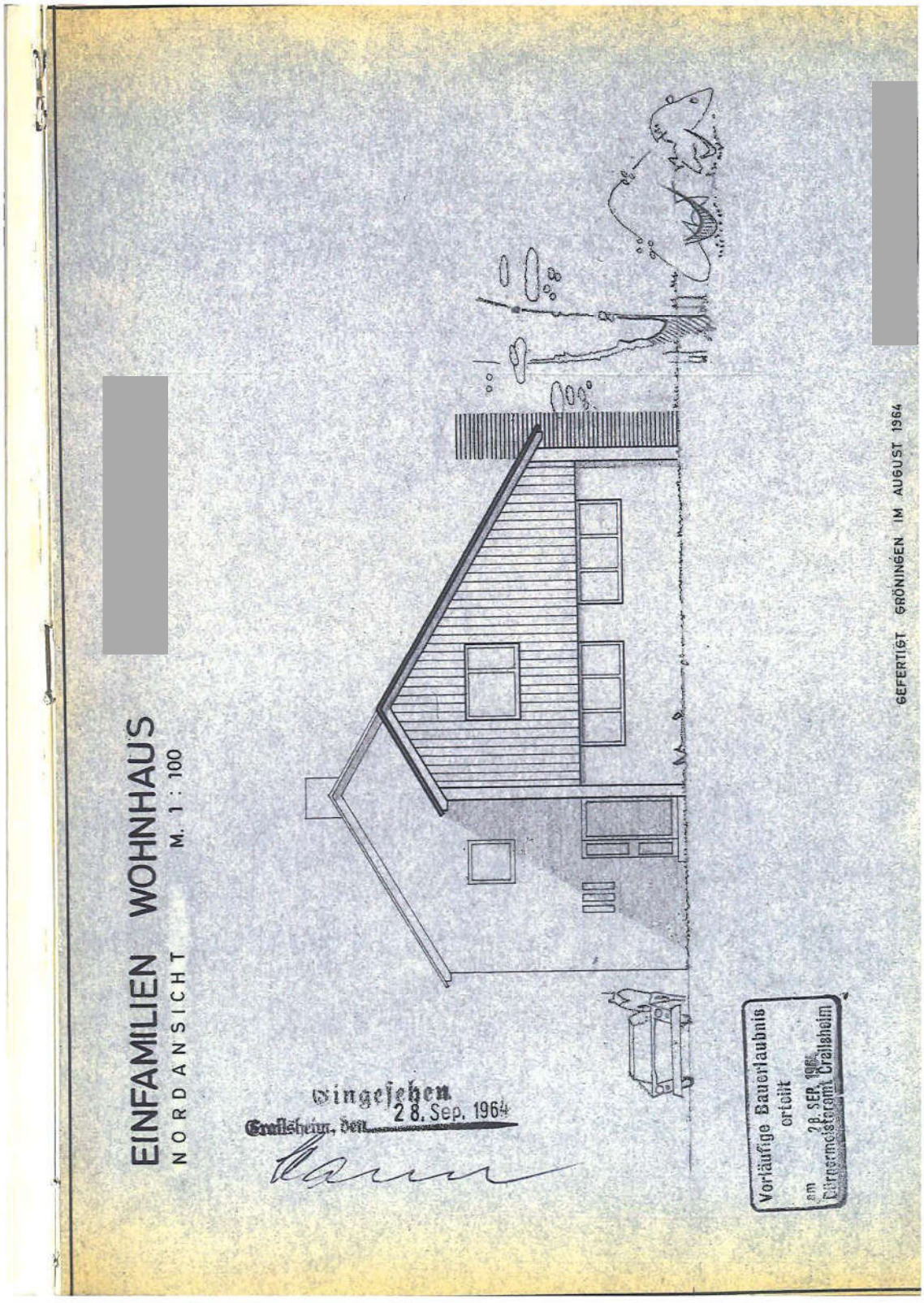
GEFERTIGT GRÖNINGEN IM AUGUST 1964

ANERKANNT CRAILSHEIM IM AUGUST 1964

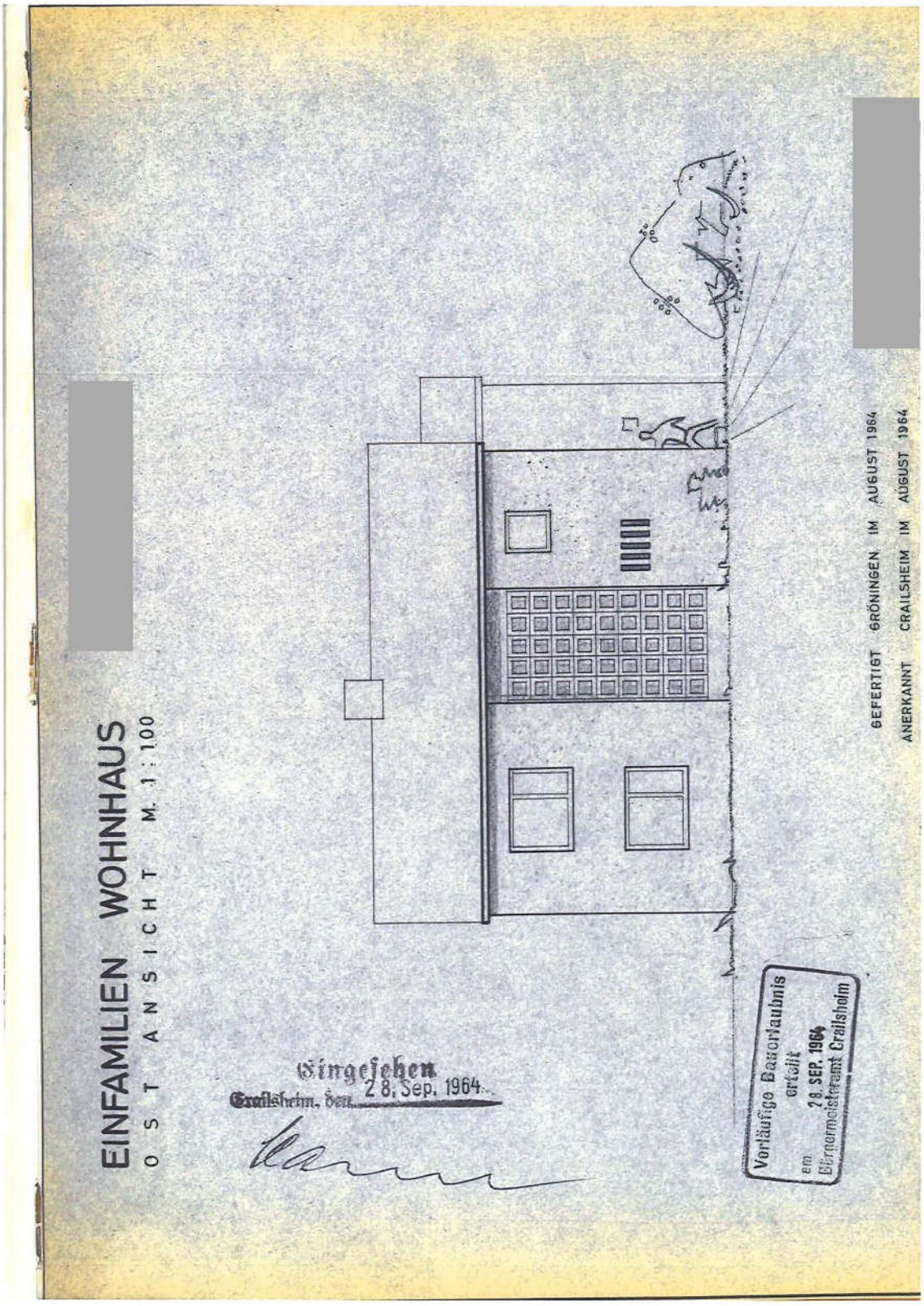
[redacted]

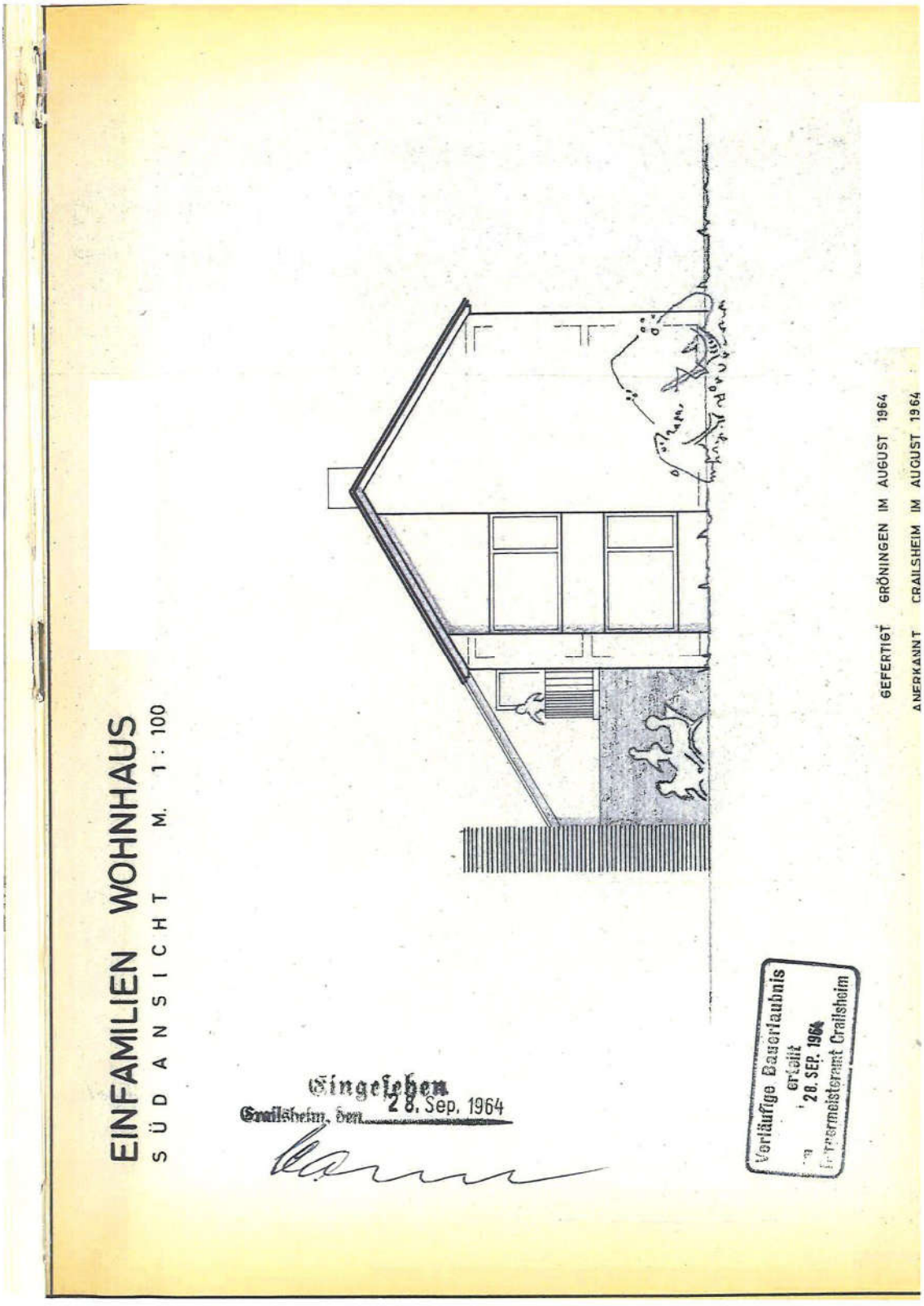
10.8.64

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

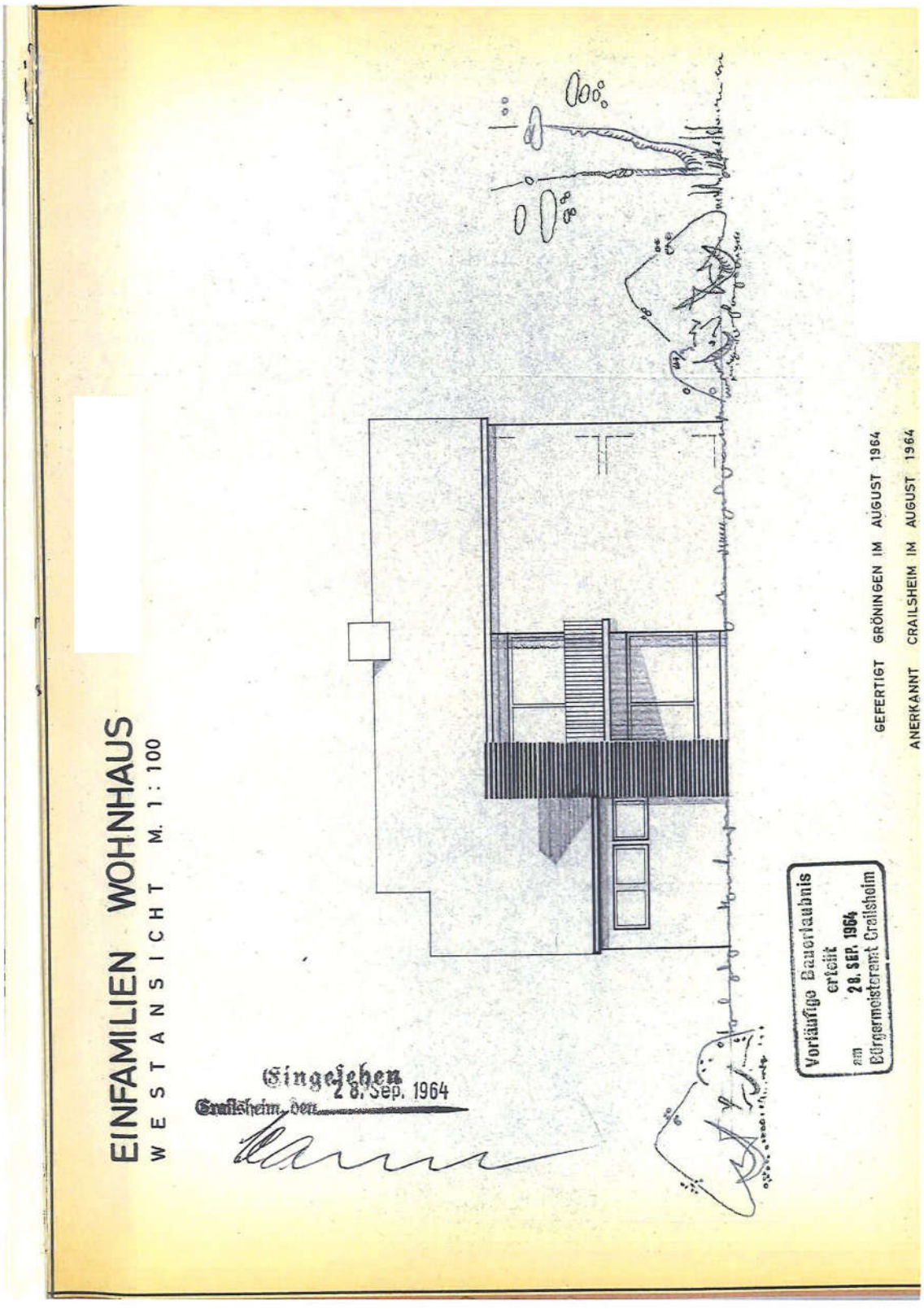


Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.




EINFAMILIEN WOHNHAUS
SÜDANSICHT M. 1:100
GEFERTIGT GRÖNINGEN IM AUGUST 1964
ANERKANNT CRAILSHEIM IM AUGUST 1964
Eingelehen
Crailsheim, den 28. Sep. 1964
Vorläufige Baugenehmigung
erteilt
28. SEP. 1964
Bauverwaltungsamt Crailsheim

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Haus , Crailsheim, Königsberger Straße

Berechnung des umbauten Raums nach DIN 277

U.G.	8,11 x 10,61 x $2,37^5$	=	204,36 cbm
	+ 4,11 x $1,37^5$ x $2,37^5$	=	13,42
E.G.	8,11 x 10,61 x $2,62^5$	=	225,87
	+ 4,11 x $1,37^5$ x $2,62^5$	=	14,83
	+ 3,81 x 4,55 x $2,62^5$	=	45,51
O.G.	8,11 x 10,61 x $2,62^5$	=	225,87
	+ 4,11 x $1,37^5$ x $2,62^5$	=	14,83
	+ 2,01 x 4,55 x 2,30	=	21,03
nicht ausgebaut:	$1,80 \times 4,55 \times \frac{1,10}{3}$	=	3,00
D.G. nicht ausgebaut:	$8,11 \times 10,61 \times \frac{2,65}{2} \times \frac{2}{3}$	=	38,01
	+ $4,11 \times 1,37^5 \times \frac{1,50}{2} \times \frac{2}{3}$	=	1,41
	Umbauter Raum Hauptgebäude	=	808,14 cbm
Garage	5,99 x 3,33 x 2,50	=	49,86 cbm

Reine Baukosten nach umbautem Raum:

Hauptgebäude	808 cbm zu je DM 110.-	=	89 000.- DM
Garage	50 cbm zu je DM 70.-	=	3 500.- DM
Reine Baukosten insgesamt:		=	92 500.- DM

Aufgestellt:
Gröningen, 14.8.1964

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Haus , Crailsheim, Königsberger Straße

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

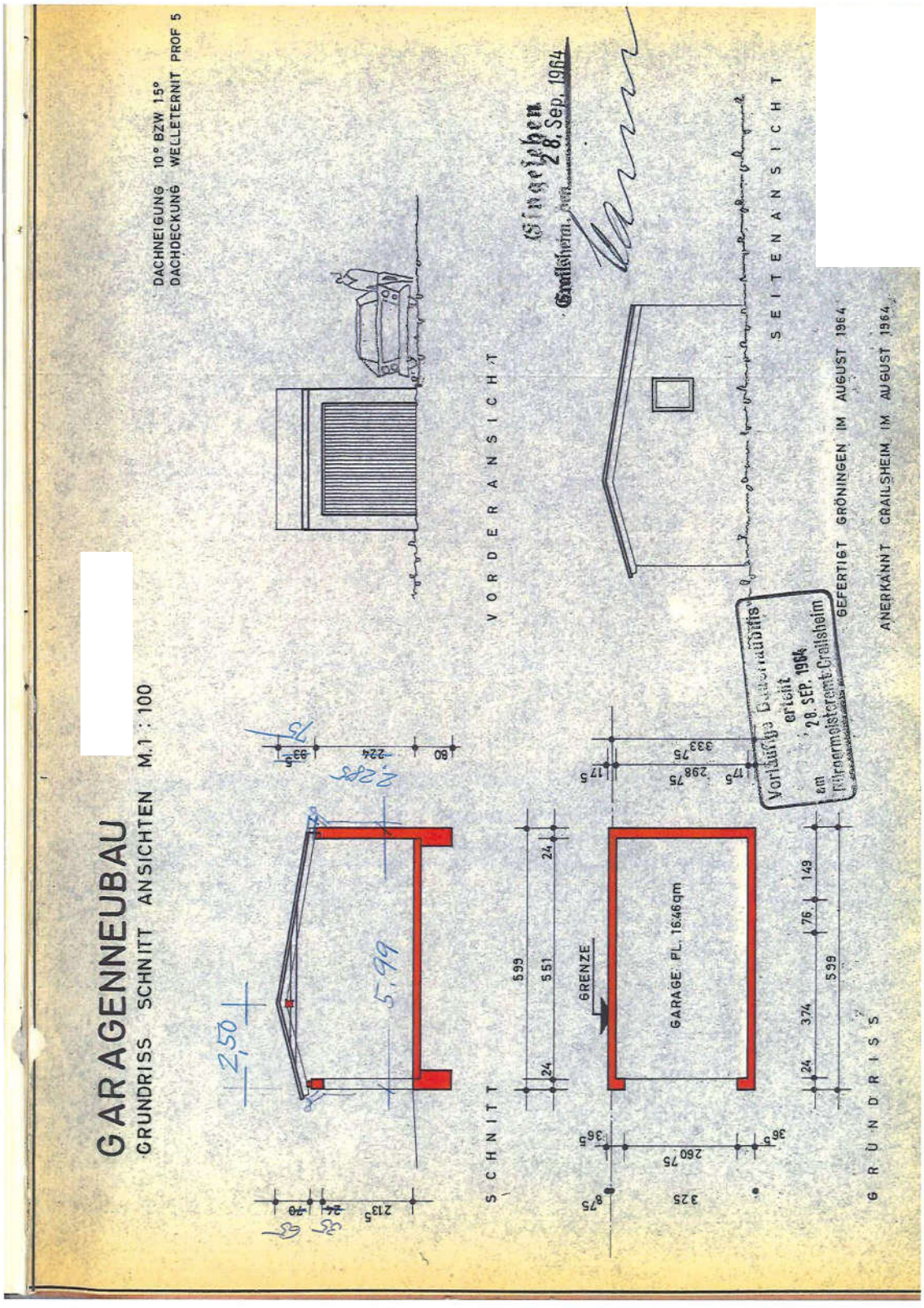
E.G. Windfang Garderobe	2,01	x	1,39	=	2,79		
	+ 1,51	x	2,31	=	3,48	=	6,27 qm
WC	1,01	x	2,01			=	2,03
Diele Essplatz	5,25	x	2,63^{5}	=	13,83		
	- 0,50	x	0,50	=	0,25	=	13,58
Wohnraum	4,26	x	7,51	=		=	31,99
Küche Vorplatz	3,51	x	4,01			=	14,07
Wirtschaftsküche	3,51	x	2,00			=	7,02
O.G. Sitzplatz Diele	5,25	x	2,63^{5}	=	13,83		
	- 0,50	x	0,50	=	0,25	=	13,58
Bad WC	3,76	x	2,63^{5}			=	9,90
Kinder	5,51	x	4,01			=	22,01
Kinder	3,51	x	4,26			=	14,95
Eltern	4,00	x	4,26			=	17,04
							152,44 qm
						./. 3% Putz	4,57
./. 10% für Treppe u. Verkehrsflächen im Einf.Haus							147,87
							14,78
Wohnfläche insgesamt							133,09 qm

Nutzfläche: Garage 2,98 x 5,99 = 16,41 qm

Aufgestellt:
Gröningen ,14.8.1964

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 25.10.23
AZ: 05723



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

L15

Fertigung für die Bauakten

Bürgermeisteramt Crailsheim
(Baugenehmigungsbehörde)

Den 28. SEP. 1964

Aktenzeichen: 62 - 3101

Verz. 19 64 Nr. 152

Vorläufige Bauerlaubnis

(Art. 102 Abs. 3 bzw. Art. 12 Abs. 2 BauO.)

Dem Antrag des [redacted]

in [redacted]

auf baurechtliche Genehmigung zur Erstellung eines 2-stockigen Wohnhauses mit Garagengebäude

auf dem Grundstück Trennst. von Flst. 2392, 2394/2, 2389 u. FW.80

= an der Königsberger Straße in Crailsheim

kann noch nicht endgültig entsprochen werden, weil das Bauvorhaben im Gebiet der noch nicht abgeschlossenen Baulandumlegung VI Crailsheim "Kalkäcker" liegt.

Es wird deshalb hiermit

~~In stets widerruflicher Weise~~ – vorläufige Bauerlaubnis mit folgenden Bestimmungen erteilt, denen der Bauende sich unterwirft, indem er die vorläufige Bauerlaubnis rechtskräftig werden läßt (s. Rechtsmittelbelehrung auf S. 4):

I. Bedingungen

1. Die vorläufige Bauerlaubnis wird erteilt für die Herstellung folgenden Bauzustands:
Gebrauchsmässigen Fertigstellung
2. Der Bauende ist verpflichtet, auf seine Kosten ohne Entschädigungsanspruch an die Baugenehmigungsbehörde den Zustand herzustellen, den die spätere endgültige Entscheidung über den Baugenehmigungsantrag vorschreibt.
3. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes verzichten bis zur bebauungsplanmäßigen Herstellung der Ortsstraße auf alle Ansprüche an die Gemeinde wegen des Ausbaus und Unterhaltung der für den Zugang erforderlichen Wege; sie sind verpflichtet, diese erforderlichenfalls nach den näheren Bestimmungen der Gemeinde in einem ordnungsmäßigen Zustand zu unterhalten.
4. Soweit ein Anschluß an öffentliche Einrichtungen nicht möglich ist, haben der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes die Zufahrt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung in einwandfreier Weise auf eigene Kosten herzustellen und zu unterhalten.
5. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes verzichten auf Ersatzansprüche nach Art. 17 und 18 BauO., sowie darauf, bei der Feststellung etwaiger Anliegerbeiträge für das Grundstück das Fehlen einer Verkaufswertsteigerung nach Art. 24 Abs. 2 BauO. nachzuweisen.
6. Der Bauende, der Eigentümer des Baugrundstücks und der künftige Eigentümer des Gebäudes unterwerfen sich allen Verpflichtungen, die sich aus einer bereits laufenden oder künftig vorzunehmenden Baulandumlegung ergeben; sie verzichten insbesondere auf eine Einwendung gegen die Einbeziehung des Baugrundstücks.

II. Einsprachen

Einsprachen sind – nicht – eingegangen – ~~von:~~
~~Sie werden aus den auf S. 3 erörterten Gründen abgewiesen und, soweit privatrechtlich, zur richterlichen Entscheidung verwiesen.~~

Anlagen:

Gebühren aus 85 000 DM Baukosten:

für die vorl. Bauerlaubnis	12.50	DM
für Augenscheine und Begutachtung	20.--	DM
für Beaufsichtigung	36.--	DM
für Deckenabnahme 3 x 6.-- DM	18.--	DM
		DM
zusammen	86.50	DM

Geb.Verz. Nr. 14/79/179

Die Gebühr für die Kontrolle der Feuerungseinrichtungen wird später erhoben.

Stadt Crailsheim

(Zundel)
Bürgermeister

Nr. 3101/22 Vorläufige Bauerlaubnis
Richard Boorberg Verlag

Sachverständigenbüro Friedrich Kiefer

Von:	Jessica.Gebert@crailsheim.de
Gesendet:	Mittwoch, 26. Juli 2023 09:11
An:	info@kiefer-gutachten.de
Betreff:	Unterlagen - Königsberger Straße 9
Anlagen:	A150_67.jpg; 46_2.pdf; SKM_C45823072607370.pdf; 2023_07_26 _Ausschnitt_FNP.pdf; 2023_07_26 _Ausschnitt_FNP_Grundstueck_markiert.pdf; Legende_FNP.pdf

Sehr geehrter Herr Kiefer,

(3) Die Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis wird Ihnen Frau Präger im Laufe der nächsten Woche geben.

(4) FNP-Ausschnitt zum genannten Grundstück.

(5) die Bebauungspläne Nr. 67 "Kalkwiesen" und Nr. 46.2 "Kalkwiesen östlicher Teil", da die Garage des Grundstücks im Bereich der Nr. 46.2 liegt.

(6) kann keine Auskunft erteilt werden.

(7) Auskunft von Frau Präger

(8) kann keine Auskunft erteilt werden.

(9) Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis erhalten Sie vom Landratsamt Schwäbisch Hall:

Gerhard Frey
Landratsamt Schwäbisch Hall
Bau- und Umweltamt, Fachbereich
Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Münzstr. 1, 74523 Schwäbisch Hall
Tel: 0791 755-7550
Mailto:g.frey@lrasha.de

(10) Bei dem Gebäude sind keine Denkmalschutzauflagen gegeben.

(12) Erschließungsbeiträge gem. § 127 BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Crailsheim über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vom 01.08.2008: Für das o.g. Grundstück sind bereits alle Erschließungskosten nach § 35 KAG abgerechnet. Ob zukünftige Straßen- bzw. Kanalmaßnahmen vorgenommen werden, sind uns derzeit nicht bekannt. Des Weiteren werden in Baden-Württemberg keine offenen Straßenbaubeiträge verlangt.

(13) Derzeit sind keine Planungsänderungen in diesem Gebiet (FNP/Bebauungsplan) beabsichtigt.

(14) Kann keine Auskunft erteilt werden.

(15) Kann keine Auskunft erteilt werden.

(16) Kann keine Auskunft erteilt werden.

(17) Kann keine Auskunft erteilt werden.

Bebauungsplänen und FNP- Ausschnitten können Sie zukünftig auch unter https://iweb.cr-gis.de/crailsheim/buergergis/?lon=10.056407166638277&lat=49.13365438307471&zoom=13&select=false einsehen und herunterladen.

Anbei erhalten Sie den Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Jessica Gebert

CRAILSHEIM
Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Baurecht
Marktplatz 1
74564 Crailsheim

Telefon +49 7951 403-1238
jessica.gebert@crailsheim.de
www.crailsheim.de

Tradition im Blut. Innovation im Kopf. Hohenlohe im Herzen.

CRAILSHEIM

Stadtverwaltung Crailsheim · Marktplatz 1 · 74564 Crailsheim

Herrn
Friedrich Kiefer
Lange Straße 36/1
74564 Crailshiem

Es schreibt Ihnen Ute Hanselmann
Ressort Stadtentwicklung
Telefon +49 7951 403-1337
E-Mail ute.hanselmann@crailsheim.de
Datum 02.08.2023

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Ihre Anfrage vom 20.07.2023

Sehr geehrter Herr Kiefer,

gerne beantworten wir Ihre Anfrage vom 20.07.2023 zum Grundstück Flst.-Nr. 2352/6.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Crailsheim sind keine Baulasten zu Lasten des Grundstücks Flst.-Nr. 2353/6, Königsberger Straße 9, Gemarkung und Flur Crailsheim eingetragen.

Für den gesamten Verwaltungsaufwand wird eine Gebühr in Höhe von **33,00 €** fällig, welche Sie bitte mit beigefügtem Gebührenbescheid begleichen möchten.

Mit freundlichen Grüßen

Ronja Präger

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Sachverständigenbüro für Immobilien
friedrich kiefer

Von der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken
„Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken"

Vom Regierungspräsidium Stuttgart
„Öffentlich bestellter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft"

Recognised European Valuer (REV)

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom ebs
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Friedrich Kiefer · Lange Straße 38/1 · 74564 Crailsheim

Stadtverwaltung Crailsheim
Baurechtsamt
Marktplatz 1

74564 Crailsheim

Fax Nr.: 07951 - 403 2314

Crailsheim, den 19. Juli 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Amtsgericht Crailsheim bin ich beauftragt worden, ein Verkehrswertgutachten über das Anwesen Königsberger Straße 9, 74564 Crailsheim, eingetragen im Grundbuch von Crailsheim, Flurstück 2352/6, Blatt 11584 zu erstellen.

Bitte stellen sie mir gegen Rechnung – wenn vorhanden - folgende Unterlagen und Informationen in Kopie zur Verfügung:

1. Baugenehmigungsunterlagen mit Grundrissen und Schnitten
2. Nutz- und Wohnflächenberechnungen
3. Baulasten mit Kartenzeichnung
4. Flächennutzungsplan
5. Bebauungsplan
6. Bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen
7. Vergleichspreise aus Kaufpreissammlungen
8. Geplante oder laufende Sanierungsverfahren
9. Altlasten oder Altlastenverdacht
10. Denkmalschutzauflagen
11. Ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vorhanden
12. Sind die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt
13. Sind Planungsänderungen (FNP, B-plan) beabsichtigt
14. Befindet sich das Flurstück in einem Umlegungsgebiet
15. Umweltschutzauflagen
16. Flurbereinigungsmaßnahmen
17. Schutzgebiete

Die schriftliche Beauftragung durch das Amtsgericht Crailsheim ist dem Schreiben beigefügt. Bitte stellen sie mir die Unterlagen zeitnah zur Verfügung. Sie können mir die Unterlagen auch gerne per E- Mail als PDF - Datei zukommen lassen.

Für ihre Bemühungen bedanke ich mich.

Mit freundlichen Grüßen

Kiefer

Tel. (0 79 51) 46 84 11 · Fax 4 47 17
Mobil (01 71) 7 73 91 68
eMail: info@kiefer-gutachten.de
www.kiefer-gutachten.de

Steuernummer: 5 72 90 / 0 98 10
Niederlassungen:
Ulmer Straße 130, 73431 Aalen
Ahornweg 28, 86720 Nördlingen

VR-Bank Schwäbisch Hall-Crailsheim
(BLZ 622 901 10) 14 588 005
BIC: GENODES1SHA
IBAN: DE53622901100014588005

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

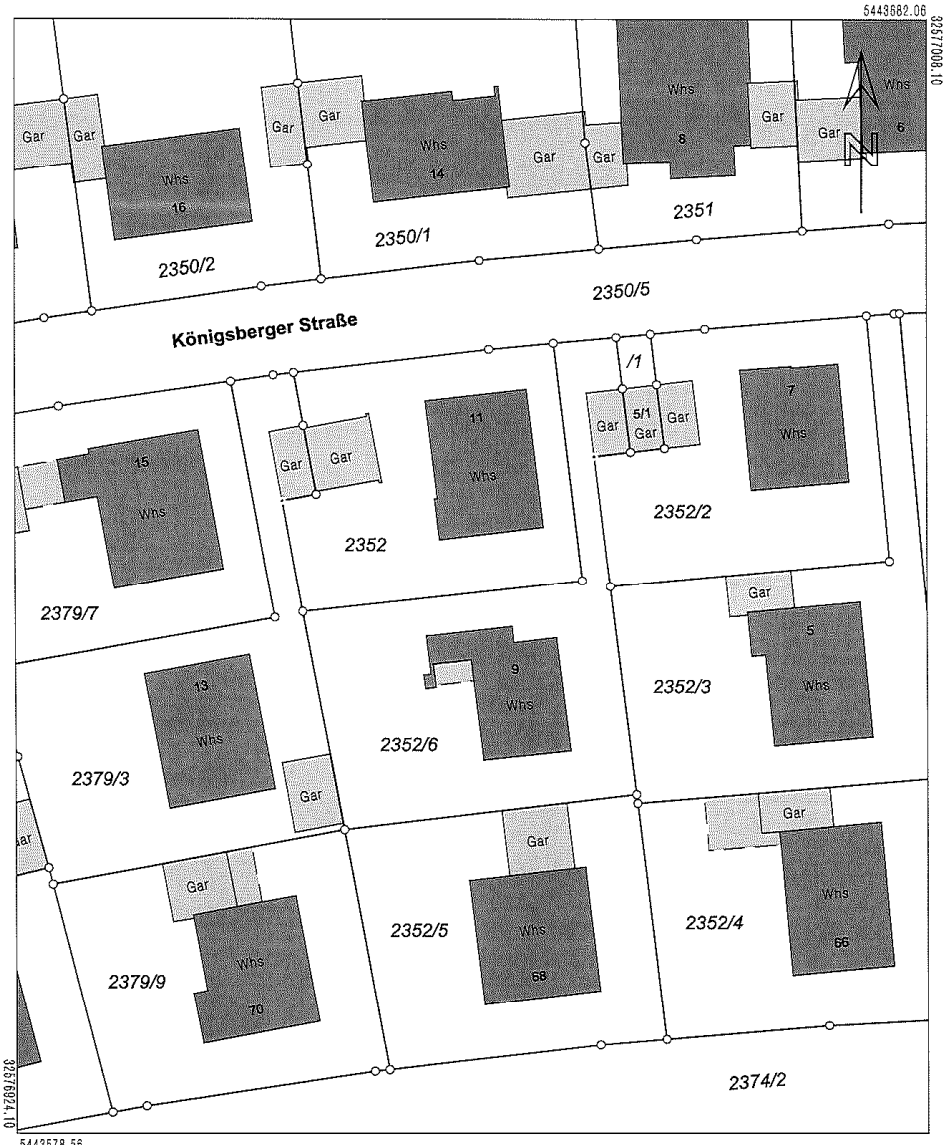
Landratsamt Schwäbisch Hall
Vermessungsbehörde
In den Kistenwiesen 2/1
74564 Crailsheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 20.07.2023

Flurstück: 2352/6
Flur: 0
Gemarkung: Crailsheim

Gemeinde: Crailsheim
Kreis: Schwäbisch Hall
Regierungsbezirk: Stuttgart



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Schwäbisch Hall
Vermessungsbehörde
In den Kistenwiesen 2/1
74564 Crailsheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis

Stand vom: 20.07.2023

Flurstück 2352/6, Flur 0, Gemarkung Crailsheim

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Crailsheim Kreis Schwäbisch Hall Regierungsbezirk Stuttgart
Lage:	Königsberger Straße 9
Fläche:	658 m²
Tatsächliche Nutzung:	658 m² Wohnbaufläche
Gebäude:	Garage Wohnhaus, Königsberger Straße 9
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Grundbuchbezirk Crailsheim Grundbuchblatt 11584 Laufende Nummer 1

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509) in der derzeit gültigen Fassung. Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Schwäbisch Gmünd	Crailsheim	Crailsheim	11584	1

Lfd.Nr. der Grund-stücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung b) Karte	Flurstück	c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	3			4		
1		NO 6164 VN 1982/100	2352/6	Königsberger Straße 9 Gebäude- und Freifläche		6	58

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Schwäbisch Gmünd	Crailsheim	Crailsheim	11584	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	**Vormerkung** des Anspruchs der **Stadt Crailsheim** auf Übertragung des Eigentums an der Vorgartenfläche. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19. November 1964. Eingetragen am 12. Dezember 1968 in Heft 3093 Abt. II Nr. 1 a). Hierher mitübertragen am 21. Juni 1996.
2	1	**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die **Stadt Crailsheim** betreffend Leitungsrecht. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Februar 1970. Eingetragen am 18. März 1970 in Heft 3093 Abt. II Nr. 1 b). Hierher mitübertragen am 21. Juni 1996.
3	1	**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** für die Deutsche Telekom AG, Sitz Bonn bestehend in dem Recht auf Führung und Unterhaltung von Fernmeldekabeln und Benutzungsbeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1970. Eingetragen am 30. Juni 1970 in Heft 3093 Abt. II Nr. 1 c). Hierher mitübertragen am 21. Juni 1996. Nr. 1-3 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 20.09.2011. Waidler
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim vom 27.12.2013 (K 88/2013). Eingetragen am 21.01.2014. Hubner
5	1	Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim (Vollstreckungsgericht) vom 18.04.2023 (3 1 K 12/23), beim Grundbuchamt eingegangen am 25.04.2023 um 7.00 Uhr. Eingetragen (SGM046/92/2023) am 27.04.2023. Filbert

AMTSGERICHT SCHWÄBISCH GMÜND
-GRUNDBUCHAMT-

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Heugenstraße 5, 73525 Schwäbisch Gmünd

Sachverständiger Friedrich Kiefer
Lange Straße 38/1
74564 Crailsheim

EINGEGANGEN AM 30. AUG. 2023

Datum 23.08.2023
Telefon 07154 / 17820-100
Name Papatzalaki, Georgia (GBZA Kornwestheim)
Durchwahl 07154/ 17820-119
Zweigstelle Kornwestheim
Grundbuchzentralarchiv BW
Unser Zeichen **GBZ115 GRG 52 / 2023**
Crailsheim (Crailsheim)
Blatt 11584
(Bitte bei Antwort angeben)
Ihr Zeichen Obj.: Königsberger Straße 9, Crailsheim

Ihre Anfrage vom 19.07.2023
Grundbuch von Crailsheim Blatt 11584

Sehr geehrter Herr Kiefer,

anliegend erhalten Sie die beantragten Bewilligungen:

- Bewilligung vom 19.11.1964 betr. Abt. II/1
- Bewilligung vom 27.02.1970 betr. Abt. II/2
- Bewilligung vom 20.05.1970 betr. Abt. II/3

Es sind keine Rechte für das Grundstück eingetragen.

Hierfür fallen keine Kosten an.

Mit freundlichen Grüßen

Papatzalaki
Urkundsbeamtin
beim Grundbuchzentralarchiv

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Justiz nach Artikel 13 und Artikel 14 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung finden sich auf der Internetseite des Gerichts unter dem Menüpunkt „Service" / „Informationen zum Datenschutz in der Justiz". Auf Wunsch übersenden wir diese Informationen auch an Verfahrensbeteiligte in Papierform.

Bitte beachten Sie:

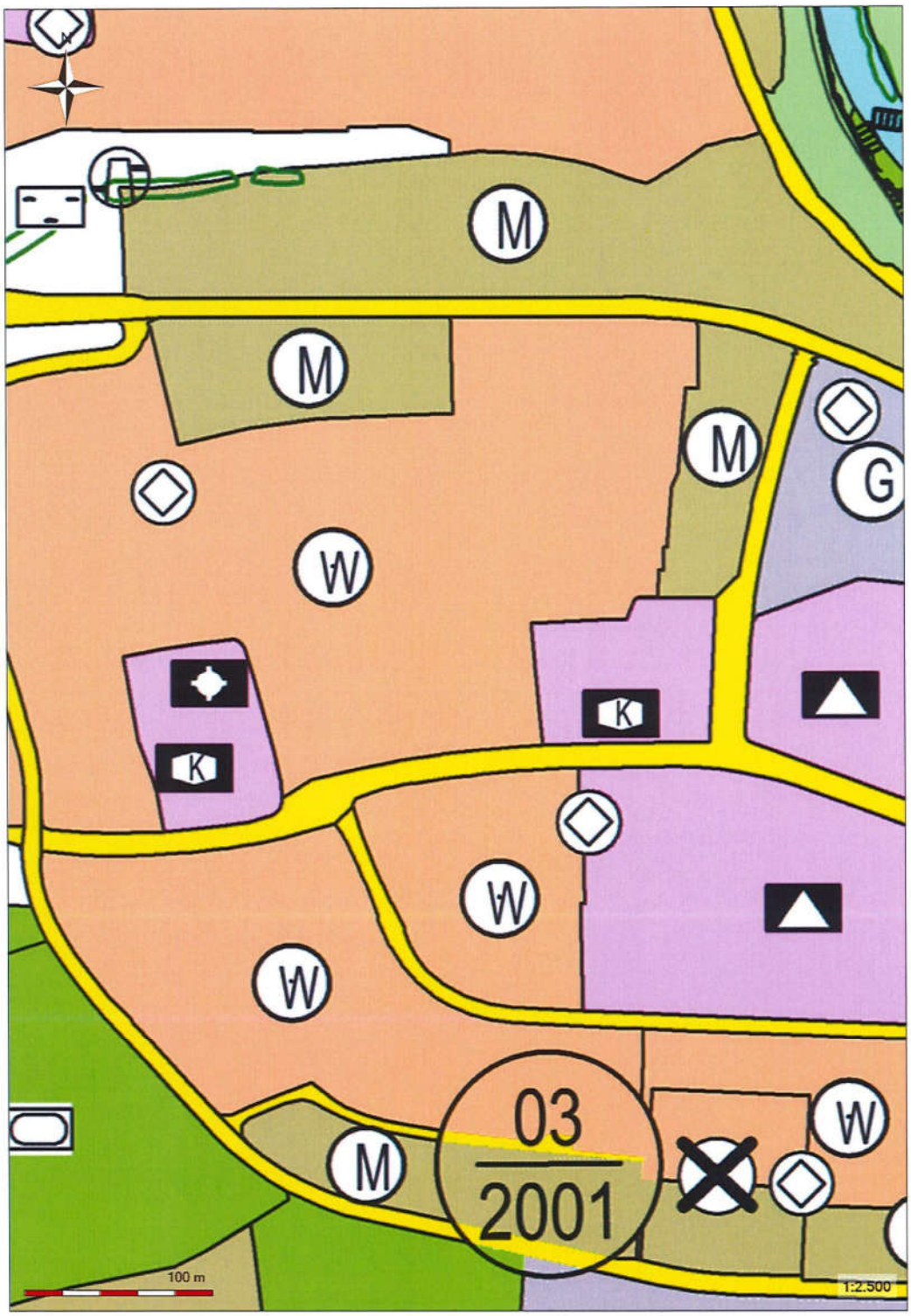
Für dieses Schreiben ist das Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg als Zweigstelle des oben genannten Grundbuchamts verantwortlich.

Rückfragen oder Antworten richten Sie bitte **direkt an das Grundbuchzentralarchiv** unter Angabe oben genannten Aktenzeichens:

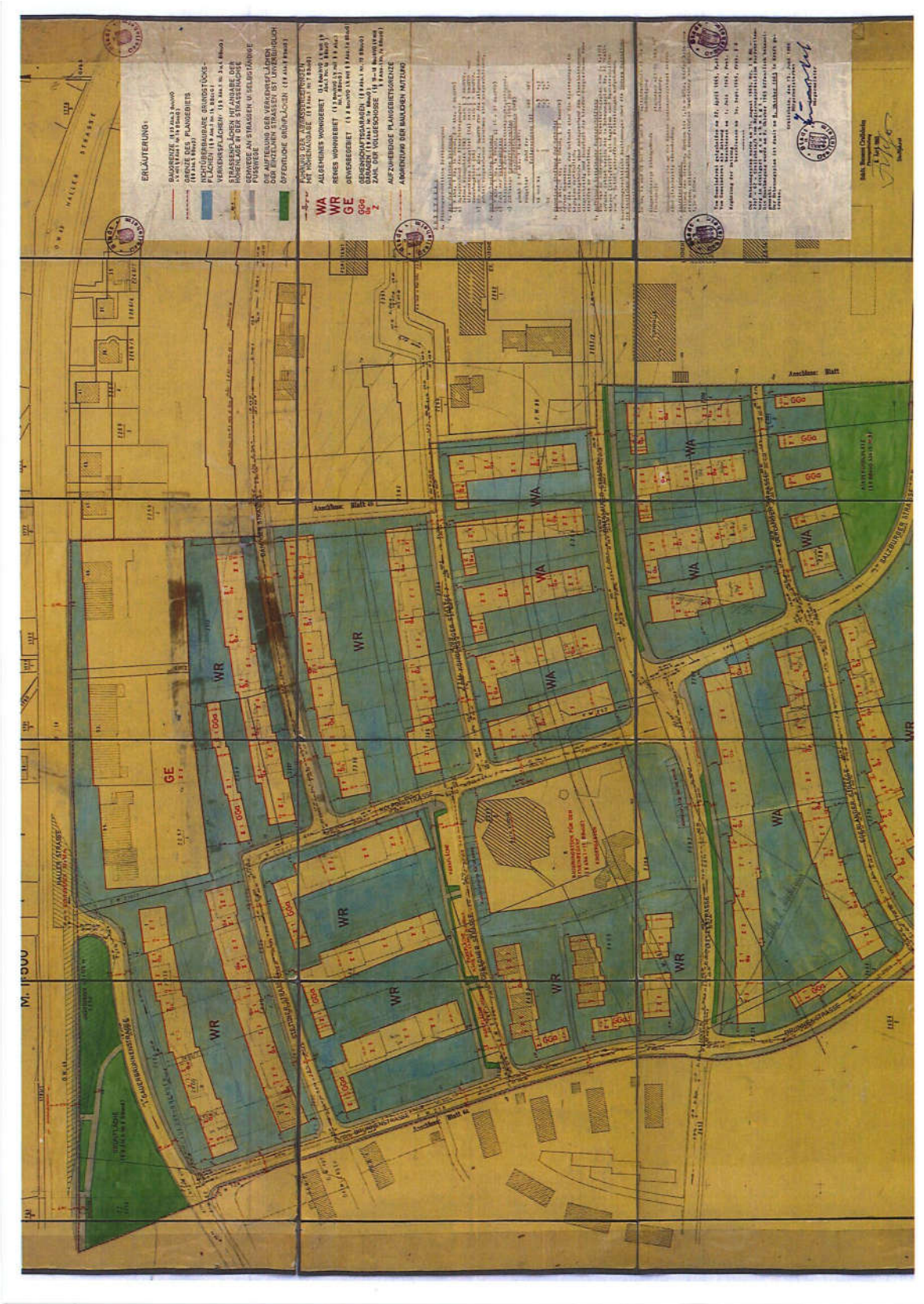
Grundbuchzentralarchiv Baden-Württemberg
Stammheimer Str. 10
70806 Kornwestheim

Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Datum: 25.10.23
AZ: 05723



Friedrich Kiefer, Lange Straße 38/1, 74564 Crailsheim
Telefon: 07951 - 46 84 11, E-Mail: info@kiefer-gutachten.de
Von der IHK Heilbronn-Franken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und verdigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.



Auszug aus dem
Bodenrichtwertinformationssystem
Baden-Württemberg

BORIS BW

Gutachterausschuss Altkreis Crailsheim
Marktplatz 1, 74564 Crailsheim
Tel.: 07951 403-0

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Crailsheim
Postleitzahl	74564
Gemarkungsname	Crailsheim
Gemarkungsnummer	080490
Ortsteil	Crailsheim
Bodenrichtwertnummer	4900580
Bodenrichtwert	**185 €/m²**
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Beschreibende Merkmale	
Bodenrichtwertzonenname	Sauerbrunnen
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Art der Nutzung	allgemeines Wohngebiet
Freies Feld	WA\nRWZ-04900580\n185 €

Tabelle 1: Richtwertdetails