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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

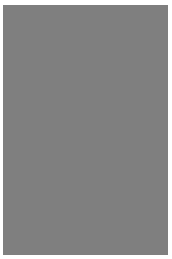


Abb. 1 Bewertungsobjekt „Hinterer Maierhof“, Südwestansicht

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

GEM. § 74A ABS. 5 ZVG BETREFFEND FOLGENDER GRUNDSTÜCKE

Amtsgerichtsbezirk			Gemeinde	Grundbuch von
79312 Emmendingen			Oberried	St. Wilhelm
Blatt Nr.	BV Nr.	FlSt. Nr.	m²	Bezeichnung / Lage
83	8	18	17.257	Gebäude-, Frei-, Landwirtschafts- und Verkehrsfläche, Unland / Äußere Matte, Feldbergstraße 10
83	8	18/1	1.829	Landwirtschaftsfläche / Äußere Matte
83	8	18/2	1.052	Waldfläche / Äußere Matte
83	8	18/3	1.514	Waldfläche / Äußere Matte
83	8	18/6	32.145	Landwirtschaftsfläche / Äußere Matte
94	6	15/1	323	Waldfläche / Äußere Matte
94	7	15	374	Waldfläche / Äußere Matte

Beschreibung	Älteres Wohn- und Ökonomiegebäude (Denkmalschutz) mit Anbau (2010), drei Grünlandflächen und vier Gehölzstreifen		
Auftraggeber | Aktenzeichen	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht - | 791 K 30/24		
Stichtag der Wertermittlung	12.02.2025	Ausfertigung Nr.	1 von 3
Verfasser	**Dr. Christian B. Steinkamp**, öbuv Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau		

1 VORBEMERKUNG

Dieses Gutachten hat	105	Seiten einschließlich aller Anlagen.
Ausgefertigt werden	3	Exemplare.

Bedingungen der Wertermittlung

Sofern sich keine abweichenden Angaben in dem vorliegenden Gutachten finden, gilt Folgendes:

Dieses Gutachten basiert auf Unterlagen sowie schriftlichen und mündlichen Auskünften der direkt und indirekt Beteiligten sowie von Behörden. Die uneingeschränkte Richtigkeit dieser Informationen am Wertermittlungsstichtag wird unterstellt. Die übermittelten Daten wurden nicht geprüft; eine Haftung für ihre Richtigkeit wird nicht übernommen.

Es werden normale Baugrund-, Boden- und Erschliessungsverhältnisse unterstellt. Geologische Abweichungen vom Normalzustand werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Soweit nicht anders erwähnt, wird ungeprüft vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen geltendem Recht entsprechen. Es wurden keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizungs-, Wasser-, Elektroanlagen usw.) vorgenommen.

Eine fachliche und technische Untersuchung bezüglich Baumängel und Schäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass keine Baustoffe verwendet wurden, die bei Bewohnern gesundheitliche Schäden hervorrufen, oder, im Falle eines Abrisses der baulichen Anlagen, zu erhöhten Kosten bei der Durchführung der Abbrucharbeiten und des Deponierens des Materials führen können.

Datenschutz und Urheberrecht

Das Recht, in Gerichtsgutachten Karten, Pläne und Darstellungen von Dritten auch ohne deren besondere Erlaubnis aufzunehmen, folgt aus § 45 UrhG, Abs. 1-3.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und die Personen bestimmt, für deren Zweck es erstellt worden ist. Dritten ist eine Verwendung, auch im Wege der Abtretung, untersagt. Das Gutachten darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Das Gutachten enthält Angaben, die dem Datenschutz unterliegen. Dieses Gutachten darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet.

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

1.1 ANTWORTEN ZU DEN GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Hinweis:

Durch das Wohn- und Ökonomiegebäude verläuft die **Grundstücksgrenze**, der kleinere linke Teil gehört zum **Albrechtenhof**, der rechte größere Teil einschließlich des neueren Anbaus (Vorbaus) heißt **Hinterer Maierhof.**

Verkehrswert	**§ 74 A Absatz 5 ZVG**	**830.000 €**
Abt. II Grundbuch	Div. Eintragungen, vgl. Ziff. 4.4.4, S. 22	0 €
Zubehör	Landw. Maschinen und Vorräte wurden nicht bewertet.	
Wohnlage	Einfache Wohnlage im Außenbereich	
Gewerbelage	Keine typische Gewerbelage	
Geschäftslage	Keine Geschäftslage	
Gewerbebetrieb	Es wird ein Gewerbebetrieb geführt unter der Firma: „Hausmeisterdienst	
Bauauflagen	Im Außenbereich besteht ein Bauverbot.	
Baubeschränkungen	Im Außenbereich besteht ein Bauverbot.	
Baubeanstandungen	Nicht bekannt	
Baulicher Zustand	Neubau (Anbau):	Gut
	Altbau:	Sanierungsbedürftig
Altlasten	Nicht bekannt	
Denkmalschutz Auszug aus der Beschreibung des Denkmals in der Denkmalliste, vgl. Ziffer 4.4.2, Seite 22	Schwarzwaldhaus, Ständerbohlenbau, 18. Jh.. Breitseitig zum Tal liegender Bau mit 2 getrennten 2-geschossigen Wohnteilen, zwischen denen ein neuerdings in Beton errichteter Wirtschaftsfeil liegt. Der bergseitige Walm, später verkrüppelt, der Giebel verschindelt. Bohlen in EG des rechten Wohnteils ca. 1959/60 verputzt. Am OG beider Wohnteile umlaufende Galerie. Schindel- u. Eternitschieferdeckung. An Bergseite links ein Zufahrtshäusle. Dachstuhl über Bergseite liegend, über Talseite stehend. Der linke Wohnteil steht auf massivem Kellersockel, walmseitiger Dachausbau 1958. Die außergewöhnliche Anlage mit zwei Wohnteilen innerhalb eines Hofgebäudes ist ursprünglich.	
Hausschwammverdacht	Nein	
Energieausweis	Ein Ausweis liegt nicht vor.	
Miet-/Pachtverträge	Die Grundstücke sind weder vermietet noch verpachtet.	

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

1.2 INHALTSVERZEICHNIS

1 Vorbemerkung ... 2
1.1 Antworten zu den gestellten Beweisfragen ... 3
1.2 Inhaltsverzeichnis ... 4
1.3 Abbildungsverzeichnis ... 5
1.4 Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben ... 7

2 Allgemeine Angaben ... 8
2.1 Auftrag, Bewertungsanlass und Wertermittlungsstichtag ... 8
2.2 Unterlagen, Auskünfte und Ortstermin ... 8

3 Die Lage ... 10
3.1 Die Lage der Gemeinde ... 10
3.2 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil, Arbeitslose ... 11
3.3 Zentralität, Infrastruktur und Versorgung ... 11
3.4 Lage des Objekts ... 13

4 Die Objekteigenschaften ... 14
4.1 Das Grundstück ... 14
4.2 Anbau BL-Wohnung (Neubau) ... 17
4.3 Wohn- und Ökonomiegebäude (Altbau) ... 19
4.4 Die rechtlichen Eigenschaften ... 22

5 Wertermittlung ... 24
5.1 Bewertungsmethoden ... 24
5.2 Gewählte Bewertungsmethode ... 25
5.3 Bodenwert ... 25
5.4 Sachwert: Wohnhaus-Anbau (BL-Wohnung) ... 30
5.5 Sachwert: Wohn- und Ökonomiegebäude (Altbau) ... 36

6 Verkehrswertermittlung ... 39
6.1 Ermittelte Werte ... 39
6.2 Vergleichswerte nach dem Marktbericht der Stadt Freiburg ... 39
6.3 Beurteilung der ermittelten Werte ... 39
6.4 Vorläufiger Verfahrenswert ... 40
6.5 Wertrelevante Besonderheiten (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) ... 40

7 Verfahrenswert ... 40

8 Verkehrswert nach § 74a (5) ZVG ... 40

9 Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen ... 40

10 Datum und Unterschrift ... 40

11 Anlagen ... 41
11.1 Hinweise zum Datenschutz ... 41
11.2 Informationen zu den Flurstücken ... 42
11.3 Bauzahlen ... 54
11.4 Bauzeichnungen: Neubau BL-Wohnung: Grundrisse ... 59
11.5 Bauzeichnungen: Wohn- und Ökonomiegebäude ... 60
11.6 Fotos ... 63

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

1.3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt „Hinterer Maierhof“, Südwestansicht 1
Abb. 2 Lage von Oberried (Kreis) 10
Abb. 3 Lage von Oberried und St. Wilheim (Kreis) 10
Abb. 4 Lage der Gemeinde im Landkreis 11
Abb. 5 Liniennetz des ÖPNV; Lage von Oberried und St. Wilhelm (Kreis) 12
Abb. 6 Flurstücke (roter Kreis) - Lageübersicht 14
Abb. 7 Eckdaten der Flurstücke 15
Abb. 8 Flurstück Nr. 18 (grün) 16
Abb. 9 Bauliche Anlagen „Hinterer Maierhof“ (rot) 16
Abb. 10 Eintrag im Denkmalbuch (1) 22
Abb. 11 Eintrag im Denkmalbuch (2) 22
Abb. 12 Bodenrichtwerte der Gemeinde Oberried zum 01.01.2023 26
Abb. 13 Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke 27
Abb. 14 Bodenwert-Ansätze 28
Abb. 15 BRW und Bodenwerte der Flurstücke nach Nutzungsart 29
Abb. 16 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1 31
Abb. 17 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2 32
Abb. 18 Berechnung der Normalherstellungskosten 33
Abb. 19 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Freiburg) - Neubau 35
Abb. 20 Berechnung des Grundstückssachwertes - Altbau 38
Abb. 21 FlSt. Nr. 18 Lageplan 42
Abb. 22 FlSt. Nr. 18 Luftbild 42
Abb. 23 FlSt. Nr. 18 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1 43
Abb. 24 FlSt. Nr. 18 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2 44
Abb. 25 FlSt. Nr. 18/1 Lageplan 45
Abb. 26 FlSt. Nr. 18/1 Luftbild 45
Abb. 27 FlSt. Nr. 18/1 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung 46
Abb. 28 FlSt. Nr. 18/2 Lageplan 47
Abb. 29 FlSt. Nr. 18/2 Luftbild 47
Abb. 30 FlSt. Nr. 18/3 Lageplan 48
Abb. 31 FlSt. Nr. 18/3 Luftbild 48
Abb. 32 FlSt. Nr. 18/6 Lageplan 49
Abb. 33 FlSt. Nr. 18/6 Luftbild 49
Abb. 34 FlSt. Nr. 18/6 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1 50
Abb. 35 FlSt. Nr. 18/6 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2 51
Abb. 36 FlSt. Nr. 15 Lageplan 52
Abb. 37 FlSt. Nr. 15 Luftbild 52
Abb. 38 FlSt. Nr. 15/1 Lageplan 53
Abb. 39 FlSt. Nr. 15/1 Luftbild 53
Abb. 40 Bruttogrundfläche 54
Abb. 41 Neubau Umbauter Raum 55
Abb. 42 Neubau Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen 55
Abb. 43 Neubau Netto Nutzfläche Untergeschoss 56
Abb. 44 Neubau Netto Wohnfläche Untergeschoss 56
Abb. 45 Neubau Netto Wohnfläche Erdgeschoss 57
Abb. 46 Neubau Netto Wohnfläche Dachgeschoss 57
Abb. 47 Altbau Wohnfläche (Aufmass) 58
Abb. 48 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Kellergeschoss 59
Abb. 49 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Erdgeschoss 59
Abb. 50 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Dachgeschoss 59
Abb. 51 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Dachspitz 60

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

Abb. 52 Neubau BL-Wohnung: Schnitt, Ansicht von Südosten ... 60
Abb. 53 Ansicht von Südwesten ... 61
Abb. 54 Ansicht von Nordwesten ... 61
Abb. 55 Ansicht von Nordosten ... 61
Abb. 56 Grundriss Kellergeschoss: Alt- und Neubau, Grenze (rot) ... 62
Abb. 57 Grundriss Dachgeschoss: Alt- und Neubau ... 62
Abb. 58 Wohn- und Ökonomiegebäude, Ansicht von der Feldbergstraße (K 4959) ... 63
Abb. 59 Abzweigung von der Feldbergstraße zu den Hausnummern 9 und 10 ... 63
Abb. 60 Feldbergstraße(K 4959 Blick Richtung Osten) ... 64
Abb. 61 Feldbergstraße (K 4959 Blick Richtung Westen) ... 64
Abb. 62 Wohn- und Ökonomiegebäude, Feldbergstraße 9 und 10 ... 65
Abb. 63 Albrechtenhof (links), Hinterer Maierhof (rechts), Grundstücksgrenze (rot) ... 65
Abb. 64 Hinterer Maierhof, Ansicht von Südosten ... 66
Abb. 65 Hinterer Maierhof, Ansicht von Osten ... 66
Abb. 66 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959) ... 67
Abb. 67 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959) ... 67
Abb. 68 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959) ... 68
Abb. 69 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959) ... 68
Abb. 70 Flurstück Nr. 18, Grünland, Zufahrt ... 69
Abb. 71 Flurstück Nr. 18, Grünland, Wege ... 69
Abb. 72 Flurstück Nr. 18, Grünland, Wege ... 70
Abb. 73 Terrasse vor den Wohnungseingängen (links Altbau) ... 70
Abb. 74 Terrasse vor den Wohnungseingängen ... 71
Abb. 75 Terrasse vor den Wohnungseingängen ... 71
Abb. 76 Neubau Erdgeschoss. Eingang ... 72
Abb. 77 Neubau Erdgeschoss. Eingang, Flur ... 72
Abb. 78 Neubau Erdgeschoss. WC ... 73
Abb. 79 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Ausgang und Treppe ... 73
Abb. 80 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Wohnbereich ... 74
Abb. 81 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Essbereich ... 74
Abb. 82 Neubau Erdgeschoss. Küche ... 75
Abb. 83 Neubau Erdgeschoss. Balkon ... 75
Abb. 84 Neubau Erdgeschoss. Balkon ... 76
Abb. 85 Neubau Erdgeschoss. Balkon ... 76
Abb. 86 Neubau Dachgeschoss. Treppe in das Erdgeschoss ... 77
Abb. 87 Neubau Dachgeschoss. Flur ... 77
Abb. 88 Neubau Dachgeschoss. Schlafzimmer ... 78
Abb. 89 Neubau Dachgeschoss. Kinderzimmer ... 78
Abb. 90 Neubau Dachgeschoss. Balkon ... 79
Abb. 91 Neubau Dachgeschoss. Balkon ... 79
Abb. 92 FlSt. Nr. 18, Blick auf die Grünfläche vom Balkon ... 80
Abb. 93 Neubau Dachgeschoss. Balkon ... 80
Abb. 94 Neubau Dachgeschoss. Bad ... 81
Abb. 95 Neubau Dachgeschoss. Bad ... 81
Abb. 96 Neubau Dachgeschoss. Bad ... 82
Abb. 97 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum ... 82
Abb. 98 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum ... 83
Abb. 99 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum ... 83
Abb. 100 Neubau Kellergeschoss. Kinderzimmer ... 84
Abb. 101 Neubau Kellergeschoss. Kinderzimmer ... 84
Abb. 102 Neubau Kellergeschoss. Flur ... 85
Abb. 103 Neubau Kellergeschoss. Bad/Flur ... 85

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

Abb. 104 Neubau Kellergeschoss. Bad ... 86
Abb. 105 Neubau Kellergeschoss. Heizungsraum ... 86
Abb. 106 Altbau Erdgeschoss. Wohnungseingang ... 87
Abb. 107 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Flur ... 87
Abb. 108 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Kellerabgang (Teilkeller) ... 88
Abb. 109 Altbau Wohnung Erdgeschoss. WC ... 88
Abb. 110 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Stube (Wohnzimmer) ... 89
Abb. 111 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Stube (Wohnzimmer) ... 89
Abb. 112 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Typische Türenausstattung ... 90
Abb. 113 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Zimmer ... 90
Abb. 114 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Zimmer ... 91
Abb. 115 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche ... 91
Abb. 116 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche, Essecke ... 92
Abb. 117 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche ... 92
Abb. 118 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Neues Bad ... 93
Abb. 119 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Neues Bad ... 93
Abb. 120 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Gemüse- bzw. alte Futterküche ... 94
Abb. 121 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Gemüse- bzw. alte Futterküche ... 94
Abb. 122 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Überdeckter Außengang ... 95
Abb. 123 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Überdeckter Außengang ... 95
Abb. 124 Altbau Wohnung Obergeschoss. Flur ... 96
Abb. 125 Altbau Wohnung Obergeschoss. Balkon ... 96
Abb. 126 Altbau Wohnung Obergeschoss. Flur ... 97
Abb. 127 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 97
Abb. 128 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 98
Abb. 129 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 98
Abb. 130 Altbau Wohnung Obergeschoss. Typische Fensterausstattung ... 99
Abb. 131 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 99
Abb. 132 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 100
Abb. 133 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer ... 100
Abb. 134 Altbau Wohnung. Sicherungskasten ... 101
Abb. 135 Altbau Ökonomieteil Erdgeschoss. Gang ... 101
Abb. 136 Altbau Ökonomieteil ... 102
Abb. 137 Altbau Ökonomieteil ... 102
Abb. 138 Altbau Ökonomieteil ... 103
Abb. 139 Altbau Ökonomieteil ... 103
Abb. 140 Altbau Ökonomieteil ... 104
Abb. 141 Altbau Ökonomieteil ... 104
Abb. 142 Altbau Ökonomieteil ... 105
Abb. 143 Altbau Ökonomieteil ... 105

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

1.4 VERWENDETE RECHTSGRUNDLAGEN, LITERATUR- UND QUELLENANGABEN

ImmoWertV. 2021. *Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805).* Berlin : Bundesanzeiger, 2021.

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLASS UND WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht	
Aktenzeichen	**791 K 30/24**	
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes	
Bewertungsanlaß	Zwangsversteigerungsverfahren	
Beschluss vom	19.12.2024	
Schreiben vom	23.12.2024	
Eingang am	04.01.2025	
Bewertungsstichtag	12.02.2025	Tag der Wertermittlung
Qualitätsstichtag	12.02.2025	Tag der Ortsbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE UND ORTSTERMIN

2.2.1 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	Telefon: , Telefax: E-Mail: Internet:
Bebauungsplan	Die Grundstücke liegen im Außenbereich.
Baulasten	Es bestehen keine Baulasten
Baugenehmigung	Neubau/Anbau: 16.02.2010
Altlasten	Nicht bekannt
Denkmalschutz	Die bauliche Anlage ist in der Denkmalliste verzeichnet.
Erschließungsbeiträge	Keine angefallen, da landwirtschaftliche Grundstücke
Auflagen	Kein bekannt
Auskunft erteilte	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Vermessungsbehörde Europaplatz 1, 79209 Breisach Herr Telefon: / - Telefax: / - E-Mail: .de

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

Katasterauszug	Liegenschaftskarte, M 1:2.000, nebst Liegenschaftsbeschreibungen der Flurstücke vom 14.01.2023
Auskunft erteilte	Gutachterausschuss Breisgau Nord-Hochschwarzwald, Hauptstraße 24, 79199 Kirchzarten
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwerte zum 01.01.2023
Bodenrichtwerte	Online-Recherche: www.boris-bw.de: 2020 - 2023
Auskunft erteilte	Geografisches Informationssystem des Landkreises https://www.breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Landkreis+_+Politik/Buerger-GIS.html
Kartenauszüge	Kartenauszüge der Flurstücke (Lageübersichten)
Luftbilder	Luftbilder der Flurstücke (Lageübersichten)

2.2.2 Von der Antragsstellerin vorgelegte Unterlagen

Bauakte (Auszug)	Wohn- und Nutzflächenberechnung (Neubau)
Lageplan	Lagepläne, Auszüge aus dem Geografischen Informationssystem des Landkreises
Bauvoranfrage	Schreiben der Architekten an das LRA Breisgau-Hochschwarzwald vom 20.05.1998

2.2.3 Ortstermin

Datum und Uhrzeit	12.02.2025, 14.00 Uhr (13.30 Uhr - 15.00 Uhr)
Teilnehmer	1. Herr Eigentümer und Antragsgegner, lfd. Nr. 1 des Beschusses 2. Rechtsanwalt Insolvenzverwalter und Antragsgegner, lfd. Nr. 2 des Beschlusses 3. Herr Dr. Christian Steinkamp, Sachverständiger
Besichtigung	Die baulichen Anlagen wurden von innen und außen besichtigt, die Flurstücke wurden ebenfalls besichtigt.

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

3 DIE LAGE

3.1 DIE LAGE DER GEMEINDE

Die **Gemeinde Oberried** liegt im Südwesten Baden-Württembergs am Rande des Schwarzwaldes, ca. 14 km südöstlich von Freiburg.

Zur Gemeinde Oberried gehören die Ortsteile St. Wilhelm, Hofsgrund und Zastler.

Das Bewertungsobjekt liegt im **Ortsteil St. Wilhelm,** ca. 7 km südlich von Oberried.

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

Abb. 2 Lage von Oberried (Kreis)

Abb. 3 Lage von Oberried und St. Wilheim (Kreis)

Oberried gehört mit den Gemeinden Kirchzarten, Stegen und Buchenbach zum **Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal** mit Sitz in Kirchzarten.

Nachbargemeinden von Oberried sind (im Uhrzeigersinn von Norden): Kirchzarten, Buchenbach, Breitnau, Hinterzarten und Feldberg (Schwarzwald) im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Todtnau im Landkreis Lörrach, Münstertal/Schwarzwald im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die kreisfreie Stadt Freiburg im Breisgau.

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

© wikipedia.org/wiki/Oberried

Abb. 4 Lage der Gemeinde im Landkreis

3.2 EINWOHNERENTWICKLUNG, AUSLÄNDERANTEIL, ARBEITSLOSE

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde hat von 2013 (2.821) bis 2023 (2.840) um 19 oder 1 % verändert. Von 2023 bis 2040 wird einschließlich der Wanderungen keine nennenswerte Veränderung (2.849) erwartet. Die Zahl registrierter Ausländer (42) beträgt 1,5 %, die Arbeitslosenquote im Landkreis 3,8 %.

3.3 ZENTRALITÄT, INFRASTRUKTUR UND VERSORGUNG

Die aktuelle und angestrebte Qualität und der Umfang der Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen, Gütern und Dienstleistungen ergeben sich aus der von der Landesplanung abgeleiteten **Regionalplanung**. Hierbei sind die dort ausgewiesenen **„Zentralen Orte“** von besonderer Bedeutung.

Die Zentralen Orte sichern die überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit denjenigen Gütern und Dienstleistungen, die nicht an jedem Wohnort angeboten werden können. Dabei soll ein Zentraler Ort für die in seinem Umland wohnende Bevölkerung öffentliche und private Versorgungsangebote der jeweiligen Versorgungsstufe in größtmöglicher Vielfalt bereitstellen. Entsprechend der Art und Qualität der jeweils angebotenen Güter und Dienstleistungen und der Häufigkeit der Nachfrage werden unterschieden: **Klein-, Unter-, Mittel- und Oberzentren.** Orte ohne eine zentralörtliche Funktion sind **Siedlungsbereiche** und **Gemeinden mit Eigenentwicklung** (RV Südlicher Oberrhein, 1995).

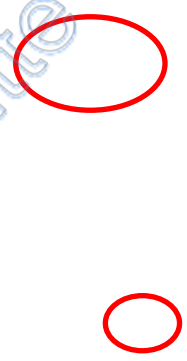
Die **Gemeinde Oberried** liegt ca. 5 km südlich von Kirchzarten, das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil St. Wilhelm, ca. 12 km südlich von Kirchzarten bzw. 7 km südlich von Oberried, im Ländlichen Raum.

Die Gemeinde ist im Regionalplan als **Gemeinde mit Eigenentwicklung** ausgewiesen; in ihr soll keine über die eigene Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Das nächste **Unterzentrum** ist **Kirchzarten**, ca. **12 km, nördlich** des Bewertungsobjekts gelegen. Unterzentren dienen der Deckung des allgemeinen, aber auch des häufiger wiederkehrenden gehobenen überörtlichen Bedarfs. Von den Kleinzentren unterschieden sie sich vor allem durch eine bessere und vielseitigere Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und durch ein qualifiziertes Angebot an Gütern, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen.

Das nächste **Oberzentrum** mit Maximalversorgung ist **Freiburg** (21 km).

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



Quelle: www.rvf.de

Abb. 5 Liniennetz des ÖPNV; Lage von Oberried und St. Wilhelm (Kreis)

3.3.1 Anbindung an den ÖPNV

Bus- und Zugverkehr. Freiburg und die Landkreise Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald betreiben gemeinsam den **Regionalen Verkehrsverbund Freiburg (RVF)**, ein Gebiet mit untereinander abgestimmtem Angebot und einheitlicher Tarifstruktur.

Die nächste Haltestelle zum Bewertungsobjekt ist **St. Wilhelm-Schule** (16 Fußminuten) der **Bus-Linie 271** (Kurs: Freiburg-Littenweiler • Neuhäuser • Kirchzarten • Oberried • St. Wilhelm • Hofsgrund).

Die Fahrt ab dort bis **Freiburg-Littenweiler** (Laßbergstraße = Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1) dauert je nach Verbindung zwischen 32 - 51 Min. Die Weiterfahrt mit der Stadtbahn Linie 1 bis **Freiburg-Hauptbahnhof** dauert 16 Min.

Der Bus verkehrt nur ca. alle 90 Minuten oder seltener.

Ab **Freiburg-Littenweiler-Bahnhof** besteht halbstündlich **Anschluss** mit der **S-Bahn** (DB Kurs: Villingen - Neustadt - Freiburg) nach **Freiburg-Hbf**. (Fahrzeit ca. 8 Min) und in Gegenrichtung Titisee-Neustadt (… Villingen).

Züge des **Regional- und Fernverkehrs** verkehren ab **Freiburg-Hauptbahnhof**.

3.3.2 Anbindung an den Straßen-, Flug- und Schiffsverkehr

Straßenverkehrsnetz. Das Objekt liegt an der **Feldbergstraße (= Kreisstraße 4959).** In Kirchzarten, 12 km nördlich des Bewertungsobjekts, verläuft in Ost-West-Richtung die **Bundesstraße B 31** von Lindau am Bodensee bis nach Breisach am Rhein; der nächste **Anschluss** ist über die **L 126 Kirchzarten** (ca. 3 km) zu erreichen.

Nächster **Autobahnanschluß Nr. 62** an die **A 5** ist **Freiburg-Mitte** (ca. 27 km).

Flugplatz. Nächster Flugplatz ist **Freiburg** (ca. 25 km).

Flughäfen. Nächster Flughafen ist der **Euro-Airport Basel** (ca. 95 km).

Schiffsverkehr. Nächster Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (ca. 53 km).

3.4 LAGE DES OBJEKTS

Lage im Ortl	Das Objekt liegt 7 km südlich der Ortsmitte von Oberried im Ortsteil St. Wilhelm im **Außenbereich**.
Einkaufen/Versorgung	Eine Grundversorgung besteht teilweise in Oberried (ca. 7 km), sonst in Kirchzarten (ca. 12 km).
ÖPNV	**Bus Linie 271: „St. Wilhelm-Schule“ (16 Min).** Der Bus verkehrt unregelmäßig, zeitweise ca. alle 90 Min und seltener.
Nächster Bahnhof	Kirchzarten, ca. 11 km

Wohnlage	Einfache ländliche Wohnlage
Gewerbelage	Einfache ländliche Gewerbelage
Geschäftslage	Keine Geschäftslage

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

4 DIE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDSTÜCK

4.1.1 Flurstücke Lageübersicht

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



Abb. 6 Flurstücke (roter Kreis) - Lageübersicht

4.1.2 Eckdaten der Flurstücke

FlSt.	Grundbucheintrag			Katastereintrag	
Nr.	Lage	m²	Wirtschaftsart	m²	tatsächliche Nutzung
18	Feldbergstraße 10	17.257	Landwirtschaftsfläche	13.682	Grünland
	Hinterer Maierhof		Gebäude- u. Freifläche	1.521	Gebäude und Freifläche LuF
			Unland	1.312	Unland, vegationslose Fläche
			Verkehrsfläche	742	Weg
18/1	Äußere Matte	1.829	Landwirtschaftsfläche	1.829	Grünland
18/2	Äußere Matte	1.052	Waldfläche	1.052	Laub- und Nadelholz
18/3	Äußere Matte	1.514	Waldfläche	1.514	Laub- und Nadelholz
18/6	Äußere Matte	32.145	Landwirtschaftsfläche	31.910	Grünland
			Verkehrsfläche	235	Weg
15	Äußere Matte	374	Waldfläche	374	Gehölz
15/1	Äußere Matte	323	Waldfläche	323	Laub- und Nadelholz
Summe		54.494		54.494	

Abb. 7 Eckdaten der Flurstücke

4.1.3 Erschließung

Zufahrt/Zugang über	Feldbergstraße (= Kreisstraße K 4959), öffentliche Straße
Nächste Ortsstraße	Stollenweg (Weg 111), öffentliche Gemeindestraße
Versorgung	Strom, Wasser
Entsorgung	Abwasser
Nutzung, aktuelle	Wohnen und Gewerbe

4.1.4 Pkw-Abstellplätze

Auf dem Grundstück	2

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

4.1.5 Lageplan: Bauliche Anlagen „Hinterer Maierhof“

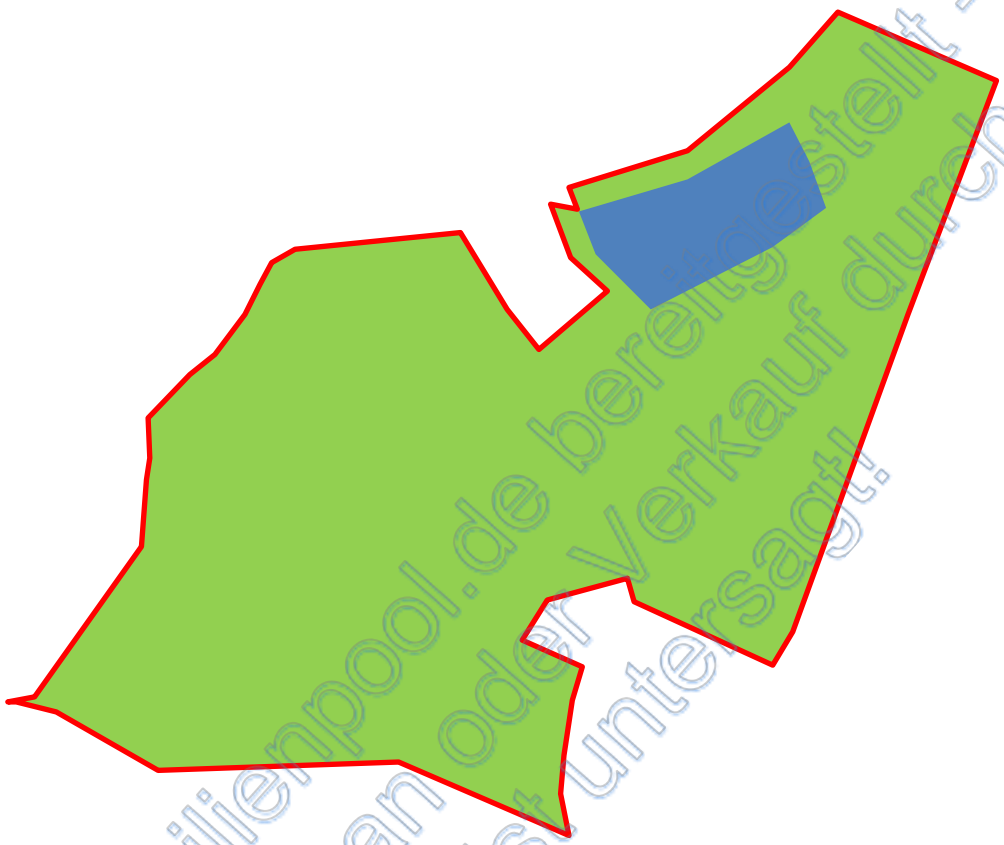


Abb. 8 Flurstück Nr. 18 (grün)

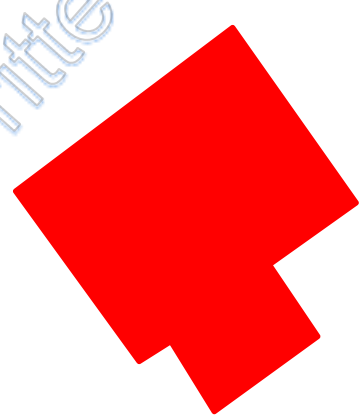


Abb. 9 Bauliche Anlagen „Hinterer Maierhof“ (rot)

Hinweis: Die Grundstücksgrenze verläuft durch das Wohn-und Ökonomiegebäude

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

4.2 NEUBAU = ANBAU - WOHNHAUS (BL-WOHNUNG)

4.2.1 Bauliche Anlagen

Wohnhaus-Neubau	Wohnhaus (Betriebsleiterwohnung), einseitig angebaut
Baujahr	Bj. 2010
Ausstattungsstandard	Gehoben

4.2.2 Rohbau

Geschossebenen	KG, EG, DG, Dsp	
Vollgeschosse	KG, EG	
Gründungsart	Streifenfundamente	
Tragkonstruktion Decken	UG/EG	Stahlbetondecke F 90
	EG/DG	Stahlbetondecke F 90
	DG/DSP	Holzbalkendecke F 90
Außenwände	Poroton F 90	
Innenwände	HLZ F 90	
Dachform	Walmdach	
Kniestock im DG	Ca. 2 m	
Dach	Holzkonstruktion, gedämmt	
Dachdeckung	Eternitplatten	
Treppen	Holztreppen mit Textilbelag auf den Stufen, Holzgeländer und Holzhandlauf	
Fassade	Verputzt und gestrichen	
Brennstoff	Flüssiggas, Tank für 4.500 m³	
Kamin	Fertigkamin PLEWA	
Besondere Ausstattung	Zwei vorgesetzte Balkone aus Holz im Schwarzwaldstil auf Holzkonstruktion, aufgeständert, Holzdielen, Holzgeländer Stahl-Wendel-Treppe vom Balkon EG/UG	

4.2.3 Ausbau

Grundrisse	Vgl. Ziffer 11.4, Seite 59 ff.
Zugang	Zugang über eine betonierte Terrasse. Estrich teilweise beschädigt (abgeplatzt und gerissen). Geradeaus Zugang in den Neubau (Betriebsleiterwohnung), rechts in die Wohnung des Wohn- und Ökonomiegebäudes.

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

Eingangstür	Schwere Metall-Kunststofftür mit schmalem mittigen Glasausschnitt mit Isolierverglasung, Edelstahlbeschläge	
Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster- und -türen mit Isolierverglasung, Kunststoffbeschläge; Kunststoff-Rollläden, elektrisch; EG: Im Wohn- und Essbereich drei doppelflügelige Fenstertüren zum Balkon, DG: Im Schlafraum und im Kinderzimmer jeweils eine doppelflügelige Fenstertür zum Balkon, Dachspitz: Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung (ohne Verschattungsmöglichkeit), KG: In einem der beiden Kinderzimmer eine doppelflügelige Fenstertür mit Ausgang zum Garten	
Zimmertüren	Gehobene Qualität, mittelschwere Ausführung, glatt, beidseitig furniert, Natur; Holzzarge, Edelstahlbeschläge Durchgang vom Flur in den Wohn- und Essbereich mit feststehendem verglasten Seiten- und Oberteil umrahmt	
Bodenbeläge	Wohn- und Schlafräume:	Parkett
	Sanitärräume:	Großformatige Fliesen (Steinzeugplatten, dunkel)
	Flure und Diele:	Großformatige Fliesen
	DG Schlafräume:	Stabparkett (Fertigparkett)
	Dachspitz	Textilbelag und Parkett
	Balkon	Holzdielen
Wandbeläge	Sanitärräume:	Fliesen im Nassbereich, ca. 1,70 - 1,80 m, darüber Putz, teilweise raumhoch
	Übrige Räume	Rauputz, sonst Raufaser
Deckenbeläge	In der Regel	Rauputz, sonst Raufaser
Elektrik	Gegensprechanlage	
Heizung	Holz-Pellets-Brennwert-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung, Fußbodenheizung in allen Räumen, kleiner wandhängender Schwedenofen im Wohn-/Essbereich;	
Sanitärräume	EG. WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsarbe: Weiß: Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz; Handwaschtisch mit Einhebelmischer; DG. Bad. Raum mit Fenster. Ausstattungsarbe: Weiß: Ausstattung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, bodengleiche Dusche, Einbauwanne und Waschtisch, alle jeweils mit Einhebelmischer, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss; KG. Raum mit Fenster. Ausstattungsarbe: Weiß: Ausstat-	

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

	tung: WC hängend montiert, Wasserkasten unter Putz, bodengleiche Dusche, Waschtisch, alle jeweils mit Einhebelmischer; Zugang zum Heizraum durch eine Stahltür
Grundrissänderung	KG. Ausbau mit zwei Kinderzimmern und Dusche/WC
Zustand	Gut
Mängel	Terrasse (Risse, Putzabplatzungen), Fliesen (vereinzelt gerissen)

4.2.4 Wohnfläche (Neubau)

Durch den nachträglichen Ausbau des Vorratsraumes im Kellergeschoss zu einem Kinderzimmer und des Dachspitzes zu einen Arbeitsplatz erhöht sich die Wohnfläche:

Wohnfläche	Lt. Berechnung des Architekten vgl. Ziff. 11.3.3 ff, S. 55 ff		
	Untergeschoss	27,70	
	Erdgeschoss	46,25	
	Dachgeschoss	45,14	119,09
Nachträglich ausgebaut	Untergeschoss (Vorrat)	14,40	
	Dachspitz, geschätzt	27,00	41,40
Summe		160,49	160,49

4.3 Wohn- und Ökonomiegebäude (Altbau)

4.3.1 Bauliche Anlagen

Wohn- u. Ökonomiegebäude	Landwirtschaftliches Wohn- und Ökonomiegebäude im Schwarzwaldstil
Baujahr	Rohbau ca. 18. Jh., Ausbau Wohnung ca. zwischen 1950 - 1970, Ausnahme: Du/WC erneuert ca. 2010, separates WC ca. um 1970
Ausstattungsstandard	Einfach

4.3.2 Rohbau

Geschossebenen	Wohnteil: EG, OG, DG (kleiner Teilkeller) Ökonomieteil: EG, DG
DG-Ausbau	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Vollgeschosse	1 - 2
Gründungsart	Nicht bekannt
Decken	Holz

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

Außenwände	Teilweise Bruchstein, Mauerwerk, überwiegend Holz
Innenwände	Holz
Dachform	Walmdach
Kniestock im DG	Nein
Dach	Holzkonstruktion
Dachdeckung	Eternit-Platten
Treppen	Holz mit Holzgeländer und Handlauf
Fassade	EG: verputzt und gestrichen
Besondere Ausstattung	Kachelofen in der Stube (Wohnzimmer)

4.3.3 Ausbau

Grundrisse	Nicht vorhanden	
Zugang	Wohnung: Eingang über die Terrasse des Anbaus, Ökonomieteil: Dachgeschoss-Einfahrt auf der Rückseite	
Eingangstür	Massive Paneelen-Holztür, Beschläge Schmiedeeisen, Seitlicher Lichtdurchlass aus Glasbausteinen	
Fenster/Fenstertüren	Überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung und Alu-Beschlag ca. aus den 1970-er Jahren, vereinzelt auch neuere Fester ca. 2020, im Dachgeschoss Holzverbundfenster	
Zimmertüren	Holztüren mit und ohne Kassetteneinsatz, natur oder lackiert, Schiebetür, Brettertür zum Keller, Alu-Beschläge; im Dachgeschoss vereinzelt Holzrahmentüren mit Glasausschnitt	
Bodenbeläge	Flur	PVC
	WC	PVC
	Stube	Textilbelag
	Schlafzimmer	Textilbelag
	Kinderzimmer	Textilbelag
	Küche	Fliesen
	Du/WC	Fliesen im Großformat
	DG Flur	PVC
	DG Zimmer	Textilbelag
Wandbeläge	Flur	Holz-Paneele
	WC	Fliesen bis ca. 1,40 m

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

	Stube	Holzpaneele bis ca. 1 m, darüber Putz
	Schlafzimmer	Holz-Paneele
	Kinderzimmer	Holz-Paneele, Tapete
	Küche	Fliesen im Arbeitsbereich sonst Tapete
	Du/WC (2010)	Raumhoch gefliest
	DG	Paneele
Deckenbeläge	Holz-Paneele auf sichtbaren Deckenbalken, teilweise mit Plattenverkleidung zwischen den Deckenbalken, weiß gestrichen	
Elektrik	Teilweise erneuert um ca. 2010, im DG teilweise älter und auf Putz, elektrischer Wandheizkörper im Du/WC	
Heizung	Ofenheizung (Holz) mit Kachelofen und Kunst in der Stube (Wohnzimmer) und Herd für Holzbefeuerung in der Küche	
Sanitärräume	EG. WC. Raum innenliegend. Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: WC stehend montiert, Wasserkasten aus Kunststoff auf Putz, Handwaschtisch mit Kaltwasser, keine Heizung (elektr. Heizlüfter) EG. Du/WC. (2010) Raum mit Fenster, Ausstattungsfarbe: Weiß. Ausstattung: Dusche mit flacher Duschtasse, Teil-Glasabtrennung, Waschtisch, Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss, E-Durchlauferhitzer für Warmwasser	
Grundriss	Durchgangs- und gefangene Räume	
Zustand	Ausstattung veraltet, Heizung nur in der Stube mit Kachelofen und in der Küche (Herd), übrige Räume ohne eigene Heizung	
Mängel	Instandhaltungsrückstand	

4.3.4 Wohnfläche Altbau (lt. Aufmaß)

Wohnfläche	Lt. Aufmaß, vgl. Ziffer 11.3.8, Seite 58	214,28 m²

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

4.4 DIE RECHTLICHEN EIGENSCHAFTEN

4.4.1 Allgemeine Angaben

Baulasten	Baulasten bestehen nicht.
Altlasten	Altlasten sind nicht bekannt.
Denkmalschutz	Die baulichen Anlagen auf FlSt. Nr. 18 sind in der Denkmalliste aufgeführt, vgl. Eintrag, siehe unten.
Erschließungsbeiträge	Das Grundstücke sind landwirtschaftliche Grundstücke und über öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.
Beanstandungen	Keine bekannt.
Beschränkungen	Im Außenbereich gilt grundsätzlich ein Bauverbot.
Auflagen	Keine bekannt.
Bebauungsplan	Die Grundstücke liegen im Außenbereich.
Bebauung	Für die Bebauung des älteren Wohn- und Ökonomiegebäudes gilt aufgrund früherer landwirtschaftlicher Nutzung Bestandsschutz. Der Neubau (Anbau) wurde genehmigt am 16.02.2010.
Miet-/Pachtverträge	Die Grundstücke sind weder vermietet noch verpachtet.

4.4.2 Eintrag in der Denkmalbuch

Abb. 10 Eintrag im Denkmalbuch (1)

Abb. 11 Eintrag im Denkmalbuch (2)

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

4.4.3 Zusätzliche Eintragungen im Bestandsverzeichnis

Bestandverzeichnis zu FlSt. Nr. 18, 18/1, 18/2, 18/3, 18/6	Der Eigentümer hat das Recht, durch die Matte des Grundstücks FlSt. Nr. 17, außer dem Haus, Gräben von einem Fuß Breite anzulegen, vgl. Eintragungen vom 12.05.1949 und 16.12.1892

4.4.4 in Abt. II Grundbuch

Lfd. Nr. 1 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrechts des Heuweges, der Einfahrt und des Brunnens) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. Nr. 21, Eintrag vom 12.05.1949 und 16.12.1892
Lfd. Nr. 2	Das Gut bildet das geschlossene Hofgut „Hinterer Maierhof“. Auf Antrag des Landwirtschaftsgerichtes Freiburg vom 03.04.1951.
Lfd. Nr. 4 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Anschluss-, Wasserbezugs, Wasserleitungsunterhaltungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. Nr. 18/4, Bewilligung vom 19.12.1962
Lfd. Nr. 5 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Grunddienstbarkeit (Wegmitbenutzungs- und Holzverbringungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. Nr. 23, Bewilligung vom 28.09.1966
Lfd. Nr. 6 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Wasseranschluss-, Wasserleitungs-, Wasserleitungsunterhaltungs- und Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FlSt. Nr. 23/1, Bewilligung vom 26.04.1967
Lfd. Nr. 7 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für die Freiburger Energie- und Wasserversorgungs-AG Freiburg, Bewilligung vom 09.11.1981
Lfd. Nr. 8 Zu FlSt. Nr. 18 und 18/6	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Duldungs- und Unterhaltungsrecht für die Straße Nr. 111 „Hinterer Maierhof“ für die Gemeinde Oberried, Bewilligung vom 30.12.1998
Lfd. Nr. 9 Zu FlSt. Nr. 18	Beschränkte Persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für 1. und 2. in Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Bewilligung vom 29.10.1986

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

5 WERTERMITTLUNG

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Der Verkehrswert kann nach dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren ermittelt werden. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren oder dem Bodenrichtwertverfahren hergeleitet. – Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Beim Ertragswertverfahren erfolgt dies durch die Verwendung von marktüblichen Erträgen und Aufwendungen und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes, beim Sachwertverfahren geschieht dies durch die Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor). Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, sodass eine unmittelbare Marktbezogenheit gegeben ist.

Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren nach §§ 24 ff (ImmoWertV, 2021)	Unbebaute Grundstücke werden nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind für den Vergleich nur die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer eigenen Merkmale (§§ 3 bis 6 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Kaufpreise, können auch die Preise von Grundstücken aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Ertragswertverfahren nach §§ 27 ff (ImmoWertV, 2021)	Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen aus dem Grundstück im Vordergrund und wird die Immobilie nicht durch den Eigentümer selbst genutzt, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens beurteilt. Der Grundstücksertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert worden sein.
Sachwertverfahren nach §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021)	Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt. Dies ist insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) der Fall, wenn Ertragsgesichtspunkte des Eigentümers keine oder eine untergeordnete, Komfort und Image der Eigennutzung dagegen eine überwiegende Bedeutung haben.
Bodenrichtwertverfahren nach §§ 40 ff (ImmoWertV, 2021)	Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte benutzt werden. Diese sind aber nur dann geeignet, wenn sie nach den örtlichen Verhältnissen entsprechend und nach Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

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

Die obigen Verfahren führen zunächst nur zu einem vorläufigen Verkehrswert eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (Standardobjekt), denn dieser Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit hin prüfen.

Dagegen muss der (individuelle) Verkehrswert auch alle wertrelevanten Abweichungen des Bewertungsobjekts erfassen. Diese „objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ nach § 8 (3) ImmoWertV werden in dem Abschnitt 6.5, Seite 40, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE

Das Bewertungsobjekt ist ein geschlossenes Hofgut im Ländlichen Raum, dessen baulichen Anlagen in der Denkmalliste verzeichnet sind. Das Objekt wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern dient - bis auf die Haltung von zwei Pferden - privaten und gewerblichen Zwecken.

Sofern geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Verkehrswert solcher Objekte vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Im vorliegenden Fall stand aber keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Resthöfe im Umfeld von Großstädten erfreuen sich einer großen Beliebtheit und Nachfrage für eine private Nutzung.

Der Verkehrswert solcher - überwiegend privat genutzter bzw. privat nachgefragter Objekte - wird daher üblicherweise nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens hergeleitet.

Der Bodenwert wird nach dem Bodenrichtwertverfahren - und zusätzlich bei landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) unter besonderer Berücksichtigung ihrer Ertragsfähigkeit - hergeleitet.

5.3 BODENWERT

Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken waren nicht verfügbar, sodass der individuelle Bodenwert nicht nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden kann.

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet (Bodenrichtwertzone) mit annähernd gleichen Grundstückseigenschaften alle zwei Jahre neu bestimmt wird. Dem BRW sollen besondere Grundstückseigenschaften wie Lage, Entwicklungs- und Erschließungszustand, Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung usw. zugeordnet werden. Weil der BRW die Merkmale des Grundstücks der gesamten Bodenrichtwertzone abbilden soll, bezieht dieser sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes), Grundstück (Richtwertgrundstück). Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit dem des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weichen die wesentlichen Merkmale beider Grundstücke deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten.

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

5.3.1 Bodenrichtwerte der Gemeinde Oberried



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

Abb. 12 Bodenrichtwerte der Gemeinde Oberried zum 01.01.2023

5.3.2 Zeitliche Entwicklung der Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte waren von 31.12.2020 bis 01.01.2023 unverändert.

Bis zum Stichtag der Wertermittlung (12.02.2025) wird keine Änderung geschätzt.

5.3.3 Kaufwerte landwirtschatlicher Grundstücke

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

Abb. 13 Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke

5.3.4 Ableitung der Bodenwerte

Bauland	Die Gebäude- und Freifläche liegt im Außenbereich und ist bebaut. Besondere Wertparameter wurden dem Bodenrichtwert nicht zugeordnet. Der **Richtwert von 70 €/m²** war in den letzten Jahren unverändert. Ich schätze daher den **Bodenwert** auf **70,00 €/m².**
Landwirtschaftliche Flächen - Grünland	Das zu bewertende Grünland befindet sich in der Ebene bis leichter Hanglage. Eine Ertragsmesszahl des BRW wurde nicht ausgewiesen. Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,50 €/m²** und war in den letzten Jahren unverändert. Da landwirtschaftlich genutzte Flächen vornehmlich nach ihrer Ertragsfähigkeit (EMZ) gehandelt werden, schätze ich ihren Verkehrswert anhand der im Landkreis veröffentlichen Kaufwerte unter Berücksichtigung ihrer Ertragsfähigkeit. Der zuletzt verfügbare Kaufwert bezogen auf die Ertragsmesszahl stammt von 2020 und betrug: 572,94 €/ha/EMZ In der Zeit von 2005 bis 2020 sind die Kaufwerte jährlich im Durchschnitt um 4,18 % gestiegen.

	Für die Zeit von 2021 bis 2024 (4 Jahre) ergibt sich daher eine Veränderung bis zum Stichtag von $1{,}0418^4$ - 1 x 100 = 17,8 %. Damit beträgt der **Kaufwert** zum Stichtag Anfang 2025 **pro Punkt der EMZ (€/ha/EMZ)**: 572,94 € x 1,178 = **674,81 €.** **FlSt. Nr. 18:** EMZ/100 = EMZ 4.263 / 13.682 m² = 31; BW = 31 x 674,81 €/ha/EMZ = 20.919 €/ha = **2,09 €/m².** **FlSt. Nr. 18/1:** EMZ/100 = EMZ 293 / 1.829 m² = 16; BW = 16 x 674,81 €/ha/EMZ = 10.797 €/ha = **1,08 €/m².** **FlSt. Nr. 18/6:** EMZ/100 = EMZ 9.430 / 31.910 m² = 30: BW = 30 x 674,81 €/ha/EMZ = 20.244 €/ha = **2,02 €/m².**
Forstwirtschaftliche Flächen - Wald/Gehölz	Die Flächen befinden sich alle in einer Tallage. Der **Bodenrichtwert** liegt bei **2,00 €/m².** Es handelt sich allerdings nicht um klassische Waldflächen wie Hoch-, Mittel- oder Niederwald, sondern um Gewässer-Begleitgrün. Diese Flächen sind ökologisch sehr wertvoll, aber wirtschaftlich unbedeutend bzw. bei einer Holzernte defizitär. Ich schätze den Wert daher auf nur **0,50 €/m².**
Unland	Unland kann ökologisch sehr wertvoll sein, ist aber wirtschaftlich unbedeutend. Für Unland wurde **kein Bodenrichtwert** benannt. Ich schätze den Wert auf **0,50 €/m².**
Weg	Wegefläche wird wie die angrenzende Nutzung bewertet.

5.3.5 Bodenwert-Ansätze

FlSt. Nr.	m²	Nutzung	Erläuterung	€/m²
18	13.682	Grünland	Leichte Hanglage	2,09
	1.521	Bauland	Außenbereich	70,00
	1.312	Unland	geschätzt	0,50
	742	Weg	Wie Grünland	2,09
18/1	1.829	Grünland	Leichte Hanglage	1,08
18/2	1.052	Wald	Tallage	0,50
18/3	1.514	Wald	Tallage	0,50
18/6	31.910	Grünland	Leichte Hanglage	2,02
	235	Weg	Wie Grünland	2,02
15	374	Wald	Tallage	0,50
15/1	323	Wald	Tallage	0,50

Abb. 14 Bodenwert-Ansätze

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

5.3.6 BRW und Bodenwerte der Flurstücke nach Nutzungsart

FlSt. Nr.	m²	m²	Nutzung	BRW €/m²	BW €/m²	Wert
18	17.257	13.682	Grünland	2,50 €	2,09 €	28.595 €
		1.521	Geb.-Freifl.	70,00 €	70,00 €	106.470 €
		1.312	Unland		0,50 €	656 €
		742	Weg		2,09 €	1.551 €
18/1	1.829	1.829	Grünland	2,50 €	1,08 €	1.975 €
18/2	1.052	1.052	Wald	2,00 €	0,50 €	526 €
18/3	1.514	1.514	Wald	2,00 €	0,50 €	757 €
18/6	32.145	31.910	Grünland	2,50 €	2,02 €	64.458 €
		235	Weg		2,02 €	475 €
15	374	374	Gehölz	2,00 €	0,50 €	187 €
15/1	323	323	Wald	2,00 €	0,50 €	162 €
Summe	**54.494**	**54.494**				**205.812 €**
Summe	**rund**					**206.000 €**

Abb. 15 BRW und Bodenwerte der Flurstücke nach Nutzungsart

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

5.4 SACHWERT: WOHNHAUS-ANBAU (BL-WOHNUNG)

5.4.1 Beschreibung des Verfahrens

Die Ermittlung des Grundstückssachwertes ist in §§ 35 ff (ImmoWertV, 2021) geregelt.

Im Sachwertverfahren werden die Gebäude nach dem Wert ihrer Bausubstanz beurteilt, das Ergebnis ist ein Gebäudesachwert. Gebäudesachwert und Bodenwert ergeben den Grundstückssachwert. Ausgangswerte für die Ermittlung des Gebäudesachwertes sind standardisierte Herstellungskosten von baulichen Anlagen, die sogenannten Normalherstellungskosten (NHK). Sie sind tabelliert in Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche (€/m² BGF) auf Preisbasis des Jahres 2010 (NHK 2010). Diese Kosten sind Durchschnittswerte für das Bundesgebiet und jeweils nach Gebäudetypen und Ausstattungsstandards gegliedert. Die Herstellungskosten für bauliche und sonstige Außenanlagen werden in der Regel mit einem pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Anschließend erfolgt eine Angleichung der Herstellungskosten an die aktuellen Baupreise.

Der Wert der baulichen Anlagen nimmt mit zunehmendem Alter ab. Dies liegt an der Abnutzung durch ihren Gebrauch, an den Umwelteinflüssen, denen Gebäude ausgesetzt sind, und an der technischen und wirtschaftlichen Alterung, die durch die permanente Entwicklung auf dem Bau- und Immobiliensektor bedingt ist. Durch die Abnutzung und Alterung wird in zeitlichen Abständen ein gewisser Instandhaltungsaufwand erforderlich, um die wirtschaftliche Verwendung der Gebäude weiterhin sicherzustellen. Bei sanierten und gut instandgehaltenen Objekten verlängert sich daher die Zeitspanne, in der sie noch wirtschaftlich genutzt werden können (Restnutzungsdauer). Im Falle umfangreicher Sanierungen und Modernisierungen kann somit ein jüngeres (fiktives) Baujahr geschätzt werden; umgekehrt trifft dies für Bauwerke zu, die nicht zeitgemäß instandgehalten sind.

Das tatsächliche Alter der baulichen Anlagen ist daher bei der Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung. Wichtiger ist die erwähnte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND). Während die Gesamtnutzungsdauer (GND) der theoretisch maximal mögliche Zeitraum ist, den eine Immobilie genutzt werden kann, gibt die RND die Zeitspanne an, in der die Bauwerke tatsächlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND ergibt sich aus dem Mittelwert der geschätzten Baualter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baualter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Steuerlich: Abschreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baualters zur GND linear ermittelt. Der Neuwert der Gebäude abzüglich der Alterswertminderung ergibt ihren aktuellen Zeitwert. Dieser Zeitwert und der Bodenwert ergeben zusammen den vorläufigen Grundstückssachwert.

Doch nur in seltenen Fällen entspricht dieser Wert dem Verkehrswert. Vielmehr haben Marktuntersuchungen gezeigt, dass die Summe aus Bodenwert und dem Wert der Gebäudesubstanz in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht. Daher ist der vorläufige Grundstückssachwert einer sogenannten Marktanpassung zu unterwerfen, in dem er durch Multiplikation mit einem Korrekturfaktor (Sachwertfaktor) zum Verkehrswert (Marktwert) verändert wird.

Sachwertfaktoren sollen in der Regel von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis der Grundstückssachwerte zu den jeweils tatsächlich erzielten Kaufpreisen der Bewertungsobjekte abgeleitet werden. Allerdings sind nicht in jeder Region, für jede Gemeinde und für jede Immobilienart solche Korrekturfaktoren verfügbar.

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

5.4.2 Normalherstellungskosten nach Gebäudestandards für EFH/ZFH

Die nachfolgenden beiden Seiten geben die Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021) wieder. Sie sind nach fünf Qualitätsstandards differenziert:

5.4.2.1 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

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

Abb. 16 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.4.2.2 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

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

Abb. 17 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.4.3 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp	Das Bewertungsobjekt ist ein zweigeschossiges, unterkellertes, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit den Ebenen KG, EG, OG und DG; das Gebäude entspricht nach der NHK-Klassifikation der Typ-Ziffer:	2.11
Standardstufe	Die Ausstattung ist gehoben. Als gewichteten Standard schätze ich die Stufe	3,82

Entsprechend der Ausstattung ergeben sich folgende Herstellungskosten:

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	**€/m²**	**615 €**	**685 €**	**785 €**	**945 €**	**1.180 €**	**100%**
Außenwände	0,92	0%	0%	0%	100%	0%	**23%**
Dächer	0,60	0%	0%	0%	100%	0%	**15%**
Außentüren und Fenster	0,39	0%	0%	50%	50%	0%	**11%**
Innenwände und Türen	0,39	0%	0%	50%	50%	0%	**11%**
Decken und Treppen	0,39	0%	0%	50%	50%	0%	**11%**
Fußböden	0,20	0%	0%	0%	100%	0%	**5%**
Sanitäreinrichtungen	0,36	0%	0%	0%	100%	0%	**9%**
Heizung	0,36	0%	0%	0%	100%	0%	**9%**
Sonstige Ausstattung	0,21	0%	0%	50%	50%	0%	**6%**
Summe	3,82						**100%**
Außenwände		0 €	0 €	0 €	217 €	0 €	**217 €**
Dächer		0 €	0 €	0 €	142 €	0 €	**142 €**
Außentüren und Fenster		0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	**95 €**
Innenwände und Türen		0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	**95 €**
Decken und Treppen		0 €	0 €	43 €	52 €	0 €	**95 €**
Fußböden		0 €	0 €	0 €	47 €	0 €	**47 €**
Sanitäreinrichtungen		0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	**85 €**
Heizung		0 €	0 €	0 €	85 €	0 €	**85 €**
Sonstige Ausstattung		0 €	0 €	24 €	28 €	0 €	**52 €**
Summe		0 €	0 €	153 €	760 €	0 €	**913 €**

Abb. 18 Berechnung der Normalherstellungskosten

5.4.4 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK Typ 2.11 Neubau	Die individuell ermittelten Herstellungskosten betragen demnach je m² BGF	913 €

5.4.5 Neubau Bruttogrundfläche (BGF)

BGF-Berechnung	Vgl. Ziffer 11.3.1, Seite 54	239,36 m²

5.4.6 Zuschläge

Pauschaler Zuschlag	Außenanlagen	5 %
Regionalfaktor	Zuschlag auf die Herstellungskosten	50 %

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

5.4.7 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile	Zwei vorgesetzte Balkone Holzkonstruktion	7.000 €
	Stahl-Wendel-Treppe (Balkon EG/Garten)	2.000 €
	Summe	9.000 €

5.4.8 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2010 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 2. Quartal:	99,9
	Indexstand 2: Jahr 2024, 4. Quartal:	184,7
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,85

5.4.9 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre

5.4.10 Baujahr und Baualter

Stichtag	2025
Baujahr	2010
Baualter, fiktiv	15

5.4.11 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	80
Baualter	- 15
Restnutzungsdauer	65

5.4.12 Alterswertminderung

Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer:	
	Sie beträgt: (15 / 80) x 100 =	19 %

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

5.4.13 Der vorläufige Grundstückssachwert

Gebäudesachwert			528.493 €
Bodenwertanteil	Fiktiv: 300 m² x 70 €/m² =		21.000 €
Grundstückssachwert			549.493 €
Grundstückssachwert	**Fiktiv**	**rund**	**550.000 €**

5.4.14 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktuntersuchungen haben gezeigt, dass der Grundstückssachwert in der Regel nicht den üblichen Kaufpreisen (also dem Verkehrswert) entspricht. Der Grundstückssachwert wird deshalb auch als vorläufig bezeichnet. Erst durch die Multiplikation mit einem Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird der Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

In seinem Marktbericht 2023, vgl. S. 67 f, hat der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Randgemeinden folgenden Sachwertfaktor veröffentlicht:

Sachwertfaktor	Vorläufiger Sachwert: ab 500.000 €:	1,1

Nach dem Bewertungsmodell der Stadt Freiburg gilt der Sachwertfaktor nur, wenn die Herstellungskosten um 50 % (Regionalfaktor 1,5) erhöht werden.

Das Objekt liegt in der Gemeinde Oberried, im Ortsteil St. Wilhelm, im Außenbereich, ca. 20 km von Freiburg entfernt; das sind 5-10 km weiter entfernt als die Freiburger Randgemeinden von Stadtzentrum. Aus diesem Grund schätze ich **keine Marktanpassung**.

5.4.15 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Freiburg) - Neubau

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

Bezeichnung		Standard	BGF m²	BGF €/m²	Betrag
Wohnhaus Neubau	NHK-TYP 2.11	3,82	239,36	913 €	218.536 €
Besondere Bauteile					9.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen				227.536 €
Zuschlag	Außenanlagen		227.536 €	5%	11.377 €
Zuschlag lt. GAA Freiburg	Regionalfaktor		227.536 €	50%	113.768 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag				352.681 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q IV	184,7			
Baupreisindex (2010=100)	Stand 2: 2010 Q II	99,9			
Quotient	Stand 1/ Stand 2	1,85	Zuschlag	85%	299.779 €
Herstellungskosten am Stichtag				100%	652.460 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-15	80	-19%	-123.967 €
Gebäudezeitwert		WF	160,49	3.293 €	528.493 €
Bodenwert fiktiv: 300 m² x 70 €/m²		WF	160,49	131 €	21.000 €
Grundstückssachwert	Summe	100%	160,49	3.424 €	549.493 €
Marktanpassung		0%	160,49	0 €	0 €
Grundstückssachwert	marktangepasst	WF	160,49	3.424 €	549.493 €
Grundstückssachwert	**rund**	WF	160,49	3.427 €	**550.000 €**

Abb. 19 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Freiburg) - Neubau

5.4.16 Gebäudesachwert Neubau (Betriebsleiterwohnung)

Gebäudesachwert	**(ohne Grundstück)**	**rund**	**530.000 €**

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

5.5 SACHWERT: WOHN- UND ÖKONOMIEGEBÄUDE (ALTBAU)

5.5.1 NHK-Gebäude-Typ

Das landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude entspricht teilweise den Typen

- NHK-Gebäude-Typ Nr. 16.1
  Lagergebäude ohne Mischnutzung (Kaltlager); Standardstufe = 3;
  NHK 350 €/m² BGF (nicht ausgebaut),
- NHK-Gebäude-Typ Nr. 16.3
  Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung (wie Büro, Sozialräume, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen etc.), Standardstufe = 3;
  NHK 890 €/m² BGF (ausgebaut).

5.5.2 Herstellungskosten NHK 2010

NHK 2010 €/m² BGF	Gebäude-Typ Nr. 16.1 (nicht ausgebaut)	350 €/m²
	Gebäude-Typ Nr. 16.3 (ausgebaut)	890 €/m²

5.5.3 Zuschläge

Pauschaler Zuschlag	Außenanlagen	5 %

5.5.4 Ableitung der Bruttogrundfläche (BGF)

Ableitung der BGF nach Gebäude-Typ von der Gesamt-BGF	Gesamtfläche Gebäude: 1 Ebene	372,37 m²
	Abzüglich Typ Nr. 16.3 (ausgebaut)	-123,93 m²
	= Restfläche = Typ Nr. 16.1 (n. ausgebaut)	248,44 m²

5.5.5 Maßgebliche BGF

BGF (nicht ausgebaut)	Typ Nr. 16.1: 2 Ebenen x 248,44 m² =	496,99 m²
BGF (ausgebaut)	Typ Nr. 16.3: 3 Ebenen x 123,93 m² =	371,79 m²

5.5.6 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Betriebsgebäude (Basisjahr: 2010 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 2. Quartal:	99,9
	Indexstand 2: Jahr 2024, 4. Quartal:	188,9
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,89

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

5.5.7 Gesamtnutzungsdauern

Gesamtnutzungsdauer	Für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)	80 Jahre
	Für Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
	Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre
	Für Denkmalschutzobjekte (unbegrenzt)	100 Jahre

5.5.8 Baujahr und Baualter

Stichtag		2025
Baujahr, fiktiv	Geschätzt (Ursprungsbaujahr 18. Jh.)	1935
Baualter, fiktiv		90

5.5.9 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	100
Baualter	-90
Restnutzungsdauer	10

5.5.10 Geschätzte Restnutzungsdauer

Rechnerisch hat das Wohn- und Ökonomiegebäude keine Restnutzungsdauer mehr. Die Gebäudehülle ist aber intakt; ich schätze daher eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Die ausgebaute **Wohnteil** ist nur zu einem geringen Teil beheizbar und derzeit nicht nutzbar. Sein Ausbau entspricht - bis auf das neue Duschbad von 2010 - etwa dem Stand der Jahre 1960 - 1970. Der **Ökonomieteil** mit alten Stallanlagen dient nur noch dem Unterstand alter landwirtschaftlicher Maschinen und ist nicht geräumt.

Gleichwohl sind Denkmalobjekte auf Dauer zu erhalten. Ich schätze aufgrund des baulichen Zustands des Objekts am Stichtag eine fiktive Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Restnutzungsdauer	Wohn- und Ökonomiegebäude	10

5.5.11 Alterswertminderung

Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer:	
	Sie beträgt: (90 / 100) x 100 =	90 %

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

5.5.12 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Marktuntersuchungen haben gezeigt, dass der Grundstückssachwert in der Regel nicht den üblichen Kaufpreisen (also dem Verkehrswert) entspricht. Der Grundstückssachwert wird deshalb auch als vorläufig bezeichnet. Erst durch die Multiplikation mit einem Anpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird der Grundstückssachwert zum Verkehrswert.

Das landwirtschaftliche Objekt liegt in der Gemeinde Oberried, im Ortsteil St. Wilhelm, im Außenbereich, ca. 20 km von Freiburg entfernt. Marktanpassungsfaktoren sind nicht bekannt.

Aus diesem Grund schätze ich **keine Marktanpassung**.

5.5.13 Bodenwert des Wohn- und Ökonomiegebäudes

Die gesamte Gebäude- und Freifläche beträgt 1.521 m², davon wurden 300 m² für den Neubau = Anbau des Wohnhauses beansprucht, für das Wohn- und Ökonomiegebäude verbleiben demnach 1.221 m². Das Ist ein Bodenwert von 70 €/m² x 1.221 m² = 85.470 €.

5.5.14 Berechnung des Grundstückssachwertes - Altbau

Herstellungskosten (NHK 2010) gem. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 (ImmoWertV, 2021).

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

5.5.15 Gebäudesachwert Altbau (Wohn- und Ökonomiegebäude)

Gebäudesachwert	(ohne Grundstücksanteil)	rund	100.000 €

6 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

6.1 ERMITTELTE WERTE

Folgende Werte wurden für das Objekt ermittelt:

Wert			Gesamt
Bodenwert	rund		206.000 €
Neubau Gebäude-Sachwert (o. Bodenwert)	rund		530.000 €
Altbau Gebäude-Sachwert (o. Bodenwert)	rund		100.000 €
Gesamtwert	**rund**		**836.000 €**

6.2 VERGLEICHSWERTE NACH DEM MARKTBERICHT DER STADT FREIBURG

Kaufwerte (vgl. Immobilienmarktbericht des GAA Stadt Freiburg, 2023, S. 39):					
REH/DHH Randgemeinden	G m²	WF m²	€/m² WF	**Gesamt €**	%
Bestand 2023	348	129	4.280 €	**555.100 €**	**100**

Kaufwerte landwirtschaftlicher Resthöfe lagen nicht vor.

Als **fiktiver Sachwert des Anbaus (Neubaus**) wurden ermittelt, vgl. Sachwert Neubau:

Objektart	G m²	WF m²	€/m² WF	**Gesamt €**	%
Sachwert Neubau (DHH)	300	160	3.429 €	**550.000 €**	**99**

6.3 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Wird der Wohnhausanbau (Neubau) isoliert als Doppelhaushälfte betrachtet, so entspricht sein Wert fast (99 %) dem mittleren Wert, der für Doppelhaushälften im Jahr 2023 in den Freiburger Randgemeinden erzielt wurde.

Nach dem Modell des Gutachterausschusses beträgt der **Grundstückssachwert** bezogen auf die Wohnfläche (160,49 m²) relativ rund 3.427 €/m²; dagegen lag der mittlere Kaufwert im Jahr 2023 bei relativ 4.280 €/m² bezogen auf 129 m² Wohnfläche - deutlich darüber**; die absoluten Objektwerte unterscheiden sich aber nur um 5.000 € oder 1 %.**

Generell werden bezogen auf die Wohnfläche größere Objekte relativ preiswerter gehandelt als kleine Objekte, daher ist der ermittelte Sachwert plausibel.

Für das Wohn- und Ökonomiegebäude wurde nur ein Restwert nach dem Sachwertverfahren berechnet. Die Bodenwerte wurden - soweit Ertragsmesszahlen bekannt waren - auf Basis statistischer Kaufpreise des Landkreises 2020 unter Berücksichtigung ihrer Ertragsfähigkeit und ihrer Wertentwicklung ermittelt, die übrigen Bodenwerte orientieren sich an die zuletzt verfügbaren Bodenrichtwerte der Gemeinde. Damit ergibt sich folgender vorläufiger Verfahrenswert:

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

6.4 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Verfahrenswert, vorläufig	**836.000 €**

6.5 WERTRELEVANTE BESONDERHEITEN (§ 8 ABS. 3 IMMOWERTV)

Räumungs- und Entsorgungskosten

Das Wohn- und Ökonomiegebäude muss zur weiteren Nutzung geräumt werden. Für Räumungs- und Entsorgungskosten schätze ich pauschal rund 6.000 €.

Werteinfluss: rund	**-6.000 €**

7 VERFAHRENSWERT

Verfahrenswert	**836.000 € - 6.000 € =**	**830.000 €**

8 VERKEHRSWERT NACH § 74A (5) ZVG

VERKEHRSWERT ZVG	**= Verfahrenswert, gerundet**	**830.000 €**

9 GRUNDBUCH ABT. II: LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Lasten/Beschränkungen	Die Eintragungen wurden nicht bewertet, da sie der gegenseitigen Erschließung und Nutzung der Grundstücke dienen	0 €

10 DATUM UND UNTERSCHRIFT

Freiburg, den 7. März 2025

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

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

11 ANLAGEN

11.1 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZ

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp
Todtnauer Straße 4a, 79115 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, E-Mail: sv.steinkamp.biz

Information

zur Datenerhebung gemäß Artikel 14 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) bei der Beauftragung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger durch ein Gericht

1. Verantwortlicher in Sinne der DSGVO und des Bundesdatenschutzgesetzes ist Dr. Chr. Steinkamp.
2. Die Datenverarbeitung erfolgt zum Zweck der Erstellung einer Sachverständigenleistung aufgrund der Beauftragung durch ein Gericht. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) DSGVO i. V. m. § 407 Zivilprozessordnung (ZPO). Des Weiteren kann eine Vorlage des Gutachtens an die zuständige Bestellungsbehörde, Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg, zu Zwecken der aufsichtsrechtlichen Überprüfung meiner Sachkunde erfolgen. Rechtsgrundlage ist ebenfalls Art. 6 Absatz 1 Buchstabe c.) i. V. m. § 36 Gewerbeordnung (GewO) und der Sachverständigenordnung.
3. Zu diesem Zweck werden Titel, Vor- und Nachnamen, Geburtsdatum, Funktion, Berufe, Anschriften und Kommunikationsdaten der Prozeßbeteiligten einschließlich der Prozeßvertreter aufgenommen und verwendet. Die Daten werden der Gerichtsakte entnommen, anlässlich von Ortsterminen erhoben oder im Rahmen der Recherche ermittelt.
4. In die Daten haben befugte Personen meines Sachverständigenbüros Einsicht. Die Sachverständigenleistung wird beim auftraggebenden Gericht eingereicht, das es den Prozeßbeteiligten zuleitet. Im Fall der Überprüfung der Sachkunde wird das Gutachten der zuständigen Bestellungsbehörde übermittelt, die die Sachverständigenleistung ggf. einem Fachausschuß zur weiteren Prüfung vorlegt.
5. Als öffentlich bestellter Sachverständiger unterliege ich einer Aufbewahrungsfrist meiner Leistungen von 10 Jahren, die mit dem Schluß des Kalenderjahres, in dem die Sachverständigenleistung erbracht wurde, beginnt. Soweit nicht Rechtsstreitigkeiten eine Verlängerung der Aufbewahrungsfrist erfordern, wird die Sachverständigenleistung sodann unverzüglich vernichtet und die Daten gelöscht.
6. Sie können von mir eine Bestätigung darüber verlangen, ob und welche personenbezogene Daten, die Sie betreffen, von mir verarbeitet werden. Sie können von mir die Berichtigung unrichtiger oder die Vervollständigung Ihrer bei uns personenbezogenen Daten verlangen. Unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO können Sie die Löschung Ihrer bei mir gespeicherten bei mir personenbezogenen Daten verlangen.
7. Bei datenschutzrechtlichen Beschwerden können Sie sich an die zuständige Aufsichtsbehörde, *Landesbeauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit, Baden-Württemberg, Königstraße 10a, 70173 Stuttgart, Telefon 0711 / 61 55 41 – 0, E-Mail: poststelle.qlfdi.bwl.de,* wenden.

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

11.2 INFORMATIONEN ZU DEN FLURSTÜCKEN

11.2.1 Flurstück Nr. 18 Lageplan

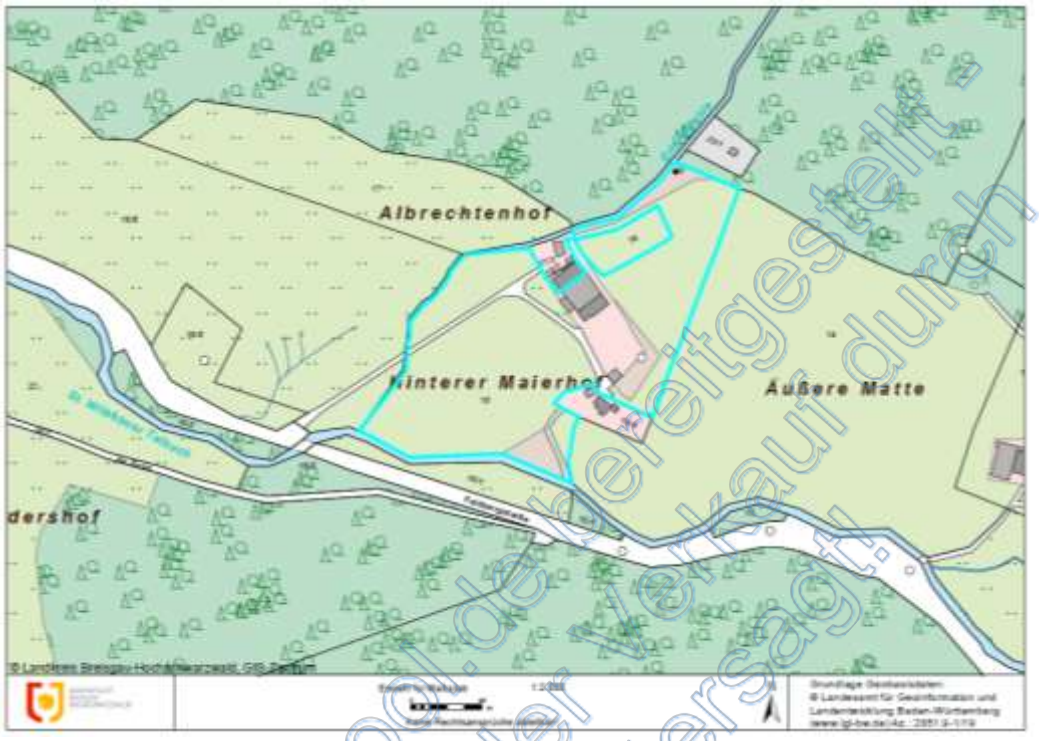


Abb. 21 FlSt. Nr. 18 Lageplan

11.2.2 Flurstück Nr. 18 Luftbild



Abb. 22 FlSt. Nr. 18 Luftbild

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

11.2.3 Flurstück Nr. 18, Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1

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

Abb. 23 FlSt. Nr. 18 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1

11.2.4 Flurstück Nr. 18, Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2

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

Abb. 24 FlSt. Nr. 18 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2

11.2.5 Flurstück Nr. 18/1 Lageplan

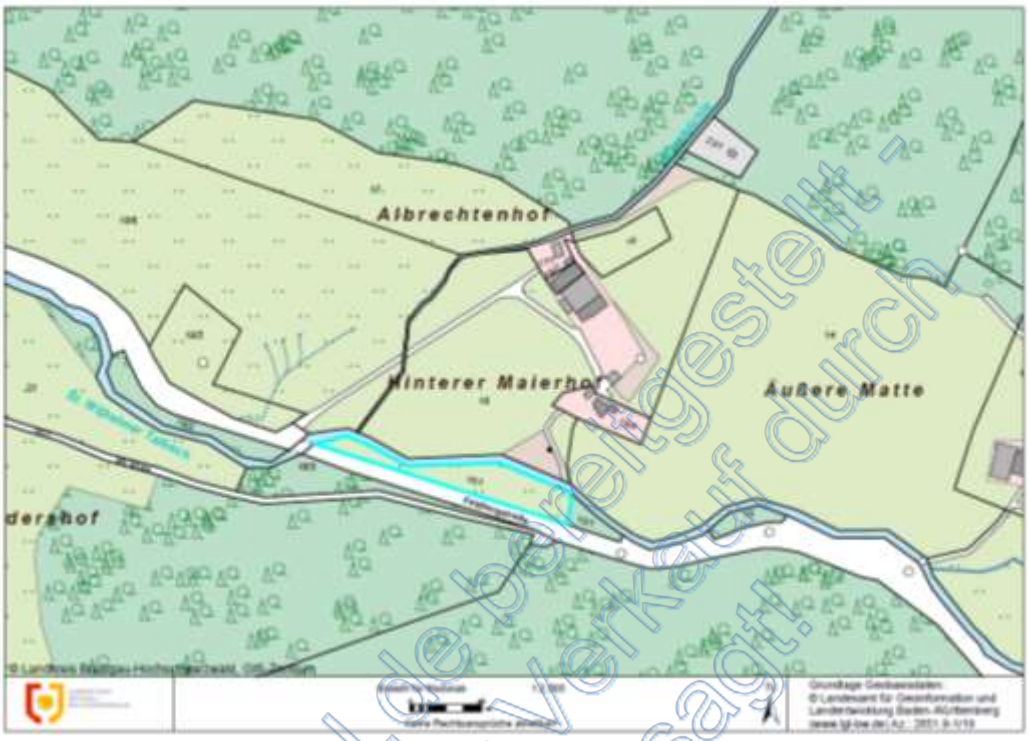


Abb. 25 FlSt. Nr. 18/1 Lageplan

11.2.6 Flurstück Nr. 18/1 Luftbild



Abb. 26 FlSt. Nr. 18/1 Luftbild

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

11.2.7 Flurstück Nr. 18/1 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung

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

Abb. 27 FlSt. Nr. 18/1 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung

11.2.8 Flurstück Nr. 18/2 Lageplan

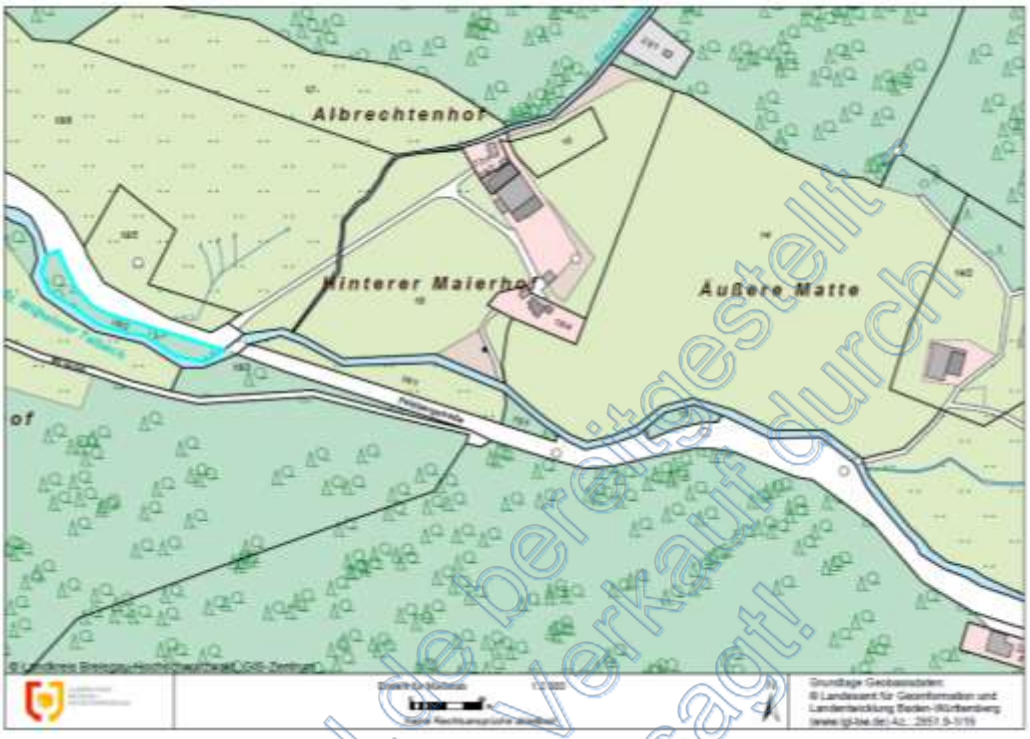


Abb. 28 FlSt. Nr. 18/2 Lageplan

11.2.9 Flurstück Nr. 18/2 Luftbild

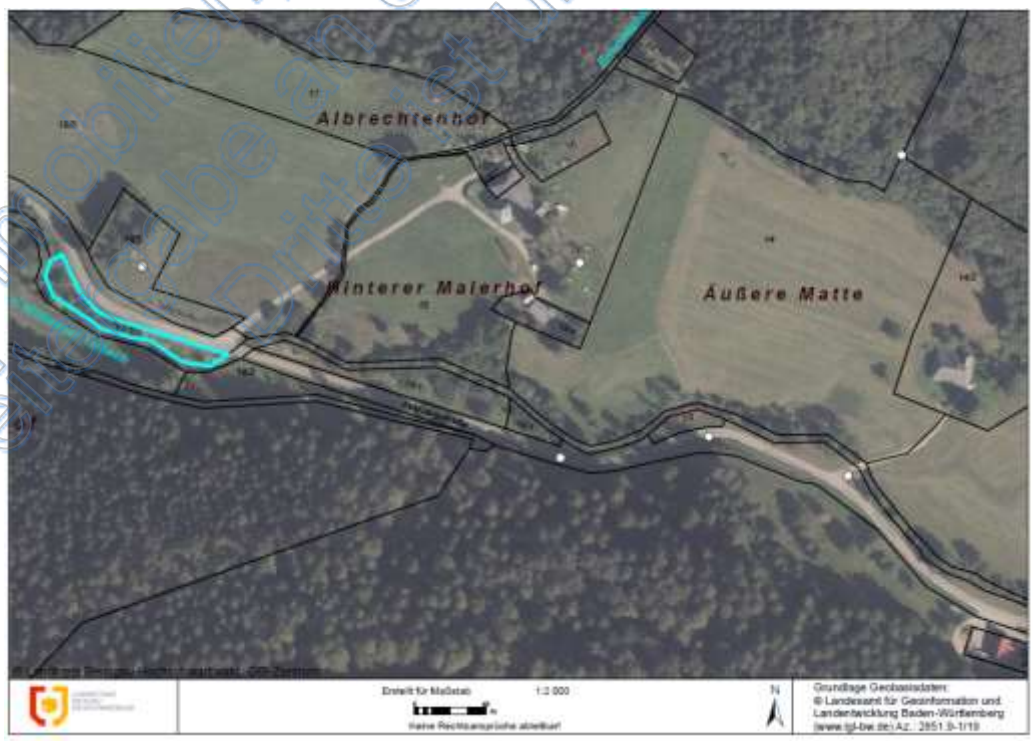


Abb. 29 FlSt. Nr. 18/2 Luftbild

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

11.2.10 Flurstück Nr. 18/3 Lageplan

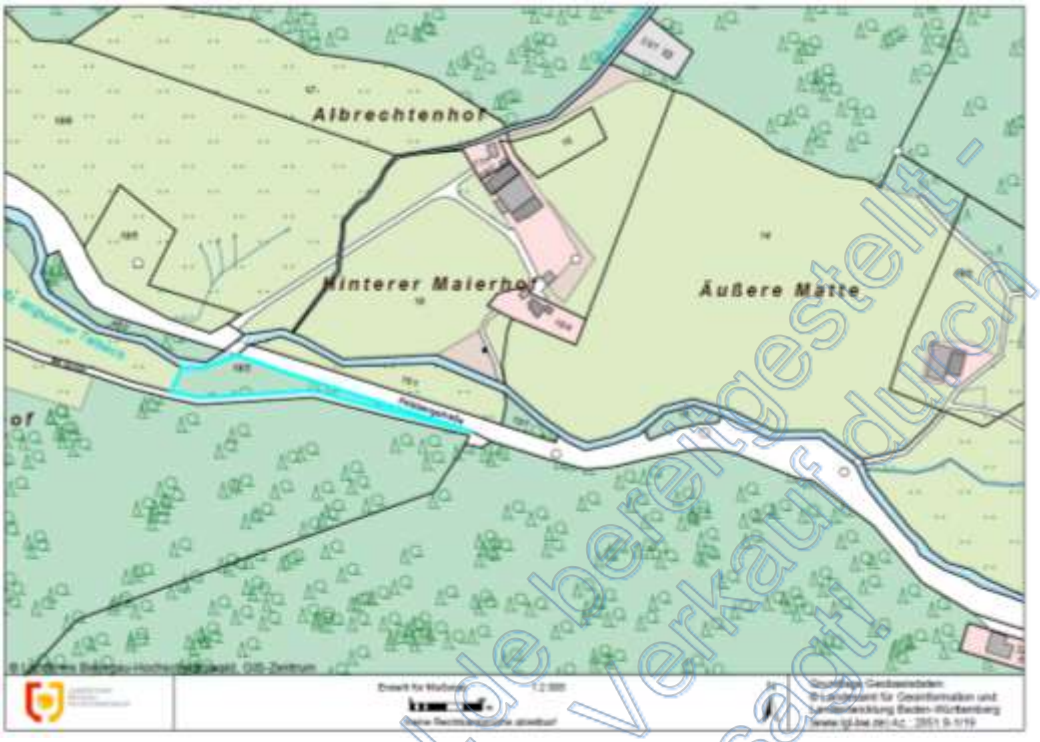


Abb. 30 FlSt. Nr. 18/3 Lageplan

11.2.11 Flurstück Nr. 18/3 Luftbild

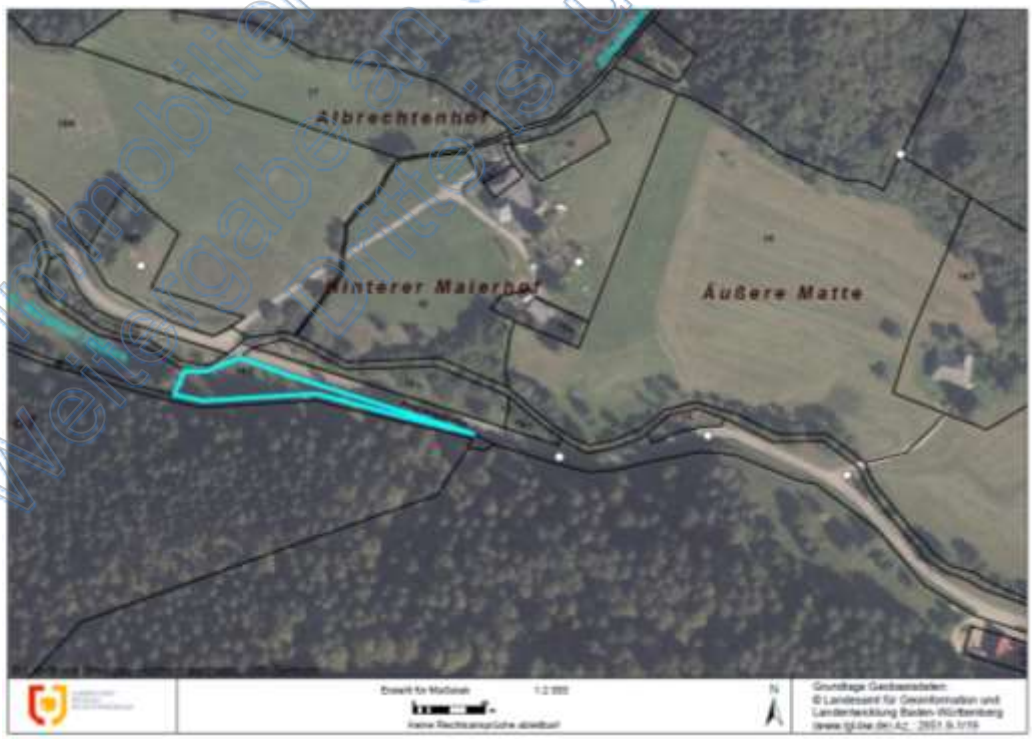


Abb. 31 FlSt. Nr. 18/3 Luftbild

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

11.2.12 Flurstück Nr. 18/6 Lageplan

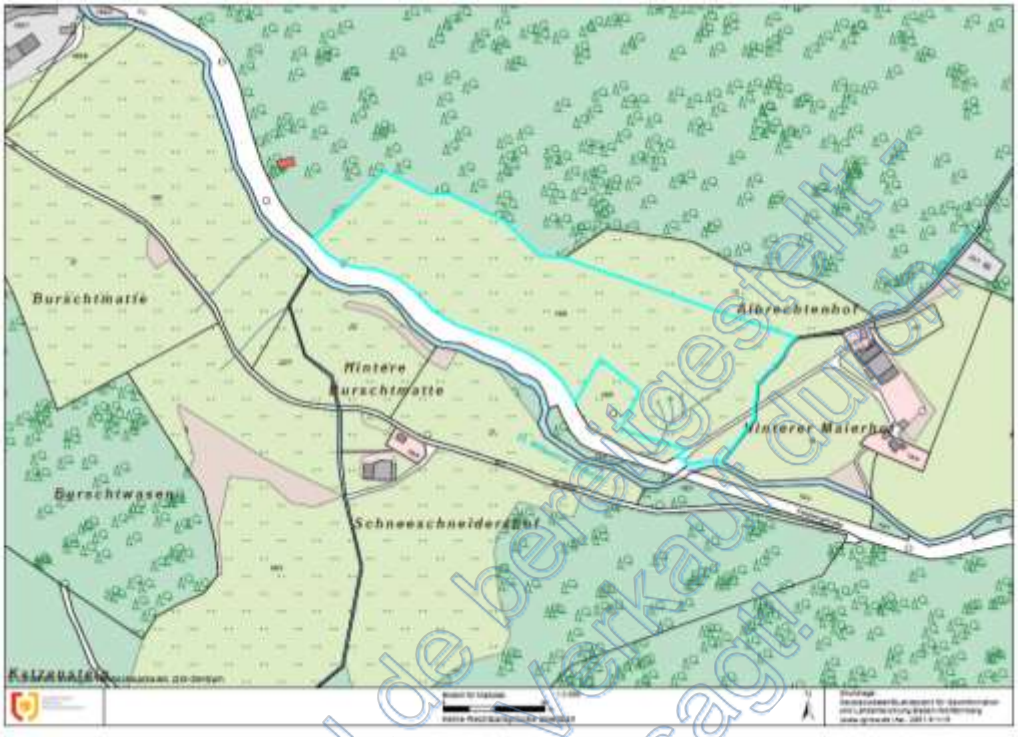


Abb. 32 FlSt. Nr. 18/6 Lageplan

11.2.13 Flurstück Nr. 18/6 Luftbild



Abb. 33 FlSt. Nr. 18/6 Luftbild

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

11.2.14 Flurstück Nr. 18/6, Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1

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

Abb. 34 FlSt. Nr. 18/6 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 1

11.2.15 Flurstück Nr. 18/6, Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2

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

Abb. 35 FlSt. Nr. 18/6 Katasterauszug Liegenschaftsbeschreibung Seite 2

11.2.16 Flurstück Nr. 15 Lageplan

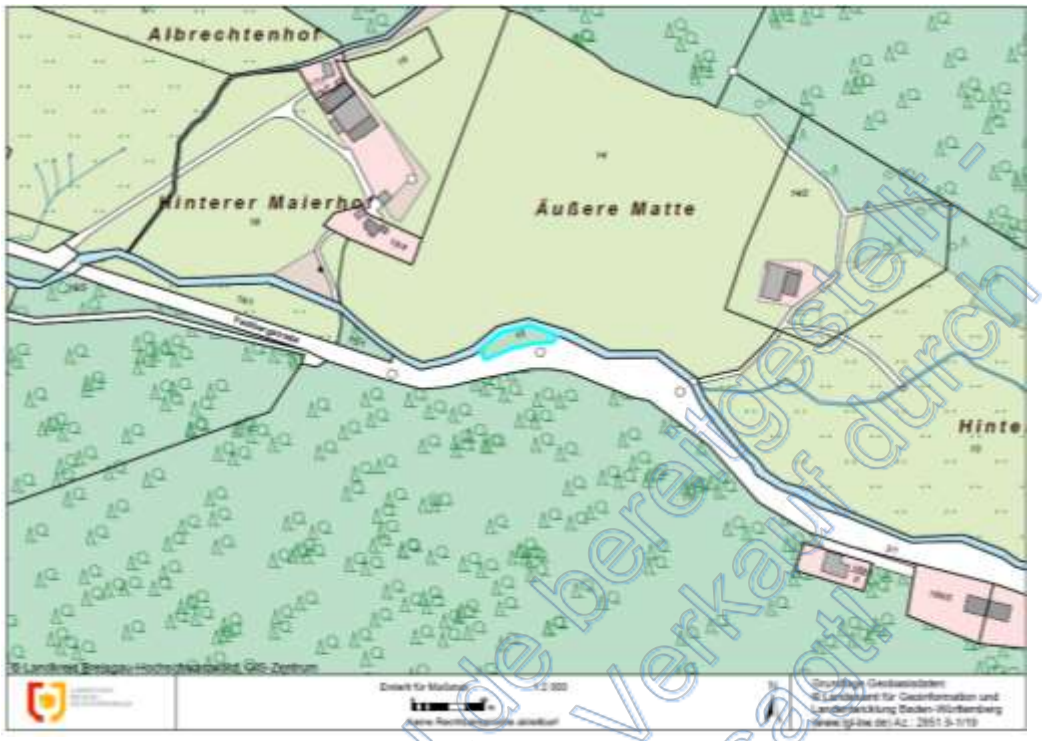


Abb. 36 FlSt. Nr. 15 Lageplan

11.2.17 Flurstück Nr. 15 Luftbild



Abb. 37 FlSt. Nr. 15 Luftbild

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

11.2.18 Flurstück Nr. 15/1 Lageplan

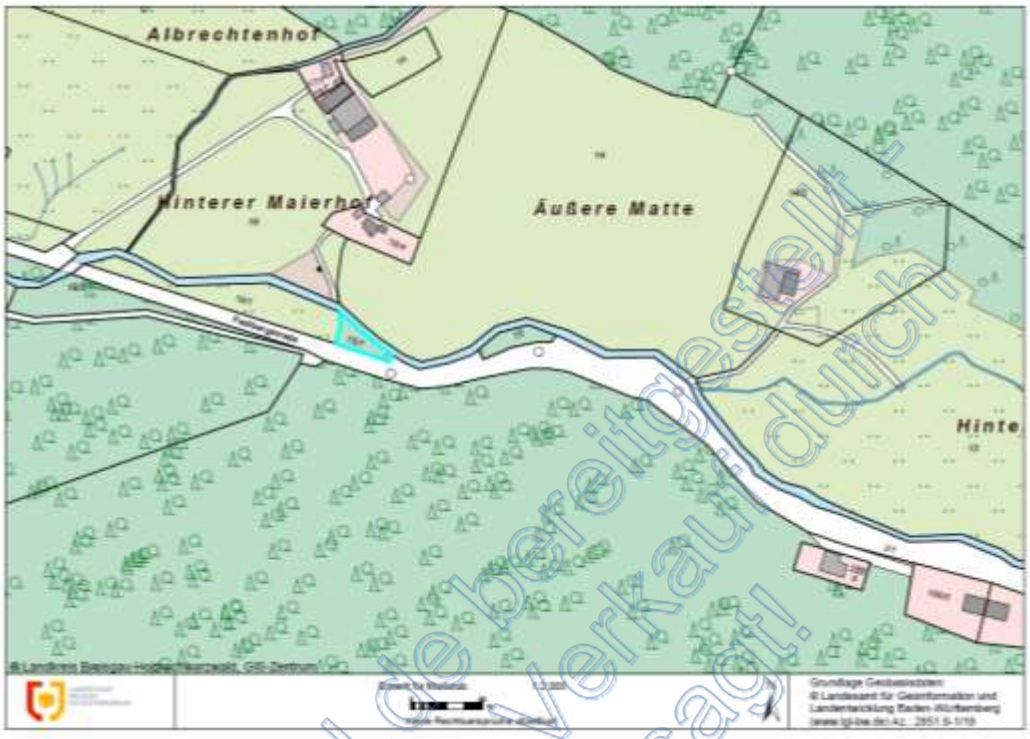


Abb. 38 FlSt. Nr. 15/1 Lageplan

11.2.19 Flurstück Nr. 15/1 Luftbild



Abb. 39 FlSt. Nr. 15/1 Luftbild

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

11.3 BAUZAHLEN

11.3.1 Bruttogrundfläche

BGF

Neubau-Anbau		BL-Wohnung	
Ebene	Lange cm	Breite cm	Fläche m²
Kellergeschoss	640	1.000	64,00
Erdgeschoss	640	1.000	64,00
Dachgeschoss	640	1.000	64,00
Dachspitz	640	740	47,36
Summe			239,36

Altbau		Wohn- und Ökonomiegebäude	
Ebene	Lange cm	Breite cm	Fläche m²
Erdgeschoss	2.233	1.697	378,94
	566	-116	-6,57
Dachgeschoss	2.233	1.697	378,94
	566	-116	-6,57
Summe			744,74

davon ausgebaut		Wohn- und Ökonomiegebäude	
EG	1697	1001	169,87
	-566	116	-6,57
	-450	580	-26,10
	-305	435	-13,27
OG	wie EG		123,93
DG	wie EG		123,93
Summe			371,79

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

Abb. 40 Bruttogrundfläche

11.3.2 Neubau Umbauter Raum

Betreff: Neubau einer Betriebsleiterwohnung
Flurstück- Nr. 18
Bauherr: Strohmeier, Manfred Feldbergstr. 10 79254 Buchenbach

Umbauter Raum

Untergeschoss							
	9,99	* 6,40	* 2,70	=	172,49	172,49	m³
Erdgeschoss							
	9,99	* 6,40	* 2,75	=	175,69	175,69	m³
Dachgeschoss							
	9,99	* 6,40	* 2,75	=	175,69	175,69	m³
Dachspitz							
	9,99	* 6,40	* 4,50	/2 =	143,74	143,74	m³
Umbauter Raum gesamt						667,61	m³

Abb. 41 Neubau Umbauter Raum

11.3.3 Neubau Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen:

Wohnfläche:

		inkl. Putzabzug
Untergeschoss:	28,56	**27,70**
Obergeschoss	47,68	**46,25**
Dachgeschoss:	46,85	**45,14**
Gesamtwohnfläche:	123,09	**119,09**

Nutzfläche:

Untergeschoss:	18,48	**18,48**
Gesamtnutzfläche:	18,48	**18,48**

Abb. 42 Neubau Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

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

11.3.4 Neubau Netto Nutzfläche Untergeschoss

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG — Strohmeier, Manfred St. Wilhe

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion — Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: BG - Untergeschoss — DATUM/ZEIT: 21.02.2003 09:39 — ERSTELLER: we

Bezeichnung Funktion	Abmessung		Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Untergeschoss Technik/Heizung	0.250+1.785		0.4463 m²		
	2.950+0.735		2.1682 m²		
	0.400+2.550		1.0200 m²		
		Summe GF:	3.63 -	0.11 =	3.52 m²
Untergeschoss Vorratsraum	5.635+2.635		14.8482 m²		
		Summe GF:	14.85 -	0.45 =	14.40 m²
			NUTZFLÄCHE		17.92 m²

Abb. 43 Neubau Netto Nutzfläche Untergeschoss

11.3.5 Neubau Netto-Wohnfläche Untergeschoss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG — Strohmeier, Manfred St. Wilhe

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion — Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: BG - Untergeschoss — DATUM/ZEIT: 21.02.2003 09:38 — ERSTELLER: we

Bezeichnung Funktion	Abmessung		Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Untergeschoss Bad/WC	0.250+1.050		0.2625 m²		
	2.950+1.510		4.4545 m²		
		Summe GF:	4.72 -	0.14 =	4.58 m²
Untergeschoss Flur/ Treppenh.	0.180+2.500		0.0953 m²		
	1.005+1.135		1.1407 m²		
	1.819+1.505		2.7383 m²		
		Summe GF:	3.97 -	0.12 =	3.85 m²
Untergeschoss Zimmer 1	3.450+5.760		19.8720 m²		
		Summe GF:	19.87 -	0.60 =	19.27 m²
			WOHNFLÄCHE		27.70 m²

Abb. 44 Neubau Netto Wohnfläche Untergeschoss

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

11.3.6 Neubau Netto-Wohnfläche Erdgeschoss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Strohmeier, Manfred St. Wilhe

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion — Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten erstellt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: 8G - Erdgeschoss DATUM/ZEIT: 21.02.2003 09:43
ERSTELLER: we

Bezeichnung Funktion	Abmessung		Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Erdgeschoss Essen	3.450*3.760		12.9720 m²		
		Summe GF:	12.97 -	0.39 =	12.58 m²
Erdgeschoss Flur/Gard.	1.050*1.000		1.0500 m²		
	3.135*0.925		2.8999 m²		
	2.000*1.760		3.5200 m²		
		Summe GF:	7.47 -	0.22 =	7.25 m²
Erdgeschoss Küche	3.450*2.000		6.9000 m²		
		Summe GF:	6.90 -	0.21 =	6.69 m²
Erdgeschoss WC	0.400*0.685		0.2740 m²		
	1.085*1.485		1.6112 m²		
		Summe GF:	1.89 -	0.06 =	1.83 m²
Erdgeschoss Wohnen	0.289*1.500		0.4335 m²		
	4.135*2.835		11.7227 m²		
	3.760*1.675		6.2980 m²		
		Summe GF:	18.45 -	0.55 =	17.90 m²
			WOHNFLÄCHE:		46.25 m²

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

Abb. 45 Neubau Netto Wohnfläche Erdgeschoss

11.3.7 Neubau Netto-Wohnfläche Dachgeschoss

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG Strohmeier, Manfred St. Wilhe

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion — Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten erstellt und auf 2 Nachkommastellen gerundet

ZEICHNUNG: 8G - Dachgeschoss DATUM/ZEIT: 21.02.2003 09:44
ERSTELLER: we

Bezeichnung Funktion	Abmessung		Grundfläche	Abzug 3.0%	NGF
Dachgeschoss Bad/WC	0.400*2.550		1.0200 m²		
	2.950*2.610		7.6995 m²		
		Summe GF:	8.72 -	0.26 =	8.46 m²
Dachgeschoss Eltern	5.760*3.460		19.8720 m²		
		Summe GF:	19.87 -	0.60 =	19.27 m²
Dachgeschoss Flur	1.035*1.135		1.1407 m²		
	1.290*1.505		1.9557 m²		
		Summe GF:	3.10 -	0.09 =	3.01 m²
Dachgeschoss Zimmer 3	5.635*2.635		14.8482 m²		
		Summe GF:	14.85 -	0.45 =	14.40 m²
			WOHNFLÄCHE:		45.14 m²

Abb. 46 Neubau Netto Wohnfläche Dachgeschoss

11.3.8 Altbau Wohnfläche (Aufmass)

Altbau

Ebene	Raum	Länge cm	Breite cm	Fläche m²	Fläche m²	Fläche m²
EG	Flur	140	529	7,41		
		109	101	1,10		
		101	167	1,69	10,20	
	WC	121	171	2,07	2,07	
	Wohnzimmer	567	540	30,62	30,62	
	Schlafzimmer 1	404	363	14,67	14,67	
	Schlafzimmer 2	373	353	13,17	13,17	
	Küche	437	524	22,90		
		-70	40	-0,28	22,62	
	Küche Vorraum	302	436	13,17	13,17	
	Bad	97	65	0,63		
		288	205	5,90		
		-20	40	-0,08	6,45	112,97
OG	Flur	106	109	1,16		
		127	522	6,63		
		159	105	1,67	9,46	
	Zimmer Flur	126	572	7,21	7,21	
	Zimmer 1	304	391	11,89	11,89	
	Zimmer 2	252	388	9,78	9,78	
	Zimmer 3	398	393	15,64	15,64	
	Hobbyraum	436	393	17,13	17,13	
	Zimmer 4	342	436	14,91	14,91	
	Zimmer 5	442	346	15,29	15,29	101,31
Summe				**214,28**	**214,28**	**214,28**

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

Abb. 47 Altbau Wohnfläche (Aufmass)

11.4 BAUZEICHNUNGEN: NEUBAU BL-WOHNUNG: GRUNDRISSE

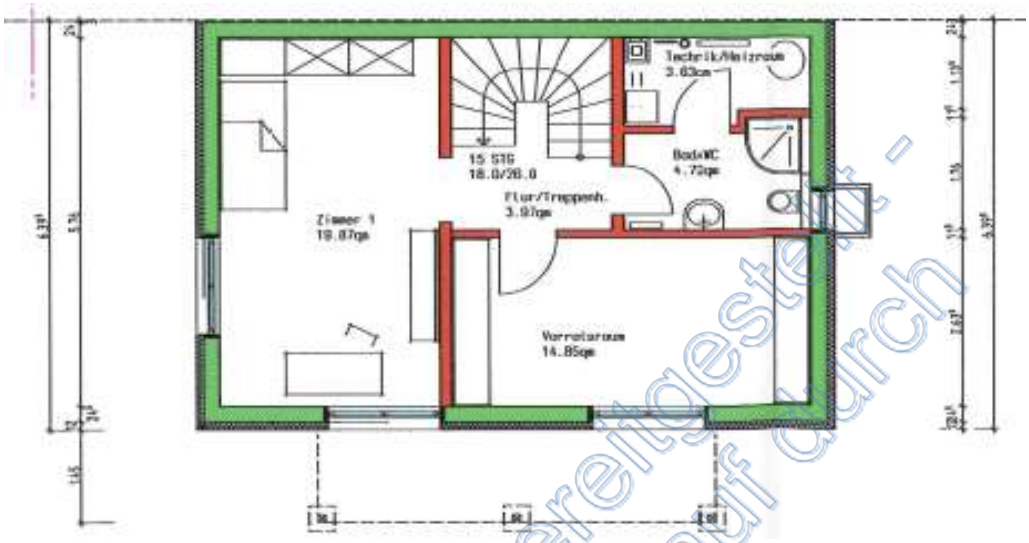


Abb. 48 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Kellergeschoss

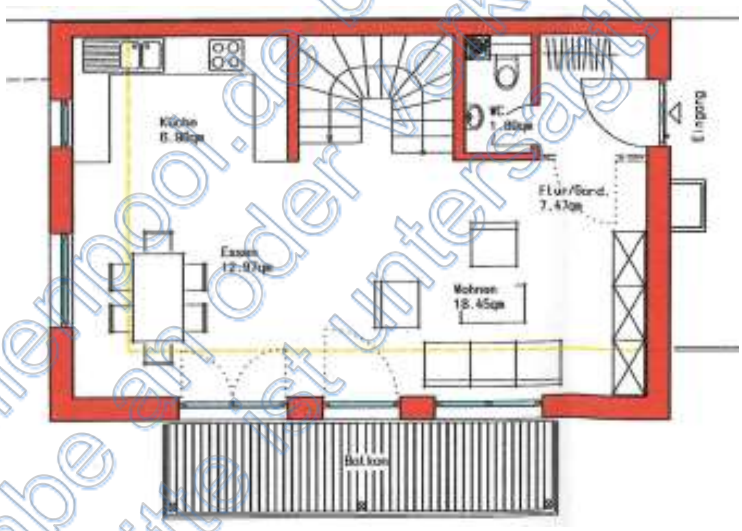


Abb. 49 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Erdgeschoss

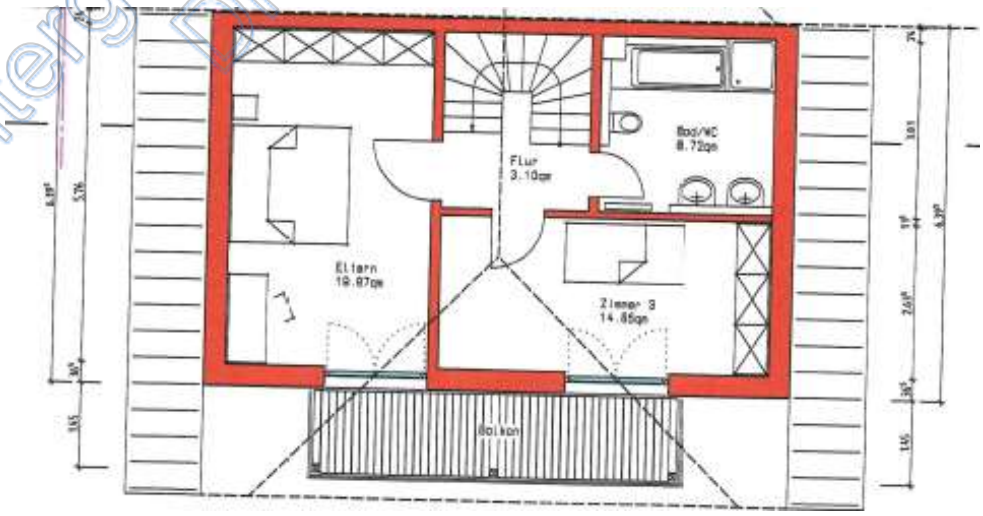


Abb. 50 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Dachgeschoss

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

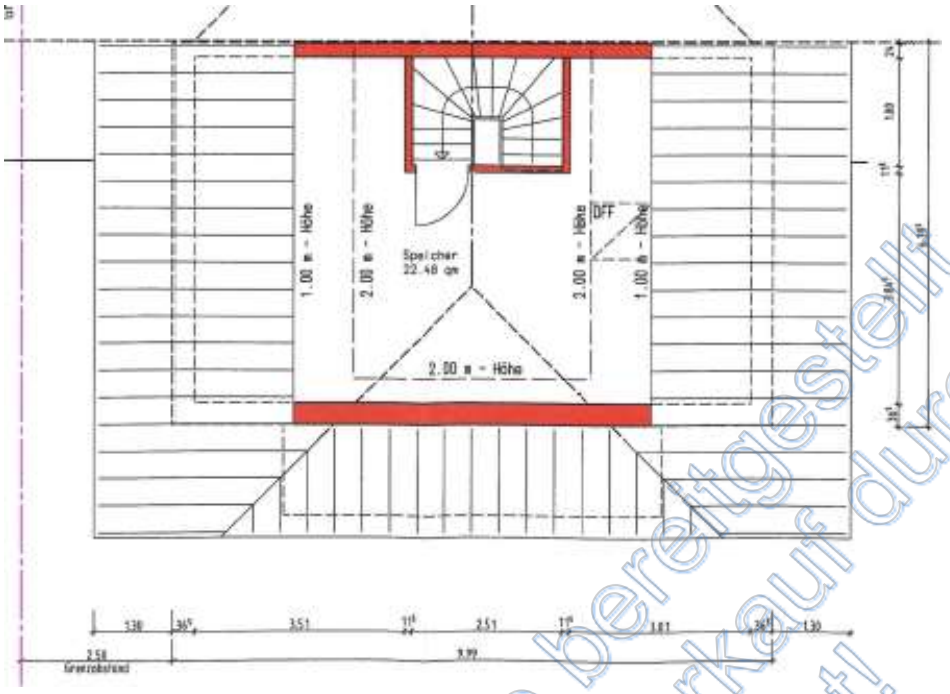


Abb. 51 Neubau BL-Wohnung: Grundriss Dachspitz

11.5 BAUZEICHNUNGEN: WOHN- UND ÖKONOMIEGEBÄUDE

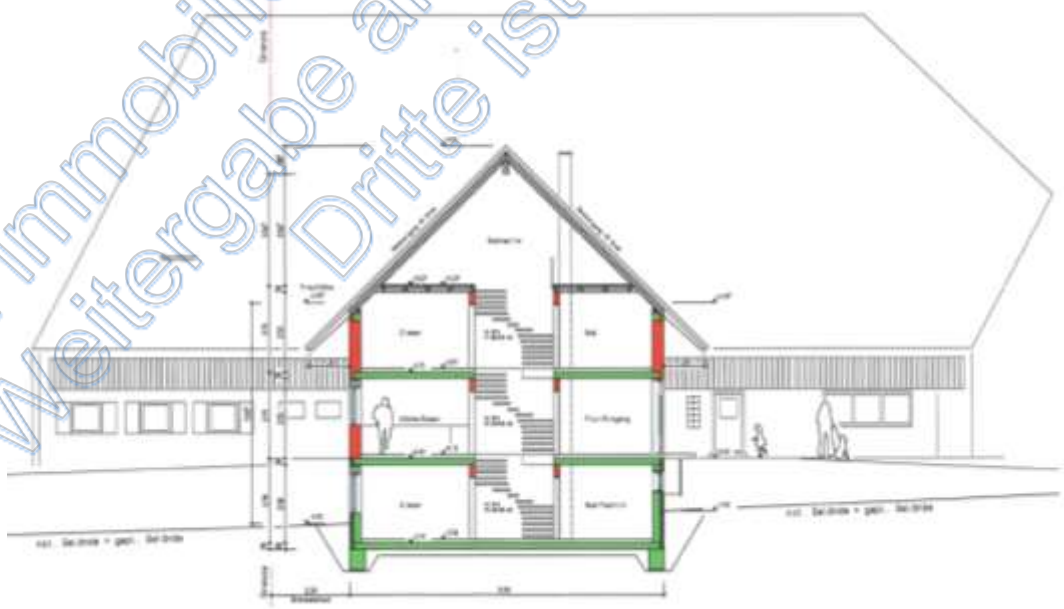


Abb. 52 Neubau BL-Wohnung: Schnitt, Ansicht von Südosten

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



Abb. 53 Ansicht von Südwesten

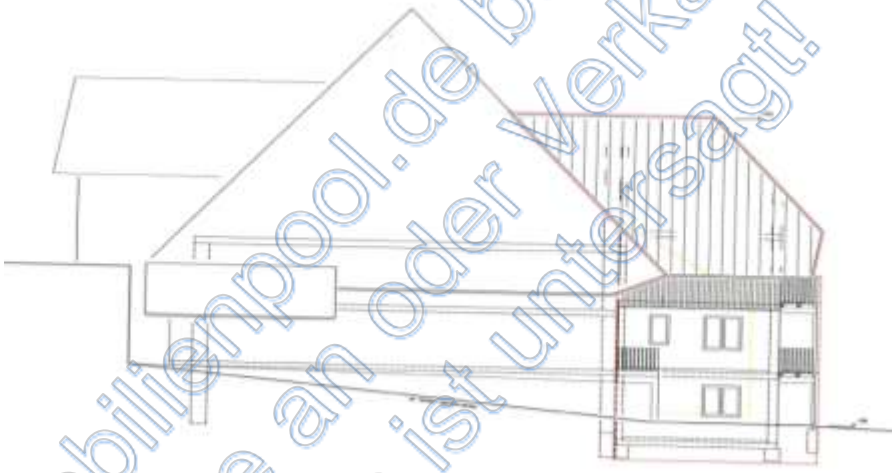


Abb. 54 Ansicht von Nordwesten



Abb. 55 Ansicht von Nordosten

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

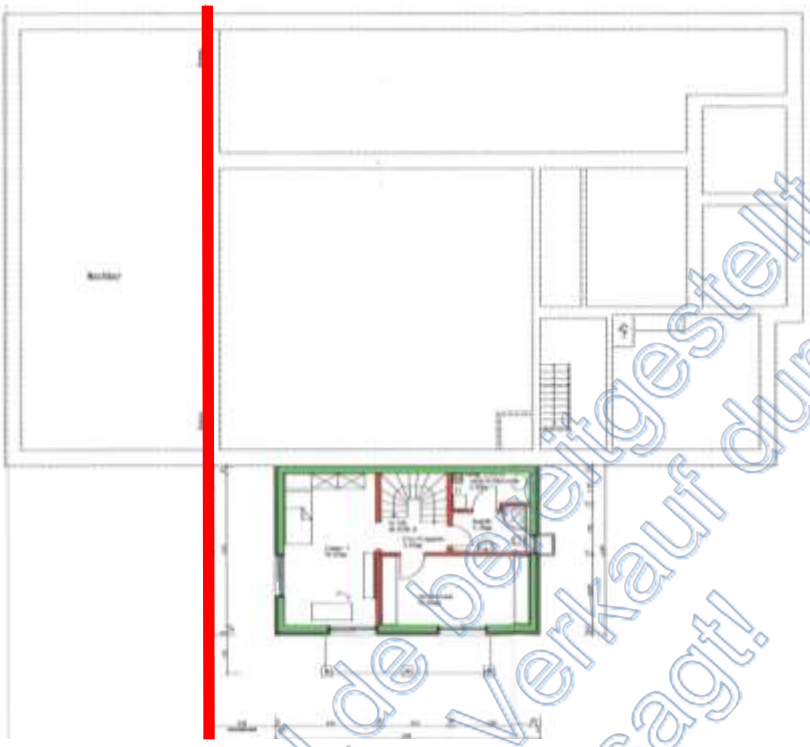


Abb. 56 Grundriss Kellergeschoss: Alt- und Neubau, Grenze (rot)

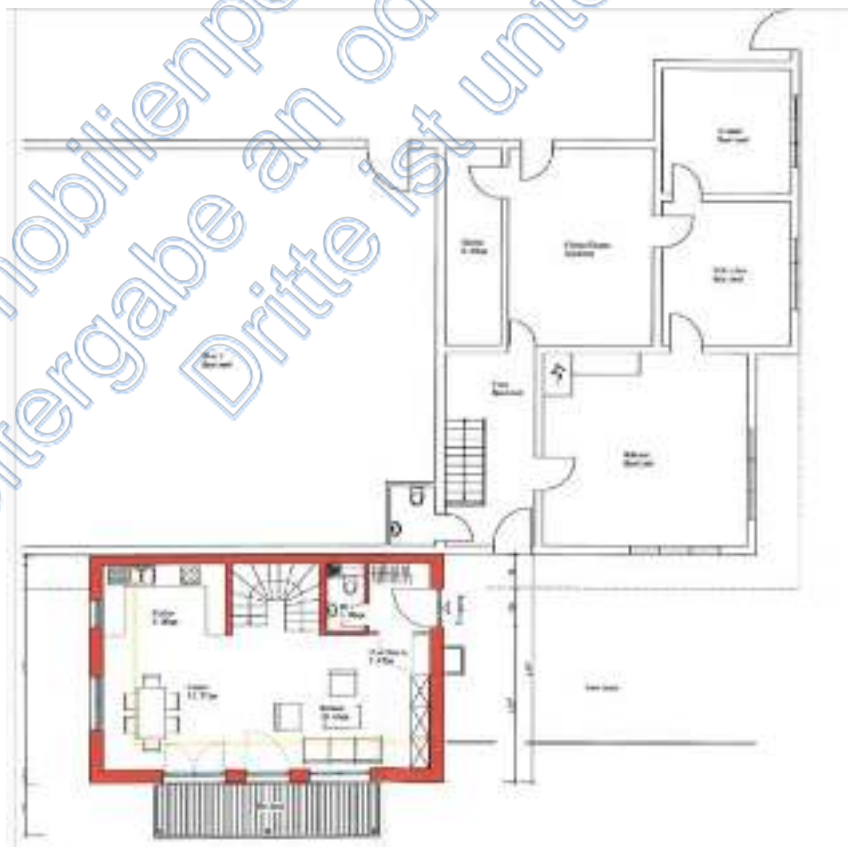


Abb. 57 Grundriss Dachgeschoss: Alt- und Neubau

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

11.6 FOTOS

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

Abb. 58 Wohn- und Ökonomiegebäude, Ansicht von der Feldbergstraße (K 4959)

Abb. 59 Abzweigung von der Feldbergstraße zu den Hausnummern 9 und 10

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

Abb. 60 Feldbergstraße(K 4959 Blick Richtung Osten)

Abb. 61 Feldbergstraße (K 4959 Blick Richtung Westen)

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

Abb. 62 Wohn- und Ökonomiegebäude, Feldbergstraße 9 und 10

Abb. 63 Albrechtenhof (links), Hinterer Maierhof (rechts), Grundstücksgrenze (rot)

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

Abb. 64 Hinterer Maierhof, Ansicht von Südosten

Abb. 65 Hinterer Maierhof, Ansicht von Osten

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

Abb. 66 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959)

Abb. 67 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959)

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

Abb. 68 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959)

Abb. 69 Gehölzflächen entlang der Feldbergstraße (K 4959)

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

Abb. 70 Flurstück Nr. 18, Grünland, Zufahrt

Abb. 71 Flurstück Nr. 18, Grünland, Wege

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

Abb. 72 Flurstück Nr. 18, Grünland, Wege

11.6.1 Anbau (Neubau)

Abb. 73 Terrasse vor den Wohnungseingängen (links Altbau)

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

Abb. 74 Terrasse vor den Wohnungseingängen

Abb. 75 Terrasse vor den Wohnungseingängen

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

Abb. 76 Neubau Erdgeschoss. Eingang

Abb. 77 Neubau Erdgeschoss. Eingang, Flur

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

Abb. 78 Neubau Erdgeschoss. WC

Abb. 79 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Ausgang und Treppe

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

Abb. 80 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Wohnbereich

Abb. 81 Neubau Erdgeschoss. Wohn- und Esszimmer, Essbereich

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

Abb. 82 Neubau Erdgeschoss. Küche

Abb. 83 Neubau Erdgeschoss. Balkon

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

Abb. 84 Neubau Erdgeschoss. Balkon

Abb. 85 Neubau Erdgeschoss. Balkon

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

Abb. 86 Neubau Dachgeschoss. Treppe in das Erdgeschoss

Abb. 87 Neubau Dachgeschoss. Flur

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

Abb. 88 Neubau Dachgeschoss. Schlafzimmer

Abb. 89 Neubau Dachgeschoss. Kinderzimmer

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

Abb. 90 Neubau Dachgeschoss. Balkon

Abb. 91 Neubau Dachgeschoss. Balkon

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

Abb. 92 FlSt. Nr. 18, Blick auf die Grünfläche vom Balkon

Abb. 93 Neubau Dachgeschoss. Balkon

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

Abb. 94 Neubau Dachgeschoss. Bad

Abb. 95 Neubau Dachgeschoss. Bad

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

Abb. 96 Neubau Dachgeschoss. Bad

Abb. 97 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum

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

Abb. 98 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum

Abb. 99 Neubau Dachspitz. Arbeitsraum

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

Abb. 100 Neubau Kellergeschoss. Kinderzimmer

Abb. 101 Neubau Kellergeschoss. Kinderzimmer

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

Abb. 102 Neubau Kellergeschoss. Flur

Abb. 103 Neubau Kellergeschoss. Bad/Flur

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

Abb. 104 Neubau Kellergeschoss. Bad

Abb. 105 Neubau Kellergeschoss. Heizungsraum

11.6.2 Altbau

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

Abb. 106 Altbau Erdgeschoss. Wohnungseingang

Abb. 107 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Flur

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

Abb. 108 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Kellerabgang (Teilkeller)

Abb. 109 Altbau Wohnung Erdgeschoss. WC

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

Abb. 110 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Stube (Wohnzimmer)

Abb. 111 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Stube (Wohnzimmer)

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

Abb. 112 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Typische Türenausstattung

Abb. 113 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Zimmer

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

Abb. 114 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Zimmer

Abb. 115 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche

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

Abb. 116 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche, Essecke

Abb. 117 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Küche

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

Abb. 118 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Neues Bad

Abb. 119 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Neues Bad

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

Abb. 120 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Gemüse- bzw. alte Futterküche

Abb. 121 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Gemüse- bzw. alte Futterküche

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

Abb. 122 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Überdeckter Außengang

Abb. 123 Altbau Wohnung Erdgeschoss. Überdeckter Außengang

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

Abb. 124 Altbau Wohnung Obergeschoss. Flur

Abb. 125 Altbau Wohnung Obergeschoss. Balkon

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

Abb. 126 Altbau Wohnung Obergeschoss. Flur

Abb. 127 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

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

Abb. 128 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

Abb. 129 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

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

Abb. 130 Altbau Wohnung Obergeschoss. Typische Fensterausstattung

Abb. 131 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

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

Abb. 132 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

Abb. 133 Altbau Wohnung Obergeschoss. Zimmer

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

Abb. 134 Altbau Wohnung. Sicherungskasten

Abb. 135 Altbau Ökonomieteil Erdgeschoss. Gang

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

Abb. 136 Altbau Ökonomieteil

Abb. 137 Altbau Ökonomieteil

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

Abb. 138 Altbau Ökonomieteil

Abb. 139 Altbau Ökonomieteil

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

Abb. 140 Altbau Ökonomieteil

Abb. 141 Altbau Ökonomieteil

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

Abb. 142 Altbau Ökonomieteil

Abb. 143 Altbau Ökonomieteil