

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: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT

THEMA: Zusammenfassung Verkehrswertermittlung betreffend den Grundbesitz, eingetragen im Grundbuch von Aichenzell, Blatt - Nr. 1150: BV. 1: Flurstück 1451

Anwesen: Kaltenbronn 8
91555 Feuchtwangen-Kaltenbronn

Aktenzeichen: Az.: 2 K 68/23 03024 AGANDRESKALT

Verkehrswert: 330.000 €
- in Worten Dreihundertdreißigtausend Euro



Wertermittlungsstichtag	19. März 2024
Baubeginn	Vor 1984
Bruttogrundfläche BGF	659 m²
Grundstücksgröße	834 m²
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Zubehör	0 €

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.

Seite: 2
Datum: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Ansbach von Aichenzell

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Aichenzell	1451	Gebäude- und Freifläche	Kaltenbronn 8	834	1150

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

- Baugenehmigungsunterlagen – Auszüge erhalten
- Nutz- und Wohnflächenberechnungen -
- Flächennutzungsplan – Auszug erhalten
- Bebauungsplan – Liegt hier nicht vor
- Bauliche Beschränkungen oder Beanstandungen – Liegen hier vor
- Geplante oder laufende Sanierungsverfahren – Keine Kenntnis
- Denkmalschutzauflagen – Keine Kenntnis
- Ist ein Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalnetz vorhanden - Ja
- Sind die Erschließungskosten erhoben und bezahlt - Nein
- Sind Planungsänderungen (FNP, B-plan) beabsichtigt – Nein
- Befindet sich das Flurstück in einem Umlegungsgebiet - Nein
- Umweltschutzauflagen – Nein
- Flurbereinigungsmaßnahmen – Nein
- Schutzgebiete – Nein

Beim Landratsamt Ansbach habe ich folgende Auskünfte eingeholt und erhielt folgende Antworten:

- Grundstücksmarktbericht 2022 – Liegt mir vor
- Sachwertfaktoren – Sind ausgewiesen
- **Altlasten oder Altlastenverdacht – Auf meine Anfrage per E-Mail vom 17. Juli 2024 habe ich keine Antwort erhalten. Falls hier Verdachtsfälle bestehen, müsste das Verkehrswertgutachten entsprechend angepasst werden!**

Erschließungszustand:

Anlagen zur Ver- und Entsorgung:

E-Mail der Stadt Feuchtwangen vom 17. Juli 2024:

Das zu bewertende Grundstück ist an das Trennsystem an die Kläranlage Feuchtwangen angeschlossen. Für das Flst. 1451, Kaltenbronn 8 in der Gmk. Aichenzell, wurde 1 Bauantrag (20210044 Änderung Erdgeschoss u. DG Ausbau) eingereicht. Für diesen Bauantrag würde bei Fertigstellung noch ein Beitrag für Kanal u. Wasser abgerechnet werden. Derzeit liegt uns keine Fertigstellung vor.

Erschließungsbeiträge:

Werden für die erstmalige endgültige Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen) erhoben. Diese sind bereits erhoben und fallen nicht mehr an.

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 verei-
digter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und ver-
digter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 3
Datum: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT

Straßenausbaubeiträge:

Sind Beiträge für Erneuerungen oder Verbesserungen bereits hergestellter Straßen. Diese wurden in Bayern seit dem 01.01.2018 abgeschafft und fallen nach derzeitigen Rechtsstand nicht mehr an.

Abstandsflächen:

Beanstandungen/Anmerkungen liegen vor:

a. **Abstandsflächen:**

Vermutlich wurde im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens um das Jahr 1992 der Grenzverlauf geändert, sodass danach Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommen (vergleiche Lageplan BA 1992 und 2021).

Eine Belastung des Nachbargrundstückes liegt nach unseren Erkenntnissen nicht vor, könnte jedoch durch Eintragung im Grundbuch gesichert worden sein. Die Darstellung der AF haben sich aufgrund der Baumaßnahme im Bauantrag von 2021 gegenüber den Abstandsflächen von 1992 nicht geändert. Insofern konnte Bestandsschutz geltend gemacht werden und wurde im zugehörigen Bescheid nicht weiter berücksichtigt.

b. **Hintergründe im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens können Sie ggf. bei der zuständigen Behörde erhalten (Amt für ländliche Entwicklung in Ansbach).**

Das aktuell laufende Bauvorhaben AZ 20210044 wurde bauaufsichtlich eingestellt (à s. Anlage in separ. Mail).

Beitrags- und Abgabenzustand:

Lt. Schreiben der Gemeinde Feuchtwangen sind für das Flst. 1451, Kaltenbronn 8 in der Gmk. Aichenzell, wurde 1 Bauantrag (20210044 Änderung Erdgeschoss u. DG Ausbau) eingereicht. Für diesen Bauantrag würde bei Fertigstellung noch ein Beitrag für Kanal u. Wasser abgerechnet werden. Derzeit liegt uns keine Fertigstellung vor.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Unterstellplatz bebaut.

Geschosse:

Eingeschossige Bauweise mit Gewölbekeller (lt. Aussage der Beteiligten beim Ortstermin), ein ausgebautes Dachgeschoss und ein nicht ausgebauter Dachraum. Ob und ggf. in welchem Gebäudestandard die Geschosse ausgebaut sind konnte ich nicht feststellen.

Baujahr/Bauhistorie:

Die ältesten mir vorliegenden Bauunterlagen für die baulichen Anlagen stammen aus dem Jahr 1984.

**Um- und Anbauten,
Renovierungen:**

Aus den mir vorliegenden Bauunterlagen - genehmigt mit Bescheid vom 05. 05. 2021 sind folgende Maßnahmen zu entnehmen:
Dachgeschossausbau und bauliche Veränderungen

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.

Seite: 4
Datum: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT

Augenscheinliche Erneuerungen/Veränderungen von außen:

Dacheindeckung mit Dachaufbau an der Nordseite ohne Fensterelement, der Dachaufbau an der Südseite ist fertiggestellt, Dachabläufe sind erneuert.

Öffnung ehemalige Scheune - Abstellraum mit eingebautem Stahlträger

Hauszugangselement fehlt

Fensterelemente fehlen oder sind noch nicht fachgerecht eingebaut.

Abstellraum ist im Rohbauzustand

Welche Gewerke im Innenbereich tatsächlich bis zum Wertermittlungsstichtag verändert oder erneuert worden sind, kann ich augenscheinlich von außen her nicht feststellen.

Rohbau – wesentliche Konstruktionsmerkmale – soweit augenscheinlich ersichtlich

Dachform: Sattel-/Walmdach
Dachkonstruktion: Holzbaukonstruktion
Dachhaut: Dachsteine mit Aufbauten
Hauszugang: An der nördlichen Hausseite eben
An der südlichen Hausseite Treppenanlage mit Überdeckung

Ausbau – wesentliche Ausstattungsmerkmale

Außenfassade: Gestrichen oder Rohmauerwerk, teilweise Maueröffnungen
Sonnenschutz: Rollläden – teilweise sichtbar

Haustechnische Anlagen – besondere Einbauten

Öffentliche Versorgungsanschlüsse: Strom, Wasser
Abwasserentsorgung: Öffentliche Kanalisation

Zubehör § 97 BGB: Keine Einsichtmöglichkeit.

Unterirdische Anlagen: Keine bekannt.

Unterstellplatz: Holzbaukonstruktion, an drei Seiten mit einer Holzschalung umschlossen, Pultdach mit Blech eingedeckt, Fußboden in Beton.

Inventar § 98 BGB: Wird auftragsgemäß nicht mitbewertet

Außenanlagen

Der Zugangsbereich ist mit Betonsteinen ausgelegt. Das Anwesen ist teilweise mit Quartersteinen eingefriedet. Die weiteren Freiflächen sind Gartenflächen, teilweise mit Aufwuchs an Bäumen und Sträuchern.

An der westlichen Grundstücksseite befindet sich ein Unterstellplatz und ein freistehender Gastank auf einer Betonunterkonstruktion. Weitere Untersuchungen der Außenanlagen sind von mir nicht vorgenommen worden.

Baumängel, Bauschäden, Unterhaltungs- und Wartungsrückstände:

- Teilweise fehlen an der nördlichen Hausseite Fenster- und/oder Türelemente
- Die Außenfassade ist nicht vollständig verputzt und/oder gestrichen, weist Schmutzschlieren und Rissbildungen auf
- Der Abstellraum befindet sich im Rohbauzustand

18	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		360.267
18	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (€)		30.000 €
	./. Instandhaltungsstau	30.000 €	
19	Sachwert		330.267 €
20	Sachwert		330.000 €

Datum des Ausdrucks:

Crailsheim, 22. Juli 2024

Friedrich Kiefer

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

**Von der Industrie- und Handelskammer Ansbach-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**

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.

Seite: 6
Datum: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT

Fotos – Außenansichten



Nordostansicht



Nordwestansicht



Westansicht

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 verei-
digter Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und ver-
digter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke auf dem Gebiet der Landwirtschaft.

Seite: 7
Datum: 22.07.24
AZ: 03024
AGANDRESKALT