

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Mehrfamilien-Wohnhaus, Schultheiß-Jäckle-Straße 19, 72290 Loßburg-
Betzweiler durch

Daniel König, Dipl.Ing.FH
Architekt Daniel König
Zubermosstraße 63/1
78733 Aichhalden
Tel: 0151/15300573
Fax:
E-Mail: mail@danielkoenig.de

am 03.08.2023



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.07.2023 ermittelt mit

385.000 Euro

Az.: WGA322
Fertigung 1 von 1

Beschreibung

Objektart: Mehrfamilien-Wohnhaus

Grundstücksadresse: Schultheiß-Jäckle-Straße 19
72290 Loßburg-Betzweiler

Grundbuch Eintrag 1:

Kataster:

Gemarkung:	Loßburg-Betzweiler
Flur:	338
Flurstück:	2
Größe (m²):	893

Auftraggeber:

Eigentümer: Erbengemeinschaft
vertr.

Grund der Gutachtenerstellung: Vermögensregelung

Verkehrswert: 385.000 Euro

Wertermittlungstichtag: 28.07.2023

Qualitätstichtag: 28.07.2023

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	6
Ausführliche Objektbeschreibung	8
Gebäudebeschreibung Wohngebäude	10
Bodenwertermittlung.....	11
Sachwert Wohngebäude	12
Außenanlagen	16
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	16
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	17
Haftungsausschluss	18
Notizen des Bearbeiters	19
Anlage Bilder	20

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	28.07.2023
Wertermittlungstichtag	28.07.2023
Gebäude 1: Wohngebäude Baujahr: 1973	
Wohn- / Nutzfläche	rd. 0,00 m²
Bodenwert	75.905 Euro
Summe Sachwert gesamt:	384.769 Euro
Verkehrswert	385.000 Euro

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: WGA322
 Ortstermin: 28.07.2023
 Wertermittlungsstichtag: 28.07.2023
 Qualitätsstichtag: 28.07.2023

Auftraggeber:

Eigentümer: Erbengemeinschaft

Zweck des Gutachtens: Vermögensregelung

Objektangaben:

Objektart: Mehrfamilien-Wohnhaus
 Erbbaurecht: nein
 Anschrift: Schultheiß-Jäckle-Straße 19
 72290 Loßburg-Betzweiler
 Anzahl Flurst.: 1
 Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 893 m²
 Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragungen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuch (Eintrag Nr. 1)
 Gemarkung: Loßburg-Betzweiler
 Flur: 338
 Flur / Flurst.: 2
 Größe (m²): 893

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Wohngebäude	1973		153	439	1.177
Summe gesamt:			153 m²	439 m²	1.177 m³

Maß der baulichen Nutzung: 0,17

Kurzbeschreibung des Objektes:

Einzelgebäude Wohnhaus mit Doppelgarage

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Die Verwendung des Gutachtens wird auf den vorbeschriebenen Auftrag und Zweck eingeschränkt.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer:

Die Ortsbesichtigung wurde am 28.07.2023 durchgeführt.
Anwesend waren in Vertretung der Erbengemeinschaft
-Frau
-Architekt und Gutachter Dipl.Ing(fh) Daniel König

Bemerkungen:

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigelegten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie auf persönliche Aussagen des Eigentümers.

Wertermittlungsverfahren:

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Wertermittlungstichtag: 28.07.2023

Qualitätstichtag: 28.07.2023

Die Bewertung erfolgt zum Wertermittlungstichtag.

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021),
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung),
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95,
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001,

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021),
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
8. DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen - Teil 1: Hochbau.

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2020
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Betzweiler-Wäldle ist seit 01.01.2007 ein Teilort von Loßburg und hat ca. 1.500 Einwohner.

-die Kreisstadt Freudenstadt liegt in ca. 13 km Entfernung (Luftlinie). Gute infrastrukturelle Lage in der Nähe zu Dornhan, Loßburg und Freudenstadt mit Kindergärten, weiterführenden Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

-Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen Bedarf und aperiodischen Bedarf, sowie Einkaufszentren sind in Dornhan, Loßburg und Freudenstadt vorhanden

Umgebung (kleinräumige Lage):

- ruhige Wohnlage innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans, außerhalb des Dorfkerns, ca. 500 m Entfernung zum Dorfzentrum Betzweiler, umgebende Bebauung meist Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser, im Süden grenzt ein Gewerbegebiet an das Wohngebiet.

Grundstück:

Größe:

893 m²

Zuschnitt:

Der Zuschnitt ist
- trapezförmig
- nach Norden ausgerichtet

Bodenverhältnisse:

- Die Oberfläche ist geneigt. Das Grundstück hat Hanglage und ist nach Süden ansteigend
- Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen.
- Aufgrund der bisherigen Nutzung können keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Erschließung:

- Die Erschließung erfolgt über die Schultheiß-Jäckle-Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und einseitigem Gehsteig vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße:

ja

Erschließungsbeiträge bezahlt:

ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

- Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Eschen“, der seit dem 24.02.1983 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung
- Maß der Nutzung
- Überbaubare Grundfläche
- Anzahl der Vollgeschoße
- Geschoßfläche
- und anderes

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Gebäudebeschreibung

Wohngebäude

Baujahr:	1973
BGF:	439 m ²
Baukörper, Dach:	Mehrfamilienhaus, 2 Geschosse, unterkellert (Hanggeschoss), Satteldach
Bauweise:	Massivbauweise, Mauerwerk, Stahlbeton, Dach als zimmertechnische Holzkonstruktion
Ausstattungsstandard:	einfacher Ausstattungsstandard
Energetische Eigenschaften:	das Gebäude wurde vor etlichen Jahren mit einem Wärmedämmverbundsystem mit 6cm Stärke versehen, das Dach ist ungedämmt, die Fenster sind bauzeitlich, die Heizanlage (Öl- Holz Kombination) wurde 2006 erneuert und von einer Solarthermieanlage unterstützt. Das Gebäude erfüllt die aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht.
Außenanlagen:	aufgrund Leerstand des Gebäudes pflegebedürftig

Bodenwertermittlung

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichsverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichsverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichsverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen. Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Maß der baulichen Ausnutzung:

Geschossfläche zulässig:	268,00 m ²	GFZ zul.:	0,30
Geschossfläche Bestand:	153,00 m ²	GFZ vorh.:	0,17
Baurechtsreserve:	115,00 m ²	Reserve:	0,13

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

GFZ – Umrechnung:	individuell
Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2023:	85,00 Euro / m ²
GFZ:	0,17
Faktor:	1
Bodenwert (85,00 Euro / m² x 1):	85,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	893 m ²

Bodenwert gesamt (893 m² x 85,00 Euro / m²): **75.905 Euro**

Bodenwert gesamt: 75.905 Euro

Sachwert Wohngebäude

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut berechnet
Ausstattung:	

Ausstattungsstandard:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 179,40 Euro

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 0,50

Beschreibung: ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)

Anteil: 0,50

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 108,75 Euro

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 79,75 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 85,80 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,50

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 88,83 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,25

Beschreibung: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,75

Kostengruppe: Fußböden
Wägungsanteil: 5 %
NHK: 41,75 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 75,15 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung
Wägungsanteil: 9 %
NHK: 75,15 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 46,80 Euro

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 725,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,50

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
 NHK: 835,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 0,50

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 68 Jahre
NHK errechnet: 781,37 Euro

NHK gewählt: 781,37 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe): 1,00
 für die Grundrissart (keine Angabe): 1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):

Bundesland: Baden-Württemberg
 Stadt-/Landkreis: LK Rottweil
 → 1,004

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
 Ausgangswert: 785,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Index zum Stichtag (Mai 2023): 155,10
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901
 155,10 / 0,901 = 172,142

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1973
 Stichtag: 2023
 Alter zum Stichtag: 50 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: einfach
 Restnutzungsdauer rechn.: 30 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 30 Jahre
 Berechnungsauswahl: nach Ross
 Minderung / Alter: 50,8 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
439	x	785,00 Euro/m²	x	1,7214	=	593.220,26 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	593.220,26 Euro
Alterswertminderung (50,8 %)	301.355,89 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	291.864,37 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (Auswahl für individuelle Kostenerfassung):	17.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	17.000,00 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	308.864,37 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert):	

308.864,37 Euro

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	1,00
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte:	ja

Außenanlagen

Gebäude : **Wohngebäude**

Kategorie	Bezeichnung	Werte	Ansatz	Menge	Wert
Garagen	Garagen massive Ausführung/Flachdach	ab 5000	17.000,00 Euro	1,00	17.000,00 Euro

Summe Herstellungskosten Außenanlagen (Basis 2000 = 100):
Indexierung (aus Sachwert Herstellungskosten): Index : 1,0000

17.000,00 Euro
17.000,00 Euro

Zeitwert der Außenanlagen (gerundet auf 0 Stellen) :

17.000,00 Euro

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet: 308.864,37 Euro
Bodenwert: 75.905,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert: 384.769,37 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,000 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 384.769,37 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:

384.769,37 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 0 Stellen):

384.769,37 Euro

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet: 75.905 Euro

Sachwert: 384.769 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert: 384.769 Euro

Verkehrswert (gerundet auf 4 Stellen):

385.000 Euro

Ergebnis: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Hinweis zum Verkehrswert:

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Ort: Aichhalden, den 02.08.2023


Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden keine tiefgehenden Untersuchungen hinsichtlich Schäden an Gebäuden durchgeführt. Für dieses Fachgebiet ist der unterzeichnende Sachverständige nicht zertifiziert. Solche Untersuchungen sollten von Sachverständigen für den Bereich „Schäden an Gebäuden“ erfolgen.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit der Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

Notizen des Bearbeiters

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt.

Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz und Mauerwerk oder auf Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Die baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe (Asbest, Formaldehyd u.ä.) untersucht. Derartige Untersuchungen gehören zum Leistungsbild von Spezialinstituten und übersteigen das Maß einer üblichen Wertermittlung.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage Bilder

Objekt: Mehrfamilien-Wohnhaus, Schultheiß-Jäckle-Straße 19, 72290, Loßburg-Betzweiler

Aktenzeichen: WGA322

Sachverständiger: Daniel König, Dipl.Ing.FH, Architekt Daniel König, Zubermoosstraße 63/1, 78733 Aichhalden, Tel.:0151/15300573, E-Mail:mail@danielkoenig.de

Bild

Bebauungsplan „Eschen“

Objektfotos







Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Herrn

Betr.: Ihr Wohnhausneubau in 7291 Betzweiler.
h i e r : Wohn- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283
Umbauter Raum nach DIN 277
Baukosten nach DIN 276

A) Wohnfläche EG.

I. Wohn- und Schlafräume

Kind	$2,885 \times 5,13 =$	14,80 qm
Eltern	$5,16 \times 4,01 =$	20,69 qm
Wohnen	$5,01 \times 4,025 =$	20,16 qm
Essen	$2,77 \times 4,025 =$	11,14 qm
Wohn- und Schlafräume zusammen		<u>66,79 qm</u>

II. Küche

	$4,02 \times 5,13 =$	20,62 qm
Abzug	$2,01 \times 2,75 =$	-5,52 qm
Küche zusammen		<u>15,10 qm</u>

III. Nebenräume

WC	$1,13 \times 2,00 =$	2,26 qm
Bad	$2,25 \times 3,01 =$	6,77 qm
Diele	$2,01 \times 4,50 =$	9,04 qm
Flur	$1,13 \times 3,00 =$	3,39 qm
	$2,01 \times 2,25 =$	4,52 qm
Terrasse	$12,40 \times 1,12/3 =$	4,62 qm
Nebenräume zusammen		<u>30,60 qm</u>
EG. Wohnfläche zus.		112,49 qm
Abzug 3 % Putz		<u>- 3,37 qm</u>

Netto - Wohnfläche zusammen	<u>109,12 qm</u> =====
-----------------------------	---------------------------

A) Wohnfläche Dachgeschoß

I. Wohn- und Schlafräume

Kind $2,88 \times 3,87 = 11,14 \text{ qm}$
Eltern $4,16 \times 4,01 = 16,68 \text{ qm}$
Gast $3,01 \times 4,16 = 12,52 \text{ qm}$
Wohnen $4,88 \times 4,16 = 20,30 \text{ qm}$
Wohn- und Schlafräume zus.

40,24 qm

II. Küche

$4,02 \times 3,87 = 15,55 \text{ qm}$
Abzug $0,50 \times 0,50 = - 0,25 \text{ qm}$
Küche zusammen

15,30 qm

III. Nebenräume

WC, Bad $3,61 \times 1,80 = 6,49 \text{ qm}$
Diele $6,25 \times 2,01 = 12,56 \text{ qm}$
Balkon $4,16 \times 1,50/3 = 2,08 \text{ qm}$
Nebenräume zusammen

21,13 qm

Wohnfläche DG. zus.

76,77 qm

Abzug 3 % Putz

- 2,30 qm

Netto - Wohnfläche DG. zusammen

74,47 qm
=====

Wohnfläche EG. und DG. zusammen

183,59 qm
=====

IV. Nutzfläche

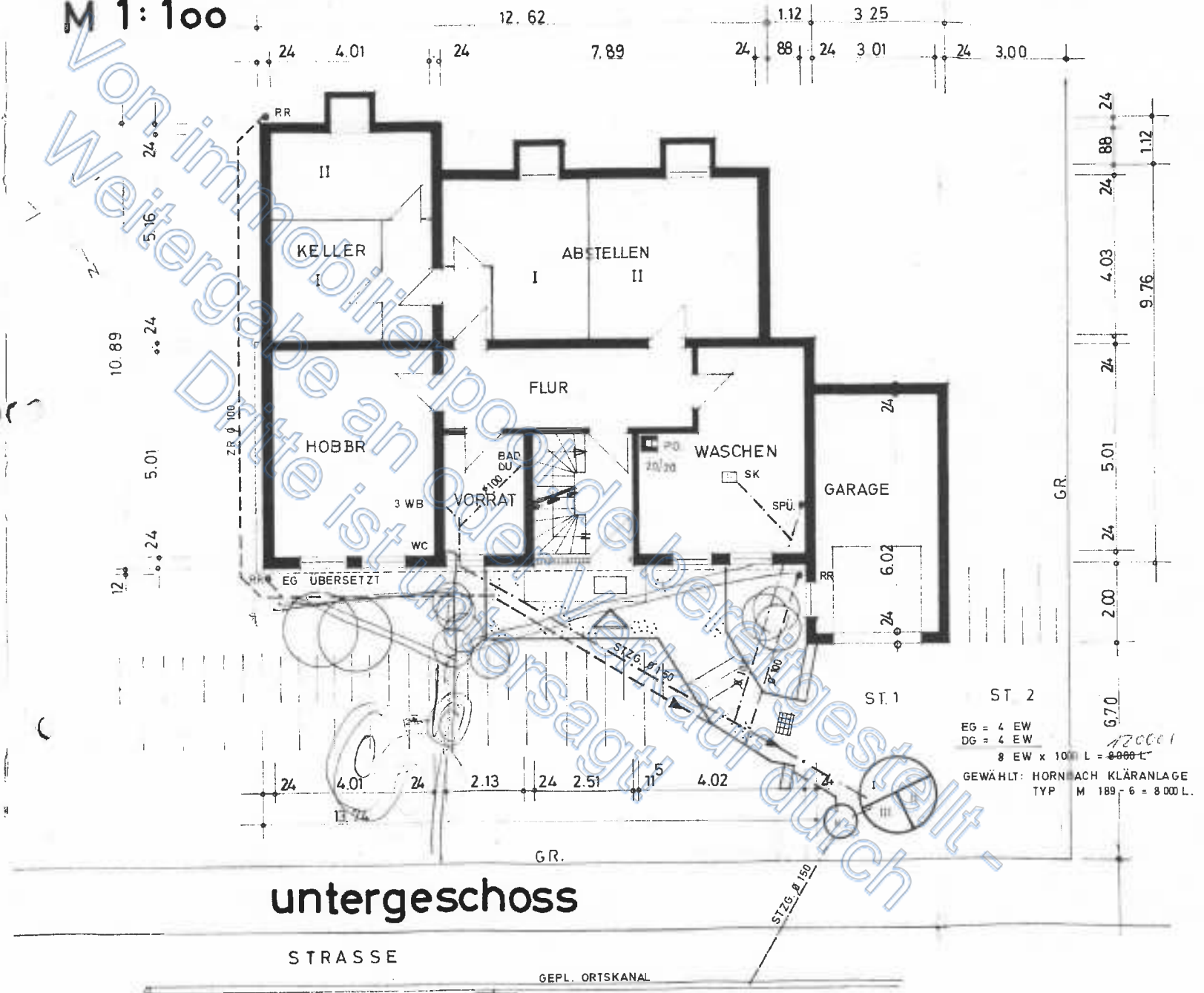
Garage $6,02 \times 3,01 = 18,12 \text{ qm}$
Abzug 3 % Putz $= - 0,54 \text{ qm}$
Netto - Nutzfläche zusammen

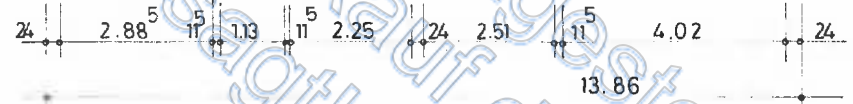
17,58 qm
=====

WOHNHAUS

M 1:100

- BETZWEILER



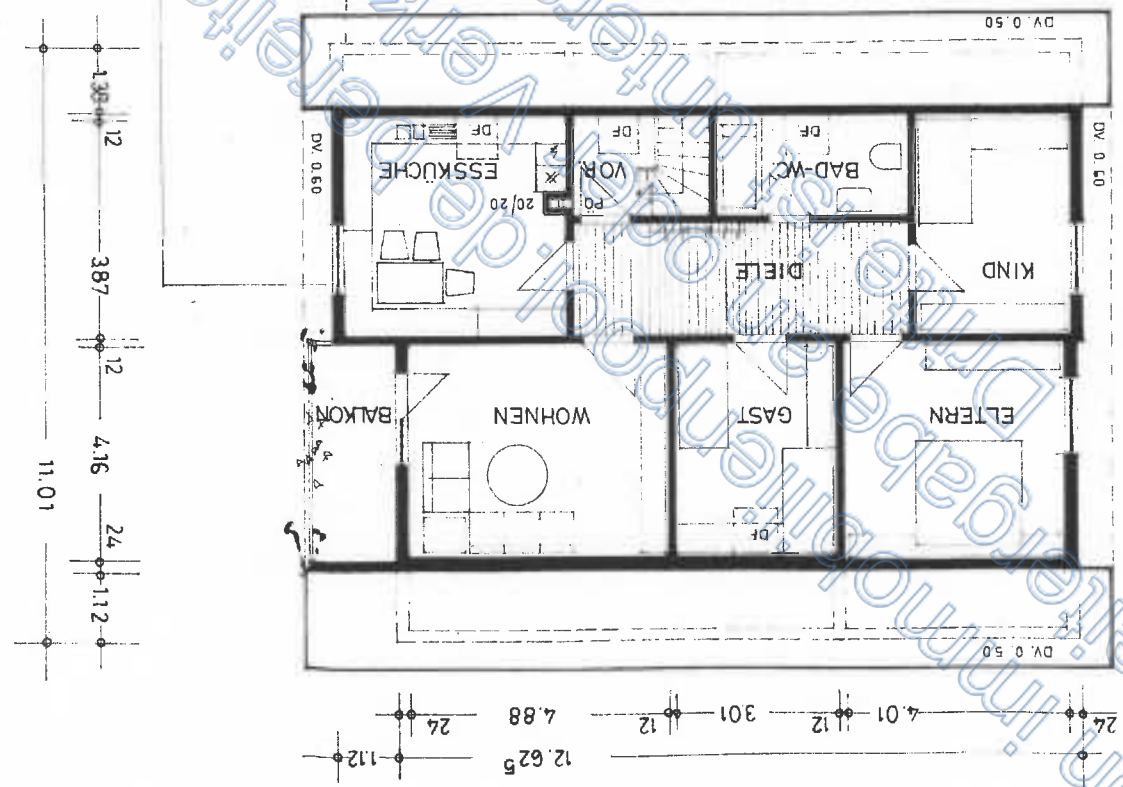


ANERKANNT: RÖMLINDORF, DEN 2. 1973 GEFERTIGT: 6. 2. 1973
BAUHERR:

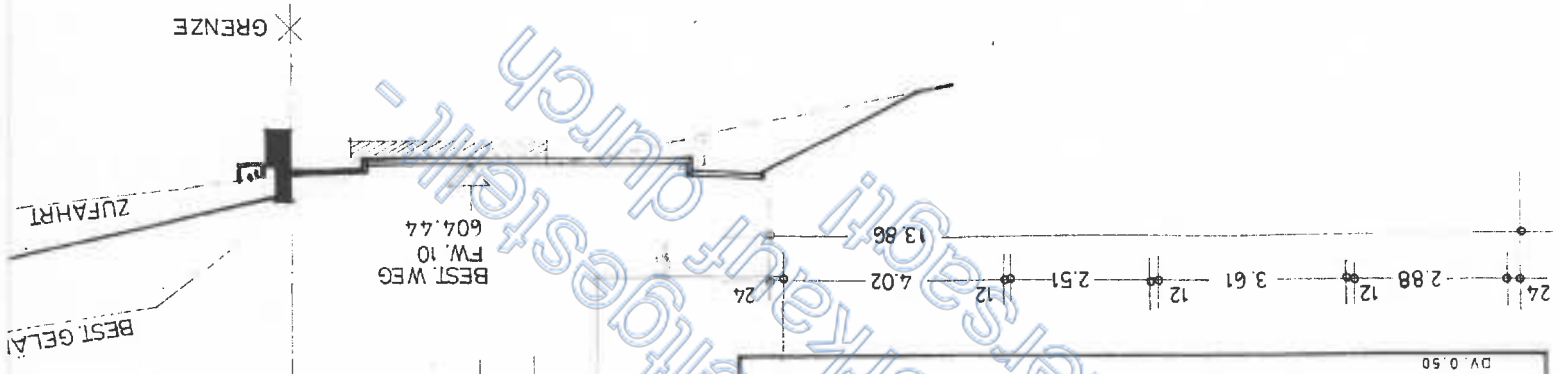
WOHNHAUS

M. 1 : 100

-BETZWEILER

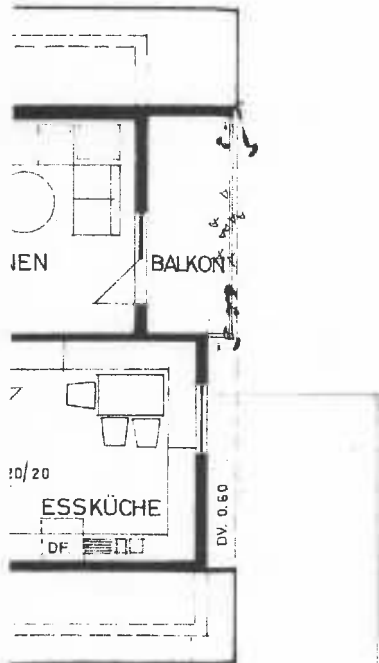


dachgeschoss



- BETZWEILER

2⁵ 1.12
38 24



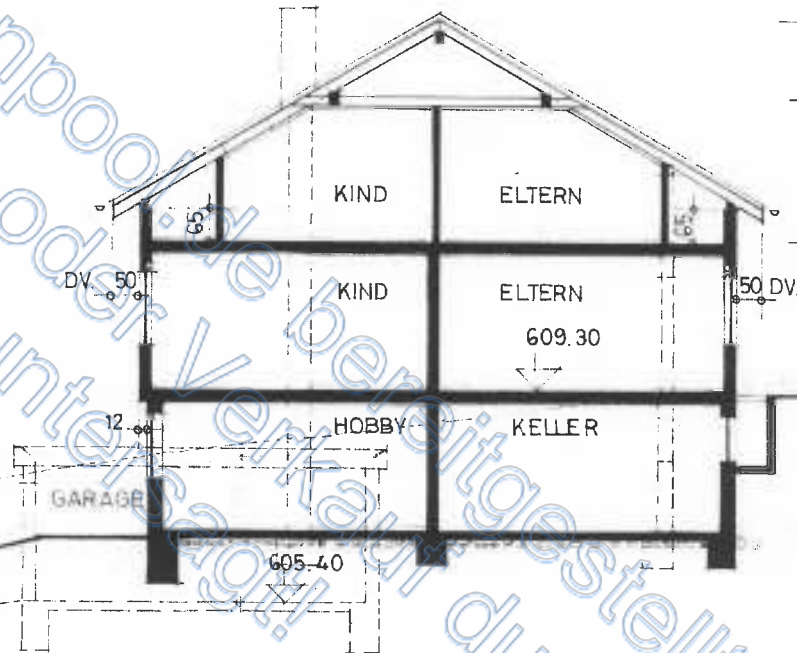
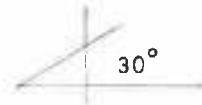
11.01
4.16
24
1.12
12
3.87
12
1.38

BEST. WEG
FW. 10
604.44

BEST. GELÄNDE

ZUFAHRT

✕ GRENZE



GEPL. GRENZE

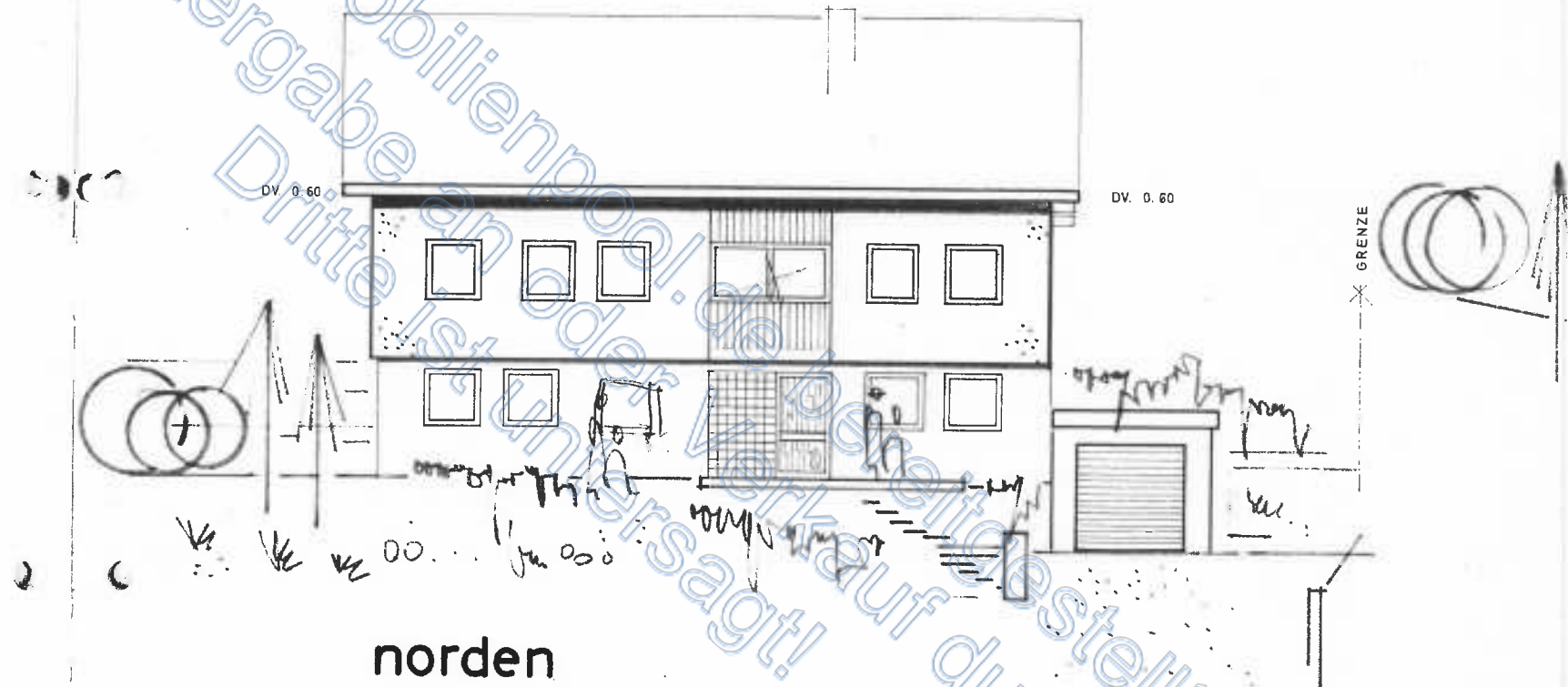
ANERKANNT: RÖMLINSDORF, DEN 2. 1973
BAUHERR:

GEFERTIGT: 6.2. 1973

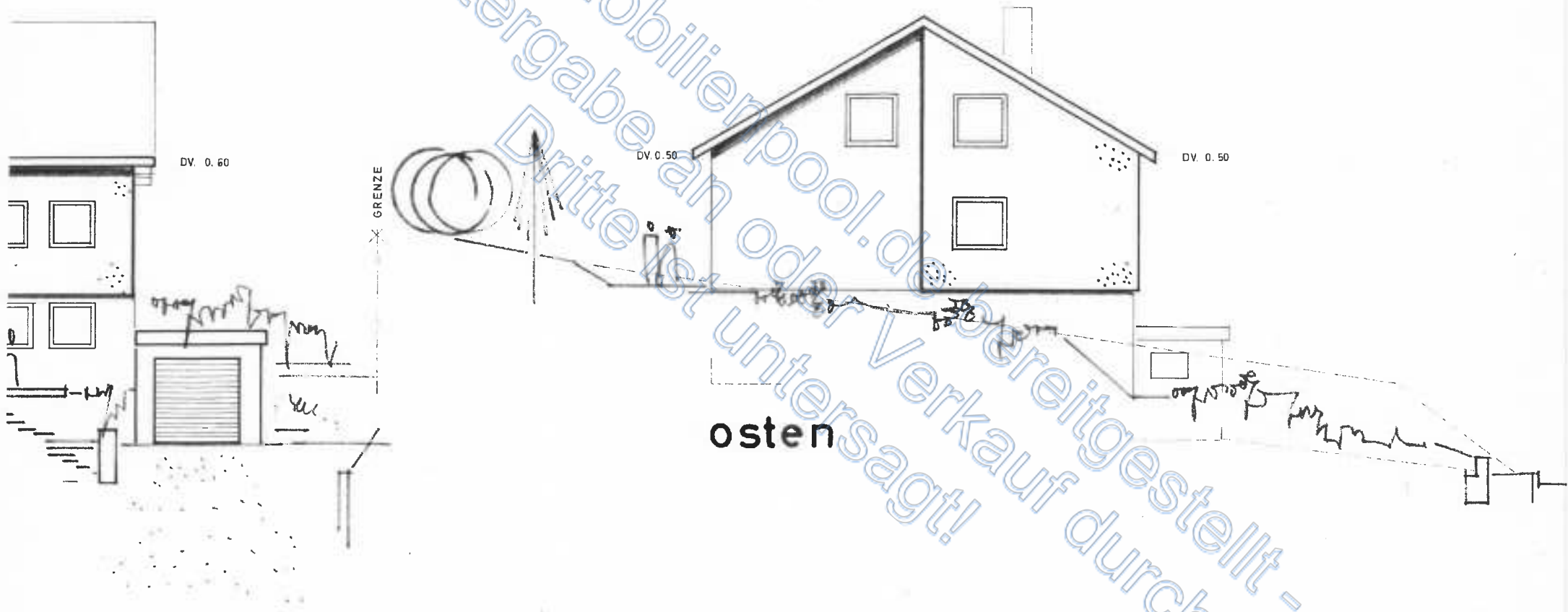
schnitt

WOHNHAUS
ANSICHTEN M 1 : 100

- BETZWEILER



- BETZWEILER



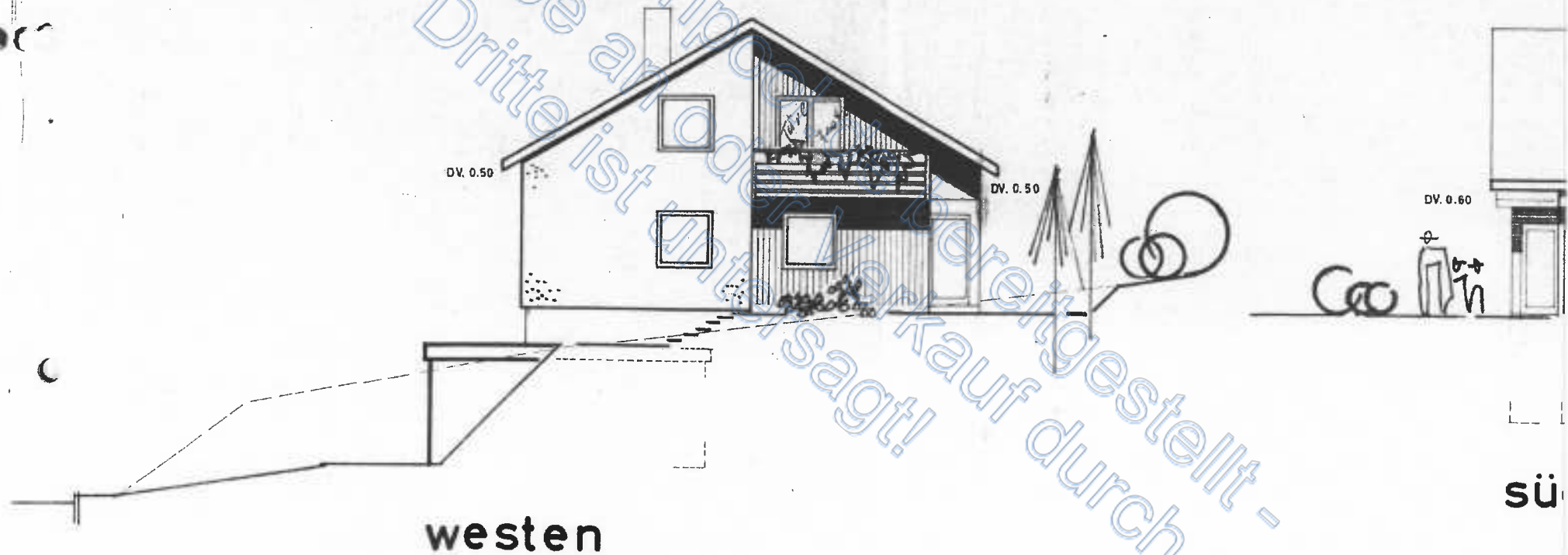
ANERKANNT: RÖMLINS DORF, DEN 2. 1973
BAUHERR:

GEFERTIGT: 6. 2. 1973

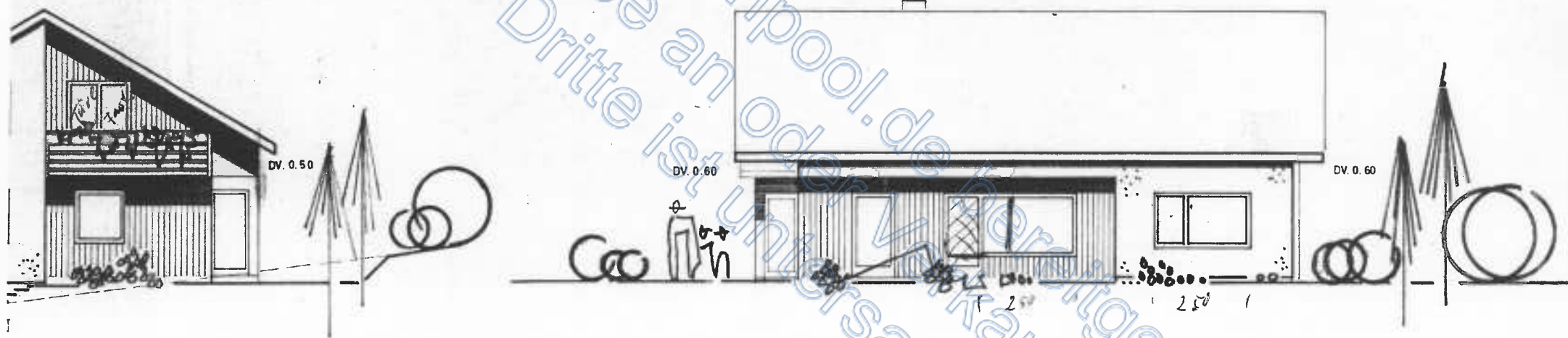
WOHNHAUS
ANSICHTEN

M 1:100

-BETOWEILER



-BETZWEILER



süden

ANERKANNT: RÖMLINSDORF DEN 2. 1973
BAUHERR:

GEFERTIGT: 6.2.1973