

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 vereidigter 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

Seite:1  
Datum:18.03.24  
AZ: 05523 KURZ  
AGANDETEWIE

**THEMA:** Zusammenfassung Verkehrswertermittlung betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Wieseth, Blatt - Nr. 1699: BV. 3: Flurstück 958/11

**Anwesen:** Oberes Bratfeld 4, 91632 Wieseth

**Aktenzeichen:** 1 K 18/23 05523 KURZ AGANDETEWIE

**Verkehrswert:** 652.000 € - Sechshundertzweiundfünfzigtausend Euro



**Westansicht**

<b>Wertermittlungsstichtag</b>	<b>08. August 2023</b>
<b>Baubeginn</b>	<b>2004</b>
<b>Bruttogrundfläche BGF</b>	<b>480 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>61 Jahre</b>
<b>Zubehör</b>	<b>0 €</b>

### Versteigerungsobjekt - Eingetragen im Grundbuch von Wieseth

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>	Blatt
Wieseth	958/11	Gebäude und Freifläche	Oberes Bratfeld 4	825	1699

Bei der VG Dentlein holte ich u.a. folgende Auskünfte ein:

- Baugenehmigungsunterlagen – Keine Unterlagen vorhanden
- Nutz- und Wohnflächenberechnungen – Keine Unterlagen vorhanden
- Altlasten oder Altlastenverdacht – Nicht bekannt
- Denkmalschutzaufgaben – Nicht bekannt
- Ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vorhanden - Ja
- Sind die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt - Abgerechnet

**Erschließungszustand:** Anlagen zur Ver- und Entsorgung:  
Das Bewertungsgrundstück ist an Strom, Wasser und das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einem an das Wohnhaus angebauten Gartenhaus, mit einem freistehenden Gartenhaus und einem Pool bebaut.

#### Geschosse:

Das Wohnhaus ist in eingeschossiger Bauweise mit Unterkellerung, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachraum ausgeführt. Im Untergeschoss befinden sich Keller- und Vorratsräume, ein Raum für Heizungsanlage und Öllager sowie zwei beheizbare Räume. Das Erd- und Dachgeschoss bildet eine Wohneinheit. Der Dachraum ist über eine Einschubtreppe zugänglich und dient zu Abstellzwecken.

#### Um- und Anbauten, Renovierungen:

- 2009 Garten neu gestaltet und Zaun erneuert, Dachgeschoss aus Rohbaubestand ohne Innenwände komplett ausgebaut, Gittertüren im Erdgeschoss eingebaut, Fußbodenbelag in der Garage gefliest
- 2010 Absturzsicherungen in Edelstahl im Dachgeschoss erneuert
- 2011 Terrasse Ostseite gepflastert
- 2014 Elektrische Steuerung für vier Rollläden eingebaut, Fliegengitter im ganzen Haus eingebaut, Wintergarten – nicht beheizbar – erstellt
- 2015 Edelstahl-Handläufe und -schiene an der Treppenanlage erneuert
- 2016 Milchglasscheibe im Windfang eingebaut, Wand am Scheitholzofen gefliest
- 2020 Pool im Garten eingebaut, Herd und Arbeitsplatten in der Küche erneuert

#### Baubeschreibung

**Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale**

<b>Außenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Trennwände:</b>	Mauerwerk
<b>Decken:</b>	Stahlbeton, Holzbalken
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzbaukonstruktion
<b>Dachhaut:</b>	Dachsteine, Schneefanggitter

#### **Wintergarten:**

**Betonplatte, verglaste Türelemente, Fußbodenbelag in Stein, Verschattungsmöglichkeiten an Decke und Westseite der Wand, ohne Heizmöglichkeit.**

#### **Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale**

<b>Fassade:</b>	<b>Gestrichen</b>
<b>Treppenanlagen:</b>	<b>Betonkonstruktionen mit Steinbelag</b>
<b>Bodenbeläge:</b>	<b>Fliesen, Stein, Laminat</b>
<b>Wandbekleidung:</b>	<b>Gestrichen</b>
<b>Deckenbekleidung:</b>	<b>Gestrichen, Sichtbalken</b>
<b>Innentüren:</b>	<b>Holzelemente mit Holzumfassungszargen</b>
<b>Außentüren:</b>	<b>Kunststoffelement mit Lichtausschnitt</b>
<b>Fenster:</b>	<b>Elemente aus Kunststoff Isolierverglasung</b>
<b>Sonnenschutz:</b>	<b>Rollläden, teilweise elektrisch gesteuert, an den Fensterelementen im Untergeschoss sind keine Rollläden verbaut</b>

#### **Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten**

<b>Öffentliche Versorgungsanschlüsse:</b>	<b>Strom, Wasser</b>
<b>Abwasserentsorgung:</b>	<b>Öffentliche Kanalisation</b>
<b>Sanitäre Einrichtungen:</b>	
<b>Bad EG:</b>	<b>Begehbare Dusche mit Kabine, Waschbecken</b>
<b>Bad DG:</b>	<b>Whirlpool, Dusche gemauert und gefliest, Waschbecken</b>
<b>Gäste WC:</b>	<b>Waschbecken, WC</b>
<b>Heizungssystem:</b>	<b>Ölzentralheizung, Scheitholzofen (2004)</b>
<b>Warmwasserversorgung:</b>	<b>Über Heizungsanlage</b>
<b>Lufttechnische Anlagen:</b>	<b>Fensterlüftung</b>
<b>Elektro-Installationen:</b>	<b>VDE- gerechte Ausstattung, Verteilerkasten</b>

**Unterirdische Anlagen:** **Unterirdisch gelagerte Zisterne mit ca. 12 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen verbaut.**

**Gartenhaus freistehend:** **In Massivbauweise mit Satteldach erstellt, Dacheindeckung mit Dachsteinen, Außenfassade und Innenwände gestrichen, Decke in Holzschalung, Fußboden mit Steinbelag.**

**Gartenhaus angebaut:** **In Holzbauweise, Pultdach, Fußbodenbelag in Holzdielen, Wände OSB-Platten, Dacheindeckung in Blech.**

**Poolanlage:** **Größe lt. Angabe der Beteiligten beim Ortstermin:  
9,00 m x 4,00 m x 1,55 m - Beheizung mittels Wärmepumpe.**

**Doppelgarage:** **Im Wohnhaus integriert, Fußbodenbelag in Stein, elektrisch gesteuerte Toranlage in Kunststoff-Lamellen, Innenwände gestrichen, Fensterelemente in Kunststoff-Isolierglas.**

#### **Außenanlagen**

**Der Garagen- und Hauszugang sowie die Gartenwege sind mit Betonsteinen belegt.**

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

Seite: 4  
Datum: 18.03.24  
AZ: 05523 KURZ  
AGANDETEWIE

**Das Anwesen ist mit einem Zaun und/oder eine Hecke eingefriedet. Neben einem Pool, ein an das Wohnhaus angebautes Gartenhaus und einem freistehenden Gartenhaus befindet sich noch ein Teich in der Gartenanlage. Die restlichen Freiflächen sind Gartenflächen, teilweise als Steingarten, mit Aufwuchs an Büschen und Sträuchern.**

**Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- und Wartungsrückstände:**

- **Im Wintergarten ist der Fußbodenbelag nicht fachgerecht verlegt**
- **Die Hauszugangstür an der Ostseite ist beschädigt und abgewittert**
- **An der Außenfassade befinden sich Rissbildungen und Farbdifferenzen**

<b>Angepasster Sachwert</b>	<b>661.942 €</b>
<b>./ Instandhaltungstau</b>	<b>10.000 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>651.942 €</b>
<b>Sachwert rd.</b>	<b>652.000 €</b>

Datum des Ausdrucks:

Crailsheim, 18. März 2024

---

Friedrich Kiefer

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

**Von der Industrie- und Handelskammer Heilbronn-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**

## Fotos



**Südwestansicht**

**Ostansicht**

