

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!**



Abb. 1 Bewertungsobjekt (Straßenansicht)

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gem. § 194 BauGB betreffend folgenden Grundstücks

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Blatt	m²
Freiburg	Titisee-Neustadt	Neustadt	1850	721
Flurstück Nr.	Bezeichnung/Lage			
551/37	Gebäude- und Freifläche / Adalbert-Dengler-Weg 2			
Beschreibung	Freistehendes Zweifamilienwohnhaus, Bj. ca. 1962, WF OG 97,78 m², WF DG 61,60 m², NF EG 40,47 m², 1 Kfz-Stellplatz in einer Doppelgarage			
Auftraggeber Az.	Amtsgericht Freiburg - Vollstreckungsgericht 793 K 54/24			
Stichtag	29.10.2024	Ausfertigung	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

79 Seiten einschließlich aller Anlagen.

Ausgefertigt werden

3 Exemplare, davon 1 ungebunden.

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 Wertermittlungstichtag 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.

1.1 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

BODENWERT			
Bodenrichtwert per 01.01.2023		1	210,00 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		1	220,50 €
Bodenwert, individuell am Stichtag		721	158.981 €
Bodenwert, rund			160.000 €
Kennzahlen			
Wohnfläche, qm			159
Gesamtnutzungsdauer, Jahre			80
Baualter, Jahre			-62
Restnutzungsdauer, Jahre	vor Modernisierung		18
Restnutzungsdauer, Jahre	nach Teil-Modernisierung		26
Baualter	GND - RND	fiktiv	54
Alterswertminderung	Alter / GND		68%
SACHWERT		€/m ²	
Herstellungskosten am Stichtag	100%	3.104 €	493.462 €
Alterswertminderung	-68%	-2.110 €	-335.554 €
Zeitwert baulicher Anlagen	32%	993 €	157.908 €
Bodenwert		1.006 €	160.000 €
Sachwert des Grundstücks	100%	1.999 €	317.908 €
Marktanpassung, rund	10%	200 €	31.791 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks		2.199 €	349.699 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks, rd.		2.201 €	350.000 €
VERFAHRENSWERT		€/m ²	
Verfahrenswert, vorläufig		2.201 €	350.000 €
Wertbeeinflussende Besonderheiten		63 €	10.000 €
Verfahrenswert		2.264 €	360.000 €
VERKEHRSWERT		€/m ²	
Verkehrswert ZVG § 74a (5). ohne Abt. II, rund		2.264 €	360.000 €
Belastungen nach Abt. II Grundbuch und Baulasten		0 €	0 €
Verkehrswert § 194 BauGB		2.264 €	360.000 €

Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse

1.2 ANTWORTEN AUF DIE GESTELLTEN BEWEISFRAGEN

Verkehrswert	ZVG § 74a (5)	360.000 €
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen	0 €
Verkehrswert	BauGB § 194	360.000 €
Zubehör ¹	Nein	
Besondere Ausstattung	Kachelofen	
Wohnlage	Gute Wohnlage	
Gewerbelage	Keine Gewerbelage	
Geschäftslage	Keine Geschäftslage	
Umwelteinflüsse	Keine negativen Einflüsse	
Verkehrslage/ÖPNV	Eher ungünstige Anbindung an den ÖPNV	
Baulicher Zustand	Baualtersgemäß	
Baumängel	Teilweise Instandhaltungsrückstand	
Modernisierungen	Teilmodernisiert	
Baubeschränkung	Keine	
Bauauflagen	Keine	
Baubeanstandungen	Keine	
Baulasten	Keine	
Denkmalschutz	Nein	
Altlasten	Keine	
Hausschwammverdacht	Nein	
Mieter/Pächter	Keine	
Energieausweis	Nicht vorhanden	

Abb. 3 Antworten auf die gestellten Beweisfragen

¹ Zubehör sind selbständige bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr - nicht nur vorübergehend - in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen (§ 97 BGB). Über die Zubehöreigenschaft entscheidet letztlich die Verkehrsanschauung. Bei einem Landgut z. B. Geräte, Vieh, Dünger, Samen.

1.3 INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung.....	2
1.1	Zusammenfassung der Ergebnisse	3
1.2	Antworten auf die gestellten Beweisfragen.....	4
1.3	Inhaltsverzeichnis	5
1.4	Abbildungsverzeichnis.....	6
1.5	Verwendete Rechtsgrundlagen, Literatur- und Quellenangaben.....	8
2	Allgemeine Angaben	9
2.1	Auftrag, Bewertungsanlaß und Wertermittlungstichtag.....	9
2.2	Unterlagen, Auskünfte, Ortstermin.....	9
3	Lage des Bewertungsobjekts	11
3.1	Großräumige Lage der Gemeinde	11
3.2	Lage des Objekts in der Gemeinde.....	12
3.3	Lage der Gemeinde im Landkreis	13
4	Die Objekteigenschaften	19
4.1	Das Grundrück.....	19
4.2	Die baulichen Anlagen.....	20
4.3	Bauzahlen	23
4.4	Die rechtlichen Gegebenheiten.....	24
5	Wertermittlung	25
5.1	Bewertungsmethoden.....	25
5.2	Gewählte Bewertungsmethode/n.....	26
5.3	Bodenwert.....	26
5.4	Sachwert.....	28
6	Immobilienmarkt.....	35
6.1	Kaufpreise EFH/ZFH 2023 Freiburg-Randgemeinden.....	35
6.2	Titisee-Neustadt - Kaufangebote Häuser, 1. HJ.- 2024	35
7	Verkehrswertermittlung.....	36
7.1	Ermittelte Werte	36
7.2	Vergleichsdaten.....	36
7.3	Beurteilung der ermittelten Werte	36
8	VERFAHRENSWERT	36
8.1	Vorläufiger Verfahrenswert	36
8.2	Objektspezifische Besonderheiten § 8 Abs. 3 ImmoWertV	37
8.3	Verfahrenswert	37
9	Verkehrswert nach § 74 a Abs. 5 ZVG	37
10	Grundbuch Abt. II: Lasten und Beschränkungen.....	37
11	Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	37
12	Datum und Unterschrift	37
13	Anlagen.....	38
13.1	Datenschutzhinweis nach DSGVO	38
13.2	Wohnflächen-Zusammenstellung	39
13.3	Bauzeichnungen	40
13.4	Fotos	46

1.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Bewertungsobjekt (Straßenansicht)	1
Abb. 2 Zusammenfassung der Ergebnisse	3
Abb. 3 Antworten auf die gestellten Beweisfragen	4
Abb. 4 Lage von Titisee-Neustadt (Kreis)	11
Abb. 5 Lage von Titisee-Neustadt	11
Abb. 6 Lage des Objekts in Neustadt (1)	12
Abb. 7 Lage des Objekts in Neustadt (2)	12
Abb. 8 Lage der Gemeinde Im Landkreis	13
Abb. 9 Strukturkarte der Region Südlicher Oberrhein, Titisee-Neustadt (blauer Kreis) ..	15
Abb. 10 Liniennetz des RVF, Ausschnitt, Lage von Neustadt (Kreis)	16
Abb. 11 Lage des Objekts in Neustadt, Adalbert-Dengler-Weg 2	17
Abb. 12 Lage des Objekts in Neustadt, Adalbert-Dengler-Weg 2 (Luftbild)	18
Abb. 13 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1	29
Abb. 14 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2	30
Abb. 15 Berechnung der Normalherstellungskosten (Preisbasis 2010)	31
Abb. 16 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter)	34
Abb. 17 Kaufpreise EFH/ZFH 2023, Freiburg-Randgemeinden	35
Abb. 18 Kaufangebote ImmoScout24, 1. Halbjahr 2024 Umkreis 500 m	35
Abb. 19 Wohnflächen-Zusammenstellung	39
Abb. 20 Bauzeichnung: Ansicht von Osten	40
Abb. 21 Bauzeichnung: Ansicht von Norden	40
Abb. 22 Bauzeichnung: Ansicht von Süden	41
Abb. 23 Bauzeichnung: Ansicht von Westen	41
Abb. 24 Bauzeichnung: Grundriss Kellergeschoss	42
Abb. 25 Bauzeichnung: Grundriss Erdgeschoss	43
Abb. 26 Bauzeichnung: Grundriss Dachgeschoss	44
Abb. 27 Bauzeichnung: Schnitt	45
Abb. 28 Wohnumgebung: Adalbert-Dengler-Weg, Blick nach Norden	46
Abb. 29 Wohnumgebung: Adalbert-Dengler-Weg, Blick nach Süden	46
Abb. 30 Bewertungsobjekt, Ansicht von Westen	47
Abb. 31 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Westen	47
Abb. 32 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Westen	48
Abb. 33 Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden	48
Abb. 34 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Osten	49
Abb. 35 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Osten	49
Abb. 36 Bewertungsobjekt, Ansicht von Süden	50
Abb. 37 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen	50
Abb. 38 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Osten	51
Abb. 39 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Norden	51
Abb. 40 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Norden	52
Abb. 41 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süd-Osten	52
Abb. 42 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden	53
Abb. 43 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden	53
Abb. 44 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden	54
Abb. 45 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen	54
Abb. 46 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen	55
Abb. 47 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen	55
Abb. 48 Zugang zum Wohnhaus vom Adalbert-Dengler- Weg	56
Abb. 49 Erdgeschoss. Eingang zum Wohnhaus	56
Abb. 50 Kellergeschoss. Eingang, Flur	57

Abb. 51 Kellergeschoss. Flur, Treppe in Erdgeschoss	57
Abb. 52 Kellergeschoss. Heizungsraum, WC.....	58
Abb. 53 Kellergeschoss. Heizungsraum, Heizung	58
Abb. 54 Kellergeschoss. Flur, Feuerungsstelle Kachelofen.....	59
Abb. 55 Kellergeschoss. Zimmer 1 Wohnen	59
Abb. 56 Kellergeschoss. Zimmer 2 Schlafen	60
Abb. 57 Kellergeschoss. Fensterausstattung	60
Abb. 58 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche	61
Abb. 59 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche	61
Abb. 60 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche, Fensterausstattung.....	62
Abb. 61 Erdgeschoss. Hauseingang, Windfang.....	62
Abb. 62 Erdgeschoss. Hauseingang, Eingangstreppe	63
Abb. 63 Erdgeschoss. Hauseingang, Eingangstür	63
Abb. 64 Erdgeschoss. Hausflur, Treppe ins Dachgeschoss	64
Abb. 65 Erdgeschoss. Wohnung, Balkon	64
Abb. 66 Erdgeschoss. Wohnung, Balkonaussicht	65
Abb. 67 Erdgeschoss. Wohnung, Balkonaussicht	65
Abb. 68 Erdgeschoss. Wohnung, Balkon, Fensterausstattung	66
Abb. 69 Erdgeschoss. Wohnung, Wohnzimmer	66
Abb. 70 Erdgeschoss. Wohnung, Wohnzimmer, Kachelofen	67
Abb. 71 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer	67
Abb. 72 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer	68
Abb. 73 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer, Fensterausstattung	68
Abb. 74 Erdgeschoss. Wohnung, Bad	69
Abb. 75 Erdgeschoss. Wohnung, Bad	69
Abb. 76 Erdgeschoss. Wohnung, WC.....	70
Abb. 77 Dachgeschoss. Hausflur.....	70
Abb. 78 Dachgeschoss. Hausflur, Fensterausstattung.....	71
Abb. 79 Dachgeschoss. Wohnzimmer	71
Abb. 80 Dachgeschoss. Wohnzimmer	72
Abb. 81 Dachgeschoss. Wohnzimmer, Fensterausstattung	72
Abb. 82 Dachgeschoss. Schlafzimmer.....	73
Abb. 83 Dachgeschoss. Schlafzimmer, Fensterausstattung	73
Abb. 84 Dachgeschoss. Balkon, Aussicht	74
Abb. 85 Dachgeschoss. Balkon, Aussicht	74
Abb. 86 Dachgeschoss. Küche.....	75
Abb. 87 Dachgeschoss. Küche, Fensterausstattung	75
Abb. 88 Dachgeschoss. Bad	76
Abb. 89 Dachgeschoss. Bad, Dusche, Gastherme.....	76
Abb. 90 Dachgeschoss. Bad	77
Abb. 91 Dachspitz. Speicher	77
Abb. 92 Dachspitz. Speicher	78
Abb. 93 Dachspitz. Speicher	78
Abb. 94 Dachspitz. Speicher, Fensterausstattung	79
Abb. 95 Doppelgarage. Zum Bewertungsobjekt gehört der linke Stellplatz	79

1.5 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.

Kleiber, Wolfgang. 2023. *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage.* Köln : Regivis, 2023.

Regionalverband Südlicher Oberrhein. 2016. *Regionalplan Südlicher Oberrhein.* Freiburg : Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2016.

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

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 AUFTRAG, BEWERTUNGSANLAß UND WERTERMITTLUNGSTICHTAG

Auftraggeber	Amtsgericht Freiburg
Aktenzeichen	793 K 54/24
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes
Bewertungsanlass	Teilungsversteigerungsverfahren
Beschluß vom	16.09.2024
Schreiben vom	17.09.2024
Eingang am	19.09.2024
Bewertungstichtag	29.10.2024 Zeitpunkt der Wertermittlung
Qualitätstichtag	29.10.2024 Zeitpunkt der Objektbesichtigung

2.2 UNTERLAGEN, AUSKÜNFTE, ORTSTERMIN

2.2.1 Von der Antragsgegnerin vorgelegte Unterlagen

Bauzeichnungen	Grundrisse von Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Schnitt, Gebäudeansichten von Osten, Süden, Westen und Norden, M 1:100, sowie Aufstellung der Wohnfläche vom 01.03.1960; Werkpläne M 1:50, Lageplan vom 31.03.1960, M 1:500
----------------	--

2.2.2 Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte

Auskunft erteilte	Gemeinde Titisee-Neustadt, Team Grundbuch Pfauenstraße 2 - 3, 79822 Titisee-Neustadt grundbuch@titisee-neustadt.de
Baugenehmigung	Überdachung einer Garage von 19.09.1983
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Neustadt „Dennenberg-Füllberg“, Erstfassung, in Kraft seit 27.02.1962, Nutzungsart „Wohnen“
Altlasten	Keine Auskunft
Denkmalschutz	Keine Auskunft
Baulasten	Es bestehen keine Baulasten.
Auskunft erteilte	www.BOWIS-BW.de
Bodenrichtwerte	Der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 beträgt 210 €/m².

Auskunft erteilte	www.Titisee-Neustadt.de/Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte	Bodenrichtwerte zum 31.12. der Jahre 2014, 2016, 2018 und 2020 sowie zum 01.01. der Jahre 2022 und 2023
Auskunft erteilte	Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH Sprengnetter-Campus 1, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler marktdaten-support@support.sprengnetter.de www.sprengnetter.de
Marktdaten	Sachwertfaktor

2.2.3 Ortstermin

Ortstermin	27, 29.10.2024, 13.30 Uhr - 14.20 Uhr
Teilnehmer	1. Frau (Antragstellerin) - Besichtigung des Erdgeschosses 2. Frau (Antragsgegnerin) - Besichtigung von Ober, Dachgeschoss und Dachspitz 3. Herr Dr. Christian Steinkamp (Sachverständiger)
Besichtigungsumfang	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.

3 LAGE DES BEWERTUNGSOBJEKTS

3.1 GROßRÄUMIGE LAGE DER GEMEINDE

Titisee-Neustadt ist eine Gemeinde im Südschwarzwald im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (Baden-Württemberg, Deutschland) und liegt ca. 32 km östlich von Freiburg. Die Stadt ist Kneipp- sowie Heilklimatischer Kurort und Wintersportzentrum.



Quelle: www.geoportal-BW.de

Abb. 4 Lage von Titisee-Neustadt (Kreis)

Quelle: www.geoportal-BW.de

Abb. 5 Lage von Titisee-Neustadt

3.2 LAGE DES OBJEKTS IN DER GEMEINDE

Quelle: www.geoportal-BW.de

Abb. 6 Lage des Objekts in Neustadt (1)

Quelle: www.geoportal-BW.de

Abb. 7 Lage des Objekts in Neustadt (2)

3.3 LAGE DER GEMEINDE IM LANDKREIS

Quelle: www.wikipedia.de

Abb. 8 Lage der Gemeinde Im Landkreis

Nachbargemeinden. An Titisee-Neustadt grenzen die Gemeinden Vöhrenbach im Schwarzwald-Baar-Kreis (Norden) und (von Norden im Uhrzeigersinn nach Westen) die Gemeinden Eisenbach, Friedenweiler, Lenzkirch, Hinterzarten, Breitenau und Sankt Märgen des Landkreises Breisgau-Hochschwarzwald.

Ortsteile: Zu Titisee-Neustadt gehören die Ortsteile Langenordnach, Neustadt im Schwarzwald, Rudenberg, Schwärzenbach, Titisee und Waldau. Das Bewertungsobjekt liegt in **Titisee**. Mit der Gemeinde **Eisenbach** besteht eine **Verwaltungsgemeinschaft**.

3.3.1 Einwohnerentwicklung, Ausländeranteil, Arbeitslose

Die Zahl der Einwohner hat von 2012 (11.693) bis 2022 (12.390) um 6 % zugenommen. Bis 2040 wird einschließlich der Wanderungen ein Zuwachs auf 12.550 (ca. 1 %) erwartet. Der Ausländeranteil beträgt 2.543 (21 %), die Arbeitslosenquote im Landkreis 3,4 %.

3.3.2 Verwaltungsebenen

Verwaltungsebenen	Name	Einw./km ²	Einwohner ²
Bundesland	Baden-Württemberg	316	11.280.257
Regierungsbezirk	Freiburg	249	2.322.689
Landkreis	Breisgau-Hochschwarzw.	196	269.948
VVG	Titisee-Neustadt/Eisenbach	123	14.574
Gemeinde	Titisee-Neustadt	138	12.390

² Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand: 31.12.2022

3.3.3 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 die Siedlungsbereiche und die Gemeinden mit Eigenentwicklung (RV Südlicher Oberrhein, 1995).

Zentralitätsebenen	Name	Einw./km ²	Einwohner
Region	Südlicher Oberrhein	276	1.118.969
Oberzentrum	Freiburg	1.543	236.140
Mittelzentrum	Titisee-Neustadt	138	12.390

Die Gemeinde **Titisee-Neustadt** liegt im **Ländlichen Raum** und ist im Regionalplan als **Mittelzentrum** ausgewiesen.

Mittelzentren dienen der Deckung des gehobenen und des seltener auftretenden qualifizierten Bedarfs. Dazu gehören in der Regel:

- Mehrzünftig geführte Gymnasien, Einrichtungen des beruflichen Schulwesens, Sonderschule, Einrichtungen der differenzierten Erwachsenenbildung;
- Krankenhäuser der Grund- und Regelversorgung, Spezialärzte verschiedener Fachrichtungen;
- Größere Sportanlagen mit Hauptkampfbahn und Spezialsportanlagen, Sporthalle, Hallenbad, Freibad;
- Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten (größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum, Kauf- und Warenhaus bzw. Fachgeschäfte mit vergleichbarem gehobenem Warenangebot);
- Großhandelszentrum; vielschichtiges handwerkliches Dienstleistungsangebot für den gehobenen Bedarf;
- Geschäftsstellen von Versicherungen, Handels- und Wirtschaftsorganisationen, größere Kreditinstitute.

Das nächstgelegene **Oberzentrum** ist **Freiburg**, 32 km westlich gelegen.

Oberzentren dienen der Deckung des Bedarfs an hochqualifizierten (spezialisierten) Leistungen. Hierzu gehören zusätzlich zu den auch für Klein-, Unter- und Mittelzentren charakteristischen Einrichtungen: Hoch- und Fachhochschulen aller Art, Theater, Konzerthäuser, größere Bibliotheken und Museen, Krankenhäuser der Zentral- und Maximalversorgung, Spezialärzte, Landes- und Regionalverwaltungen, Großkaufhäuser und spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten, Hauptzweigstellen der Landeszentralbank und anderer Banken, Niederlassungen von Versicherungen und sonstiger Organisationen auf Landes- und Regionalebene.

3.3.4 Strukturkarte der Region Südlicher Oberrhein

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



Quelle: www.rvso.de

Abb. 9 Strukturkarte der Region Südlicher Oberrhein, Titisee-Neustadt (blauer Kreis)

3.3.5 Anbindung an Straßen und Verkehrsmittel

ÖPNV

Neustadt wird bedient von den Linien:

- 7255 Neustadt • Titisee • Feldberg/Bärental • Seebrugg
- 7257 Neustadt • Titisee • Lenzkirch • Seebrugg
- 7258 Neustadt • Lenzkirch (• Bonndorf)
- 7259 Neustadt • Löffingen • Unadingen (• Donaueschingen) – Ortsverkehr Löffingen
- 7261 Neustadt • St. Märgen • St. Peter
- 7262 Neustadt • Bubenbach • Eisenbach • Bubenbach • Neustadt

Quelle: www.rvfr.de

Abb. 10 Liniennetz des RVF, Ausschnitt, Lage von Neustadt (Kreis)

Zugverkehr: Züge des **Fernverkehrs** verkehren ab Freiburg-Hauptbahnhof (37 km).

Straßenverkehr: Bundesstraße: Im Süden und Westen von Neustadt verläuft in Ost-West-Richtung die Bundesstraße **B 31**, die von Lindau am Bodensee bis nach Breisach am Rhein führt. Nächster Anschluss: Ringstraße, ca. 1,8 km. **Autobahn:** Die nächsten **Anschlüsse** sind: an die **A 5** (Weil am Rhein - Niederaula) **Nr. 62 Freiburg-Mitte** (42 km über die B 31), an die **A 864** im Nordosten **Donaueschingen** (38 km über die B 27) und an die **A 81** (Stuttgart - Singen) im Osten **Nr. 28 Geisingen** (38 km über die B 31).

Flugverkehr: Flugplätze: Freiburg (41 km) und Donaueschingen-Villingen (33 km). **Flughäfen.** Die nächsten Flughäfen sind im Süden **Zürich, CH** (83 km) und im Westen der **Euro-Airport Basel, F** (86 km) und im Osten **Friedrichshafen** (121 km).

Schiffsverkehr: Der nächste Binnenhafen ist **Breisach am Rhein** (68 km).

3.3.6 Lageübersicht

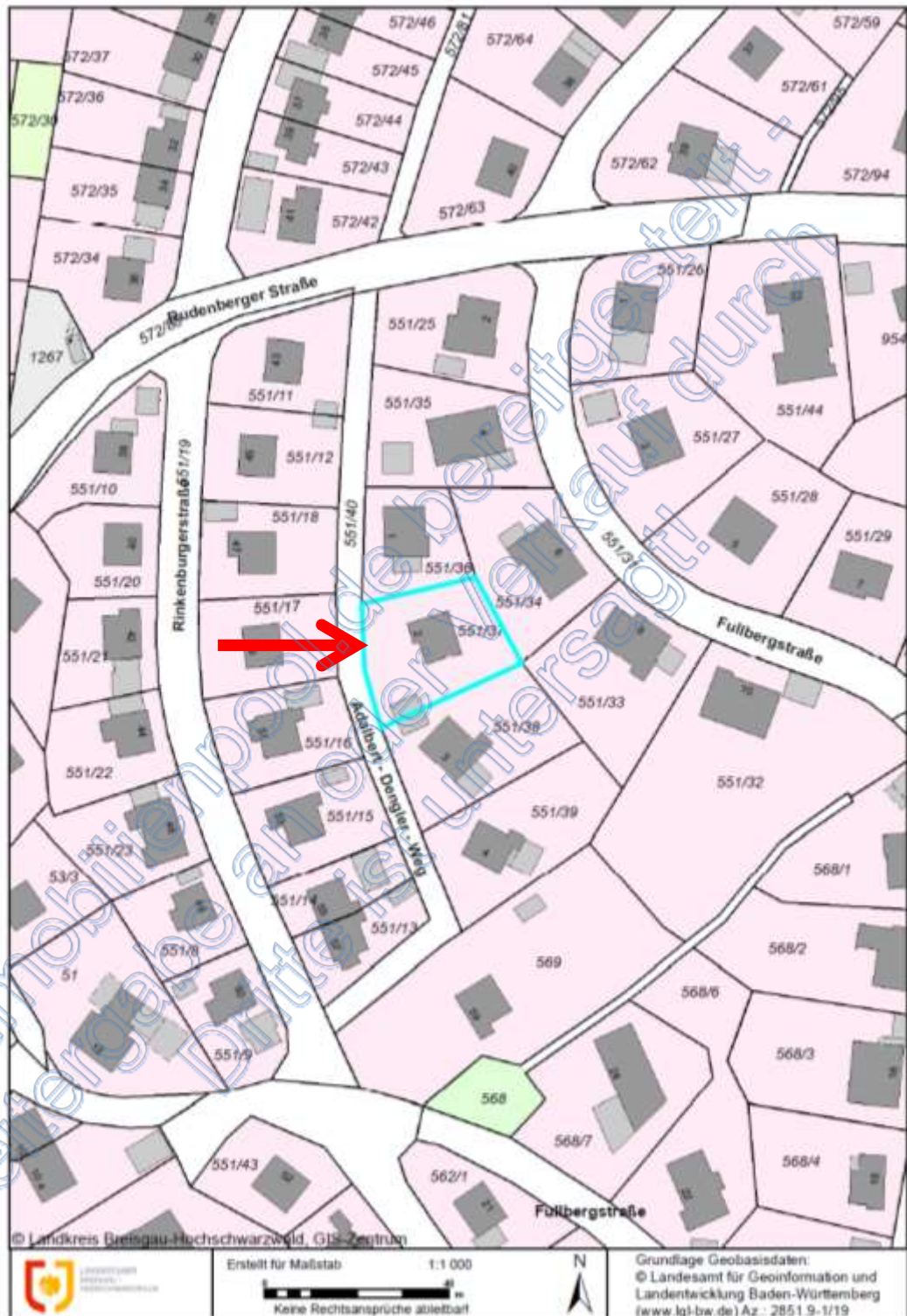


Abb. 11 Lage des Objekts in Neustadt, Adalbert-Dengler-Weg 2

3.3.7 Luftbild

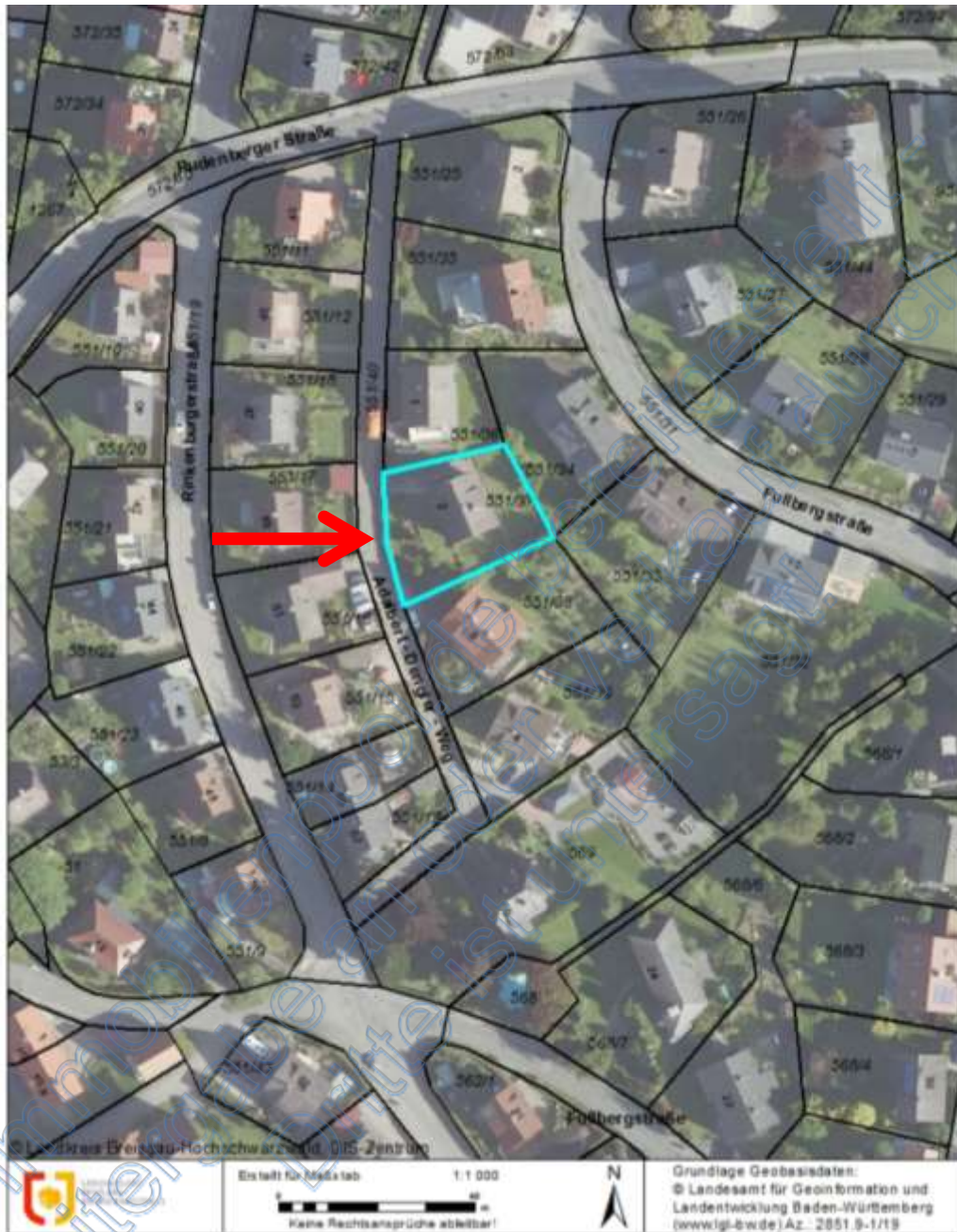


Abb. 12 Lage des Objekts in Neustadt, Adalbert-Dengler-Weg 2 (Luftbild)

3.3.8 Lage im Ortsteil

Lage im Ort	Im Süden von Neustadt
ÖPNV/Nächster Halt	„Adler Post“, 620 m, Linie 7261, Fußweg ca. 10 Min.
Einkaufen/Versorgung	Grundversorgung in der Ortmitte, ca. 500 - 1.000 m

4 DIE OBJEKTEIGENSCHAFTEN

4.1 DAS GRUNDRÜCK

Größe m²	721	Breite m	21 - 27	Tiefe m	26 - 34
Oberfläche	Nach Südenwesten geneigt				
Zuschnitt	Eher Gleichmäßig				
Form	Trapezförmig				
Straßenfront/en, ca.	27 m	im Süden zum „Adalbert-Dengler-Weg“			
Bodenbeschaffenheit	Nicht bekannt				
Einfriedung	Zaun, Mauer und Hecke				
Nutzungsart	Wohnen				
Erschließung					
Nächste Ortsstraße/n	„Adalbert-Dengler-Weg“ (angrenzend)				
Zugang und Zufahrt	Über den „Adalbert-Dengler-Weg“				
Straßenausbau	Asphaltiert und beleuchtet				
Versorgung	Wasser, Strom, Telefon, Gas				
Entsorgung	Abwasser				
Pkw-Abstellplätze					
Parken	Ein Stellplatz in einer Doppelgarage				
Nachbarschaft	Flurstück Nr.	Nutzung			
Norden	551/39	Gebäude- und Freifläche, Wohnen			
Osten	551/34	Gebäude- und Freifläche, Wohnen			
Süden	551/38	Gebäude- und Freifläche, Wohnen			
Westen	551/40	Verkehrsfläche, Adalb.-Dengler-Weg			
Umwelteinflüsse	Keine negativen Einflüsse				
Lagebeurteilung					
Wohnlage	Gute Wohnlage im Osten von Neustadt				
Gewerbelage	Keine Gewerbelage				
Geschäftslage	Keine Geschäftslage				

4.2 DIE BAULICHEN ANLAGEN

Bauliche Anlagen

Zweifamilienwohnhaus mit einem Stellplatz in einer Doppelgarage

4.2.1 Rohbau

Baujahr/e ca.	1962 (Jahr der Baugenehmigung 1960)
Bauweise	Massiv
Grundrißebenen	EG, OG, DG, Dachspitz
Vollgeschosse	EG, OG
Kellergeschoss	EG = UG (Hochkeller)
Dachgeschoss	Ausgebaut
Nutzung	Wohnen
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk und Rauputz
Trennwände	Mauerwerk
Decken	Beton
Dachkonstruktion	Satteldach
Dachdeckung	Harte Deckung (Pfannen)
Treppen	Holz
Kamine	2
Heizung	Gasheizung, erneuert ca. 1996, Druckausgleichsbehälter (2023)
Warmwasser	Warmwasserbereitung zentral
Verwahrung	Zinkblech
Fassade	Verputzt und gestrichen, Dachgaube mit Eternitplatten
Besondere Ausstattung	Kachelofen mit Wärmeführung in obere Geschosse und Beheizung mit Holz vom Erdgeschoss aus
Baumängel	Allgemeiner Instandhaltungsrücksstand
Besondere Bauteile	Balkonplatte im Süden Dachgaube im Osten Eingangstreppe (6 Stufen und Podest) im Norden gemauerter Windfang im Norden Hälftiger Anteil an einer Doppelgarage

4.2.2 Ausbau

Kellergeschoss	2 Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer) und 2 Kellerräume (Heizungsraum mit WC, Vorratsraum/Küche), Flur
Eingangstür	Ca. 5 Jahre alt, Holz, Holzzarge, oberer Teil verglast mit Sprosseneinsatz, Metallbeschläge
Fenster/Fenstertüren	Holzverbundfenster aus der Bauzeit, Kunststoffrollläden, teilweise neuere Kunststoffenster (ca. 2016) mit 3-fach-Verglasung
Innentüren	Holztüren, glatt, beidseitig lackiert
Elektrik	Unter Putz
Bodenbeläge	Fliesen im Halbformat (Flur), Laminat (Wohnzimmer), Fliesen im Vollformat (Küche), Textilbelag (Schlafzimmer)
Wandbeläge	Tapete, Sockel teilweise gefliest
Deckenbeläge	Tapete
Treppe	Holztreppe mit Kunststoffbelag
Sanitärausstattung	Schlafraum. Raum mit Fenster. Waschtisch (grün), getrennte Kalt- und Warmregelung Heizungsraum. Raum mit Fenster. WC (weiß) stehend montiert, Druckwasserspülung
Sonderausstattung	Kaminofen mit Heizstelle im Flur

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, WC, Bad, Flur, Balkon
Haustür	Massive strukturierte Holztür mit Eisenbeschlag, Holzzarge
Wohnungstür	Leichte Holzrahmentür, beidseitig lackiert, mit großem Glasausschnitt
Innentüren	Beidseitig tapeziert
Fenster/Fenstertüren	Holzverbundfenster aus der Bauzeit, zum Balkon hin Fenstertüren
Elektrik	Unter Putz
Bodenbeläge	PVC (Flur), Klinker im Halbformat (Balkon), Fliesen diagonal verlegt (Wohnzimmer), Textilbelag (Schlafzimmer), Fliesen (Bad und WC)
Wandbeläge	Tapete, Fliesen (raumhoch im Bad, im WC bis ca. 1,50 m)
Deckenbeläge	Tapete, Paneele (Wohnzimmer, Schlafzimmer)

Treppe	Holztreppe mit Kunststoffplattenbelag
Heizung	Heizkörper mit Raumthermostat, Kachelofen (Wärmeauslass)
Sanitärausstattung	Bad. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Beige. Ausstattung: Kurze Einbauwanne mit Duschgarnitur mit Einhebelmischer, Waschtisch mit getrennter Kalt- und Warmregelung, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Beige. Ausstattung: WC stehend montiert, Druckwasserspülung, Heizkörper
Sonderausstattung	Balkon überdeckt

Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, WC, Bad, Flur, Balkon
Hausflur	Kunststofffenster (ca. 2016) mit 3-fach-Verglasung
Kniestock	Ca. 1 m
Eingangstür	Holzrahmentür, beidseitig furniert, mit großem Glasausschnitt
Fenster/Fenstertüren	Kunststofffenster (ca. 2016) mit 3-fach-Verglasung, vereinzelt Dachflächenfenster
Innentüren	Beiseitig furniert (natur), Metallbeschlag, Holzzarge
Elektrik	Unter Putz
Bodenbeläge	PVC (Flur, Küche, WC), Laminat (Wohnzimmer), Vinyl (Schlafzimmer), Fliesen (Bad)
Wandbeläge	Tapete und Raufaser, Bad raumhoch gefliest
Deckenbeläge	Tapete oder Putz
Sanitärausstattung	Bad. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: Rose/Alt-Rosa. Ausstattung: Dusche mit Alu-Kunststoff-Abtrennung und Dusch-Garnitur, Einhebelmischer; Gas-Therme für Warmwasser; Waschtisch mit Einhebelmischer, Waschmaschinenanschluss, Heizkörper WC. Raum mit Fenster. Ausstattungsfarbe: weiß. Ausstattung: WC stehend montiert, Druckwasserspülung, Heizkörper
Sonderausstattung	Schwedenofen (Holz) im Wohnzimmer

Dachspitz	Einfach ausgebaut. Kein Zugang über eine feste Treppe (Holzleiter)
Wände	Tapete
Bodenbelag	PVC und Textilbelag
Decke	Paneele, Tapete
Fenster	Holzverbund-Fenster aus der Bauzeit

4.3 BAUZAHLN

4.3.1 Wohnfläche, vgl. Bauzeichnung Abb. 19, Seite 39

Obergeschoss	Wohnfläche:	97,78 m ²
Dachgeschoss	Wohnfläche:	61,60 m ²
Summe	Wohnfläche	159,38 m ²
Erdgeschoss (KG)	Nutzfläche: 2 Zimmer + Flur (50%)	40,47 m ²
Summe	Wohn- und Nutzfläche	199,85 m ²

4.3.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche	= Länge x Breite x Anzahl der Grundrissebenen	
	$((9,75 \text{ m} \times 9,25 \text{ m}) - (1,25 \text{ m} \times 5,25 \text{ m})) \times 3 =$	250,88 m ²
	Dachspitz: $6,60 \text{ m} \times 9,75 \text{ m} =$	64,35 m ²
	Summe	315,23 m ²

4.4 DIE RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

Baulasten	Es bestehen keine Baulasten.
Altlasten	Altlasten werden nicht vermutet.
Denkmalschutz	Denkmalschutz wird nicht angenommen.
Nutzungsart	Nutzungsart des Grundstücks ist „Wohnen“.
Erschließungszustand	Das Grundstück ist „erschlossen“.
Erschließungskosten	Die Erschließungskosten sind abgerechnet und bezahlt.
Beitragszustand	Das Grundstück ist „erschließungsbeitragsfrei“.
Entwicklungszustand	Der Entwicklungszustand des Bodens ist „baureifes Land“.
Baugenehmigung	Es lagen keine Daten für das Wohnhaus vor.
Bauauflagen	Nicht bekannt
Baubeschränkungen	Nicht bekannt
Baubeanstandungen	Nicht bekannt
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans von Neustadt „Dennenberg-Füllberg“, Erstfassung, in Kraft seit 27.02.1962, Nutzungsart „Wohnen“
Umwelteinflüsse	Es bestehen keine negativen Einflüsse.
Energieausweis	Ein Ausweis wurde nicht vorgelegt.

5 WERTERMITTLUNG

Rechtliche Grundlagen der Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV, 2021), das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW).

5.1 BEWERTUNGSMETHODEN

Ermittelt wird der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB. 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. Bei allen Verfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen; dies geschieht beim Ertragswertverfahren durch die Verwendung marktüblicher Erträge und Aufwendungen sowie eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes und beim Sachwertverfahren durch die Berücksichtigung eines Korrekturfaktors, dem Marktanpassungsfaktor oder Sachwertfaktor. Im Vergleichswertverfahren werden üblicherweise zeitnahe Preise verwendet, sodass eine Marktbezogenheit gegeben ist. Im Einzelnen ist Folgendes üblich:

Vergleichswertverfahren,
vgl. §§ 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 - 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,
vgl. §§ 27 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Steht bei dem Bewertungsobjekt die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, so wird der Verkehrswert nach dem Ergebnis des Ertragswertes beurteilt. Der Ertragswert muss auf marktüblichen Erträgen und Aufwendungen beruhen und mit dem objekt- und lagespezifischen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert werden.

Sachwertverfahren, vgl.
§§ 35 ff.
(ImmoWertV, 2021)

Dominiert die Eigennutzung des Grundstücks, so wird der Verkehrswert in der Regel nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens auf der Basis von normierten Herstellungskosten beurteilt. Dies ist besonders bei selbstgenutzten Eigenheimen der Fall.

Bodenrichtwertverfahren,
vgl. §§ 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 nach Lage, Entwicklungs- und Erschliessungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Alle oben beschriebenen Verfahren führen zunächst jedoch nur zu einem **vorläufigen Verfahrenswert**, das heißt zu dem eines standardisierten bzw. durchschnittlichen Bewertungsobjekts (**Standardobjekt**), denn nur dieser standardisierte Wert lässt sich am ehesten mit den verfügbaren, meist stark verdichteten, Marktdaten vergleichen und auf seine Angemessenheit prüfen.

Dagegen muss der **Verfahrenswert (Verkehrswert)** des Bewertungsobjekts auch alle wertrelevanten Abweichungen vom Standardobjekt erfassen. Diese abweichenden und individuellen „**objektspezifischen Grundstücksmerkmale**“ nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV werden in dem Abschnitt Ziffer 5.4, Seite 28, berücksichtigt.

5.2 GEWÄHLTE BEWERTUNGSMETHODE/N

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus.

Der Verkehrswert solcher Objekte soll vorzugsweise nach dem Vergleichswertverfahren hergeleitet werden, sofern eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen verfügbar ist; dies war hier aber nicht der Fall.

Ein- und Zweifamilienhäuser dienen überwiegend dem individuellen, privaten Wohnen. Der Verkehrswert solcher Objekte wird in Ermangelung von Vergleichswerten üblicherweise nach dem Ergebnis des Sachwertverfahrens beurteilt (Kleiber, 2023 S. 2430).

Der Bodenwert wird vom Bodenrichtwert (Bodenrichtwertverfahren) abgeleitet.

5.3 BODENWERT

5.3.1 Beschreibung des Verfahrens

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

Stattdessen wird dieser vom Bodenrichtwert (BRW) abgeleitet, der vom Gutachterausschuß der Gemeinde für ein bestimmtes Gebiet, der 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 er sich daher auf ein durchschnittliches, also fiktives (gedachtes) Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück).

Der individuelle Bodenwert des Bewertungsobjekts wird nun dadurch ermittelt, in dem seine Eigenschaften mit denen des Richtwertgrundstücks verglichen werden. Weicht Das Bewertungsobjekt vom Bodenrichtwertgrundstück in den wesentlichen Merkmalen deutlich voneinander ab, werden die Unterschiede durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen, um den individuellen Bodenwert zu erhalten.

5.3.2 Bodenrichtwert

Merkmale des fiktiven Richtwertgrundstücks	Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Gutachterausschuss folgende durchschnittliche Grundstücksmerkmale und Richtwerte veröffentlicht hat:					
Gemeinde	Titisee-Neustadt					
Gemarkung	Neustadt					
BRW-Zone Nr.	Zone 3 - Gute Wohnlage					
Entwicklungszustand	Baureifes Land					
Nutzungsart	Wohnbaufläche					
Erschließungszustand	Erschlossen					
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei (ebf.)					
Stichtag	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	01.01.	01.01.
Jahr	2014	2016	2018	2020	2022	2023
Bodenrichtwert, €/m ²	135	150	150	180	210	210
Index %	100	111	111	133	156	156

5.3.3 Übereinstimmende Bodenwertmerkmale

Grundstück/Faktor	Richtwertgrundstück	Freiburg	Faktor
Gemeinde	Titisee-Neustadt	Titisee-Neustadt	1,00
Gemarkung	Neustadt	Neustadt	1,00
BRW-Zone Nr.	Gute Wohnlage	Gute Wohnlage	1,00
Entwicklungszustand	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Erschließungszustand	Erschlossen	Erschlossen	1,00
Beitragszustand	ebf.	ebf.	1,00

Obige Merkmale des Richtwertgrundstücks entsprechen denen des Bewertungsobjekts.

5.3.4 Zeitliche Entwicklung des Bodenrichtwertes

Der Bodenrichtwert ist in der Zeit vom 31.12.2014 bis zum 01.01.2023 von 135 €/m² auf 210 €/m² gestiegen; das ist eine jährliche Steigerung von $((210/135)^{1/8} - 1) \times 100 = 5,7$ %. Bis zum Stichtag (29.10.2024) schätze ich eine weitere Steigerung um 5 %.

5.3.5 Bodenwert am Stichtag

Bodenwert insgesamt	721 m ² x 210 €/m ² x 1,05 = 158.981 €, rd.	160.000 €
---------------------	---	-----------

5.4 SACHWERT

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 Baulalter aller Bauteile eines Gebäudes.

Das (fiktive) Baulalter ergibt sich in der Regel aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtags abzüglich des (ggf. fiktiven) Baujahres. Die Alterswertminderung eines Bauwerkes (Abschreibung) wird aus dem Verhältnis des (fiktiven) Baulalters 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.

5.4.2 Normalherstellungskosten nach Gebäudestandards

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:

5.4.3 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

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

Abb. 13 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 1

5.4.4 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

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

Abb. 14 Gebäudestandards EFH/ZFH, Teil 2

5.4.5 Berechnung der Normalherstellungskosten

NHK-Gebäudetyp

Das Bewertungsobjekt ist ein eingeschossiges, unterkellertes, freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der einfach ausgebauten Dachspitz ist nur über eine Holzleiter zugänglich. Das Kellergeschoss ist als Erdgeschoss ausgebildet. Im Katalog der NHK 2010 entspricht dieser Gebäudetyp der Ziffer:

1.01

Gewerk	Stufe	1	2	3	4	5	Anteil
NHK 2010	€/m ²	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	100%
Außenwände	0,23	100%	0%	0%	0%	0%	23%
Dächer	0,30	0%	100%	0%	0%	0%	15%
Außentüren und Fenster	0,33	0%	50%	0%	50%	0%	11%
Innenwände und Türen	0,22	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Decken und Treppen	0,22	0%	100%	0%	0%	0%	11%
Fußböden	0,10	0%	100%	0%	0%	0%	5%
Sanitäreinrichtungen	0,23	0%	50%	50%	0%	0%	9%
Heizung	0,27	0%	0%	100%	0%	0%	9%
Sonstige Ausstattung	0,12	0%	100%	0%	0%	0%	6%
Summe	2,02						100%
Außenwände		151 €	0 €	0 €	0 €	0 €	151 €
Dächer		0 €	109 €	0 €	0 €	0 €	109 €
Außentüren und Fenster		0 €	40 €	0 €	55 €	0 €	95 €
Innenwände und Türen		0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €
Decken und Treppen		0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €
Fußböden		0 €	36 €	0 €	0 €	0 €	36 €
Sanitäreinrichtungen		0 €	33 €	38 €	0 €	0 €	71 €
Heizung		0 €	0 €	75 €	0 €	0 €	75 €
Sonstige Ausstattung		0 €	44 €	0 €	0 €	0 €	44 €
Summe		151 €	422 €	113 €	55 €	0 €	741 €

Abb. 15 Berechnung der Normalherstellungskosten (Preisbasis 2010)

5.4.6 Individuelle Herstellungskosten und Gebäudestandard

NHK 2010

Die individuell ermittelten Herstellungskosten³ betragen demnach je m² BGF

741 €

5.4.7 Zuschläge

Außenanlagen

Pauschaler Zuschlag

5 %

³ Herstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

5.4.8 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile, geschätzt Wert, gem. NHK 2000	Kachelofen	5.000 €
	Balkon im Süden	6.000 €
	Eingangstreppe	3.000 € [®]
	Windfang	2.000 €
	Dachgaube im Osten	6.000 €
	Summe	22.000 €

5.4.9 Baupreisindex

Baupreisindex	Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für Wohngebäude (Basisjahr: 2015 = 100) betrug jeweils:	
	Indexstand 1: Jahr 2010, 3. Quartal:	100
	Indexstand 2: Jahr 2024, 3. Quartal:	184
Anpassungsfaktor	Indexstand 2 / Indexstand 1 =	1,84

5.4.10 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer ⁴	Ein- und Zweifamilienhäuser	80 Jahre
----------------------------------	-----------------------------	----------

5.4.11 Baujahr und Baualter

Baujahr		1962
Stichtag		2024
Baualter	2024 - 1962 =	62 Jahre

5.4.12 Restnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Baualter	-62 Jahre
Restnutzungsdauer	18 Jahre

⁴ gemäß Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 (ImmoWertV, 2021)

5.4.13 Berücksichtigung von Modernisierungen

Nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 2 (ImmoWertV, 2021) werden Modernisierungen nach einer Nutzwertanalyse bewertet. Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente berücksichtigt. Je nach Anzahl der vergebenen Punkte für die durchgeführten Maßnahmen und der erzielten Punktesumme kann sich in Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer eine Verlängerung der Restnutzungsdauer ergeben.

5.4.14 Durchgeführte Modernisierungen

- Zeitgemäße Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Dachgeschoss und teilweise im Kellergeschoss,
- Gaszentralheizung, Bj. ca. 1995, mit Warmwassererzeugung
- Bad im OG ca. um 1989 erneuert, Bad im DG ca. um 2000 erneuert
- Dachspitz, isoliert, einfach ausgebaut

5.4.15 Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Nr.	Maßnahme	Punkte	
		Ist	Max
1	Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	0	4
2	Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
3	Modernisierung der Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
4	Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
5	Wärmedämmung der Außenwände	0	4
6	Modernisierung von Bädern	1	2
7	Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Böden, Treppen)	0	2
8	Wesentliche Verbesserung der Grundrißgestaltung	0	2
Summe		4	20

5.4.16 Modernisierungsgrad

Punktwert	Bezeichnung
0 - 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 - 5 Punkte	Kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
6 - 10 Punkte	Mittlerer Modernisierungsgrad
11 - 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 - 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Die durchgeführten Maßnahmen entsprechen einer **kleinen Modernisierung**.

5.4.17 Verlängerung der Restnutzungsdauer durch Modernisierung

Durch die Modernisierung verlängert sich die Restnutzungsdauer von 18 auf 26 Jahre nach der Formel zu § 12 (ImmoWertV, 2021) Absatz 5 Satz 1, Anlage 2 Nr. II, Nr. 2:

Faktor a = 0,7300	$a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) = 0,7300 \times 62 \times 62 / 80 =$	35,08
- Faktor b = 1,5770	$-b \times \text{Alter} = -1,5770 \times 62 =$	-97,77
Faktor c = 1,1133	$c \times \text{GND} = 1,1133 \times 80 =$	89,06
Restnutzungsdauer, J.	nach Modernisierung bei 9 Punkten:	26,37
Restnutzungsdauer, J.	nach Modernisierung, rund	26,00

5.4.18 Alterswertminderung nach Modernisierung

Baualter, fiktiv	$\text{GND} - \text{RND} = 80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$	54 Jahre
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Alterswertminderung	Die lineare (gleichmäßige) Alterswertminderung in % ergibt sich als Quotient aus Baualter und Gesamtnutzungsdauer: Sie beträgt: $(54 / 80) \times 100 =$	68 %

5.4.19 Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes

Sprengnetter (Marktdatenshop): vorl. Sachwert 318.000 €, Bodenwert 220 €/m²: 1,10.

5.4.20 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter)

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

Bezeichnung		BGF m²	BGF €/m²	Betrag
Zweifamilienhaus, freistehend	NHK-TYP 1.01	315	741 €	233.415 €
Besondere Bauteile	vgl. Aufstellung			22.000 €
Herstellungskosten	ohne Aussenanlagen			255.415 €
Zuschlag	Außenanlagen	255.415 €	5%	12.771 €
Zuschlag	Regionalfaktor	255.415 €	0%	0 €
Herstellungskosten	mit Aussenanlagen und Regionalzuschlag			268.186 €
Preisveränderung	Stand 1: 2024 Q 3	184,0		
Baupreisindex (2015=100)	Stand 2: 2010 Q 2	99,9		
Quotient	Stand 1/ Stand 2	1,84		
Herstellungskosten am Stichtag				493.462 €
Alterswertminderung linear	Baualter/GND:	-54	80	-68%
Gebäudezeitwert	Anteil	50%		157.908 €
Bodenwert	Anteil	50%	+	160.000 €
Grundstückssachwert (WF / €/WF / Wert)		159	1.999 €	317.908 €
Marktanpassung		10%	159	200 €
Grundstückssachwert	marktangepasst	159	2.199 €	349.699 €
Grundstückssachwert	marktangepasst	rund	159	2.201 €
				350.000 €

Abb. 16 Berechnung des Grundstückssachwertes (Modell Sprengnetter)

6 IMMOBILIENMARKT

6.1 KAUFPREISE EFH/ZFH 2023 FREIBURG-RANDGEMEINDEN

Kaufpreisentwicklung differenziert nach Lage – Häuser ohne 1-A-Lage (Bestand)

Jahr	ausgewählte Kauffälle	Ø Kaufpreis	Ø Grundstücks- fläche	Ø Wohnfläche	Ø Kaufpreis pro m² Wohnfläche
Stadtgebiet ohne Tunibergmarkungen und Hochdorf					
2019	19	685.100 €	541 m²	151 m²	rd. 4.600 €/m²
2020	10	796.400 €	674 m²	183 m²	rd. 4.500 €/m²
2021	14	834.040 €	563 m²	164 m²	rd. 5.330 €/m²
2022	22	1.022.300 €	598 m²	143 m²	rd. 7.360 €/m²
2023	22	767.050 €	786 m²	139 m²	rd. 5.610 €/m²
Tunibergmarkungen und Hochdorf					
2019	13	584.500 €	509 m²	177 m²	rd. 3.400 €/m²
2020	11	667.900 €	556 m²	186 m²	rd. 3.700 €/m²
2021	11	693.680 €	579 m²	184 m²	rd. 3.910 €/m²
2022	11	666.600 €	635 m²	152 m²	rd. 4.560 €/m²
2023	3	669.670 €	638 m²	195 m²	rd. 3.760 €/m²

Abb. 17 Kaufpreise EFH/ZFH 2023, Freiburg-Randgemeinden

6.2 TITISEE-NEUSTADT - KAUFANGEBOTE HÄUSER, 1. HJ.- 2024

6.2.1 Umkreis 500 m um das Bewertungsobjekt

IS24 Kaufpreise für Wohnimmobilien				
/9822 Titisee-Neustadt, Adalbert-Dengler-Weg 2				
Kaufpreise für Häuser gesamt: Umkreis 500 Meter				
Größe	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	Streuungsintervall (90%)	Gesuchte Anzahl Gesuche
Alle Häuser	22 (100%)	4.051 € 667.804 €	1.360 €-5.600 € 203.999 €-1.104.200 €	267
<= 90 m²	1 (4,5%)	4.800 € 403.700 €	4.800 €-4.800 € 403.700 €-403.700 €	228 (85,4%)
>90 - 120 m²	3 (13,6%)	4.535 € 507.267 €	4.300 €-4.893 € 465.900 €-528.400 €	207 (77,5%)
>120 - 160 m²	10 (45,5%)	3.774 € 535.294 €	1.56 €-5.600 € 99.000 €-795.200 €	198 (74,2%)
>160 - 300 m²	7 (31,8%)	4.441 € 844.821 €	3.009 €-5.112 € 656.000 €-1.104.200 €	194 (72,7%)
>300 m²	1 (4,5%)	1.948 € 1.500.000 €	1.948 €-1.948 € 1.500.000 €-1.500.000 €	191 (71,5%)

Abb. 18 Kaufangebote ImmoScout24, 1. Halbjahr 2024 Umkreis 500 m

7 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

7.1 ERMITTELTE WERTE

Folgender Sachwert wurde für das Bewertungsobjekt ermittelt:

Bewertungsobjekt	G m ²	WF m ²	€/m ² WF	€	%
Neustadt	721	159	2.201	350.000	100

7.2 VERGLEICHSDATEN

Mittleres Vergleichsobjekt	G m ²	WF m ²	€/m ² WF	€	%
Freiburg-Randgemeinden ⁵	638	195	3.760	670.000	176
Angeb. 1. Hj. 24, R = 500 m	-	-	3.774	535.294	177

7.3 BEURTEILUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Der Grundstückssachwert nach dem Modell Sprengnetter beträgt 350.000 € (100 %).

Der zuständige Gutachterausschuss in Kirchzarten hat keine Marktdaten veröffentlicht.

Nach dem Bericht des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg wurden im Jahr 2023 in den Randgemeinden von Freiburg freistehende Häuser für im Mittel zu rund 670.000 € oder zu 191 % des Sachwertes des Bewertungsobjektes (100 %) verkauft. Alter, Ausstattung und Zustand der Objekte sind aber nicht bekannt, sodass ein qualifizierterer Vergleich nicht möglich ist.

Nach Angaben von On-Geo wurden auf dem Immobilienportal ImmoScout24 im 1. Halbjahr 2024 im Umkreis von 500 m um das Bewertungsobjekt freistehende Häuser mit 120 - 160 m² Wohnfläche für im Mittel zu 3.774 €/m² oder 535.295 € oder zu 171 % des Sachwertes des Bewertungsobjektes (100 %) verkauft. Alter, Ausstattung und Zustand der Objekte sind aber nicht bekannt, sodass ein besserer Vergleich nicht möglich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 32 km östlich von Freiburg. Ich halte den ermittelten Grundstückssachwert nach dem Modell Sprengnetter aufgrund der Lage, des Alters, des Zustandes und der Ausstattung des Bewertungsobjekts für plausibel.

Ich schätze den vorläufigen Verfahrenswert in Anhalt an den Grundstückssachwert zum Wertermittlungstichtag auf 350.000 €.

8 VERFAHRENSWERT

8.1 VORLÄUFIGER VERFAHRENSWERT

Der vorläufige Verfahrenswert orientiert sich am Sachwert, denn Einfamilienhäuser werden in Ermangelung von Vergleichspreisen üblicherweise nach dem Sachwertverfahren beurteilt (Kleiber, 2023 S. 2430).

Verfahrenswert, vorl.

Er beträgt rund:

350.000 €

⁵ Preisstand Mitte 2023.

8.2 OBJEKTSPEZIFISCHE BESONDERHEITEN § 8 Abs. 3 IMMOWertV

Kfz-Stellplatz

in der Doppelgarage

10.000 €

8.3 VERFAHRENSWERT

Der Verfahrenswert orientiert sich am vorläufigen Verfahrenswert abzüglich der Objektbesonderheiten.

Verfahrenswert

350.000 €

360.000 €

9 VERKEHRSWERT NACH § 74 A Abs. 5 ZVG

Ich schätze den Verkehrswert in Anhalt an den Verfahrenswert auf rund 340.000 €.

Verkehrswert ZVG

rund

360.000 €

10 GRUNDBUCH ABT. II: LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

Grundbuch Abt. II

Keine Eintragungen

0 €

11 VERKEHRSWERT NACH § 194 BAUGB

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

Den Verkehrswert des Bewertungsobjektes schätze ich auf rund

360.000 €**X XX XXX DREI HUNDERT UND SECHSZIG TAUSEND EURO XXX XX X****12 DATUM UND UNTERSCHRIFT**

Freiburg, den 9. Dezember 2024

Dr. Christian Steinkamp
öbuv Sachverständiger

13 ANLAGEN

13.1 DATENSCHUTZHINWEIS NACH DSGVO

Sachverständigenbüro Dr. Christian Steinkamp

Goethestraße 22, 79100 Freiburg/Breisgau, Telefon 0761/4001067, Telefax 0761/4001066, 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.

13.2 WOHNFLÄCHEN-ZUSAMMENSTELLUNG

WOHNFLÄCHEN		
KÜCHE	11,16	m ²
WOHNRAUM	22,40	
SCHLAFRAUM	15,79	
BAD	5,69	
W.C.	2,02	
FLUR	4,38	
BALKON	2,88	
INNEC	21,74	
INNEC	15,40	
	<u>100,80</u>	m ²
% 3%	3,02	
II WOHNUNG	<u>97,78</u>	m ²
KÜCHE	10,15	m ²
WOHNRAUM	20,16	
SCHLAFRAUM	17,81	
BAD	5,60	
W.C.	2,02	
FLUR	4,38	
BALKON	2,88	
	<u>63,00</u>	m ²
% 3%	1,92	
II WOHNUNG	<u>61,60</u>	m ²
WOHNFLÄCHEN ZUSAMMEN	<u>159,38</u>	m ²

Abb. 19 Wohnflächen-Zusammenstellung

13.3 BAUZEICHNUNGEN

13.3.1 Ansicht von Osten



Abb. 20 Bauzeichnung: Ansicht von Osten

13.3.2 Ansicht von Norden

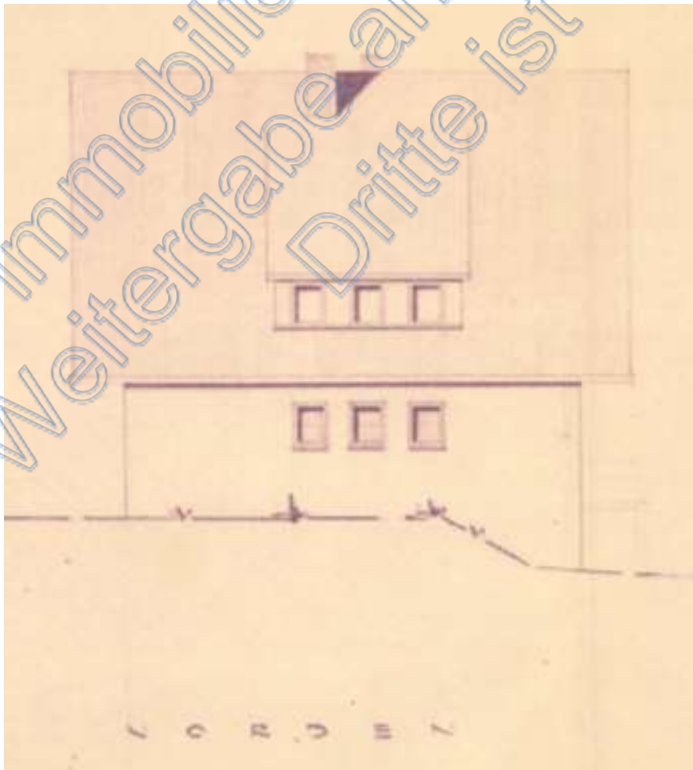


Abb. 21 Bauzeichnung: Ansicht von Norden

13.3.3 Ansicht von Süden

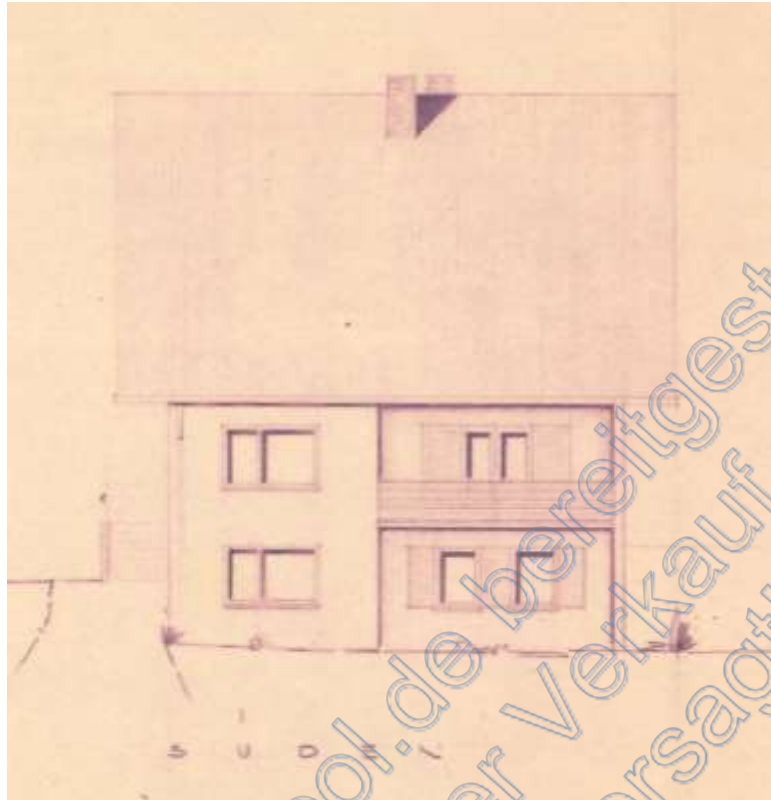


Abb. 22 Bauzeichnung: Ansicht von Süden

13.3.4 Ansicht von Westen



Abb. 23 Bauzeichnung: Ansicht von Westen

13.3.5 Grundriss Kellergeschoss

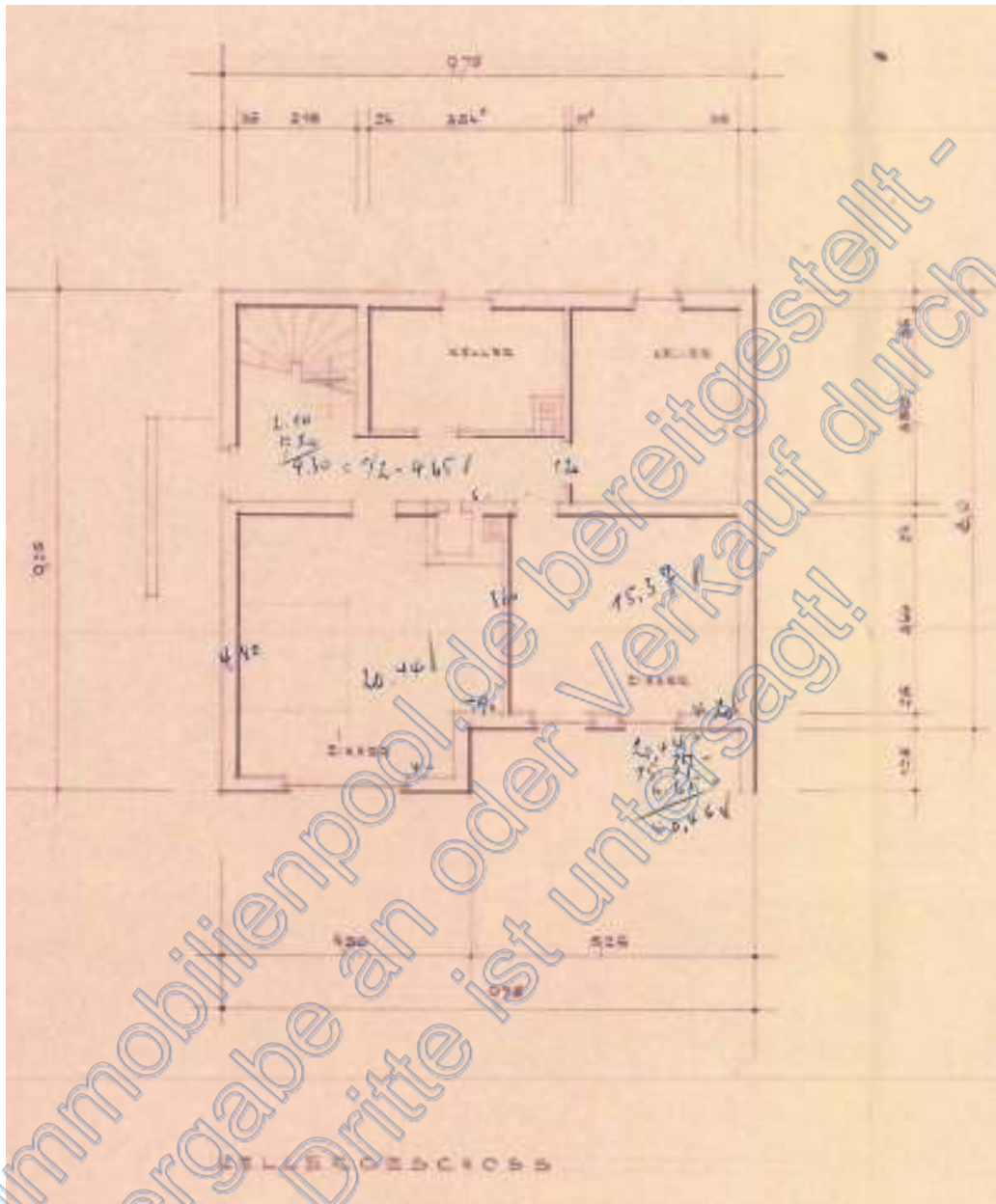


Abb. 24 Bauzeichnung: Grundriss Kellergeschoss

13.3.6 Grundriss Erdgeschoss

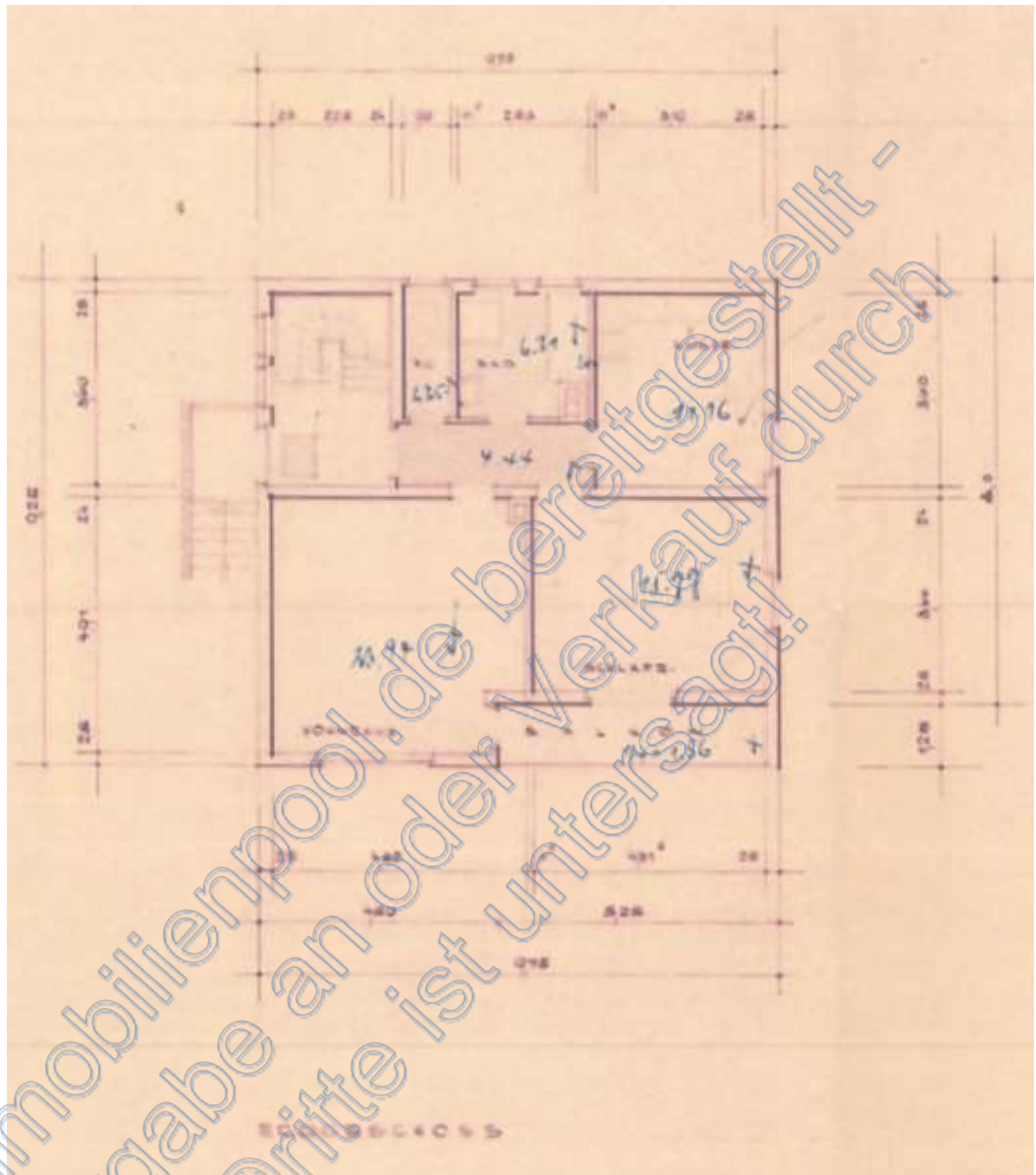


Abb. 25 Bauzeichnung: Grundriss Erdgeschoss

13.3.7 Grundriss Dachgeschoss

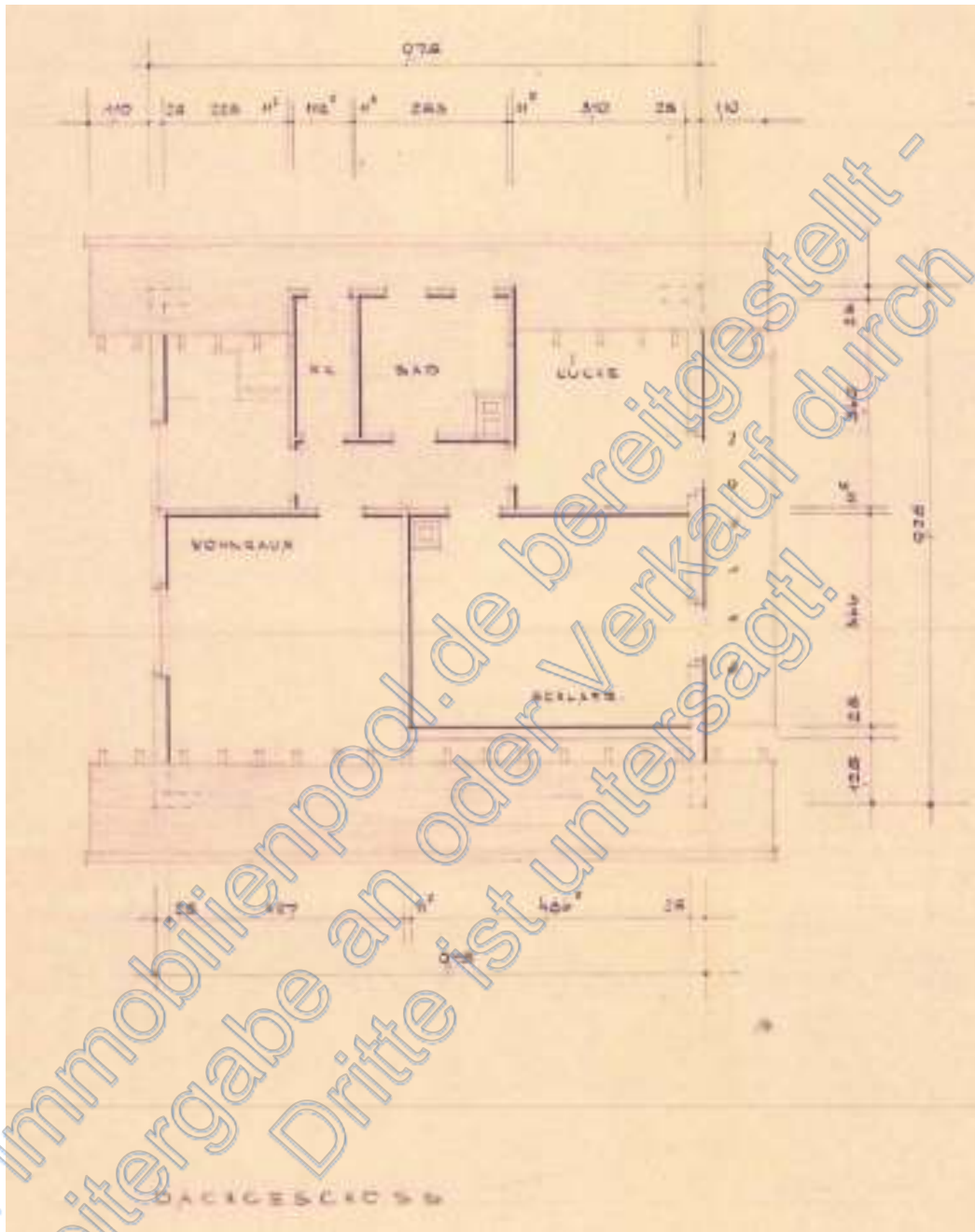
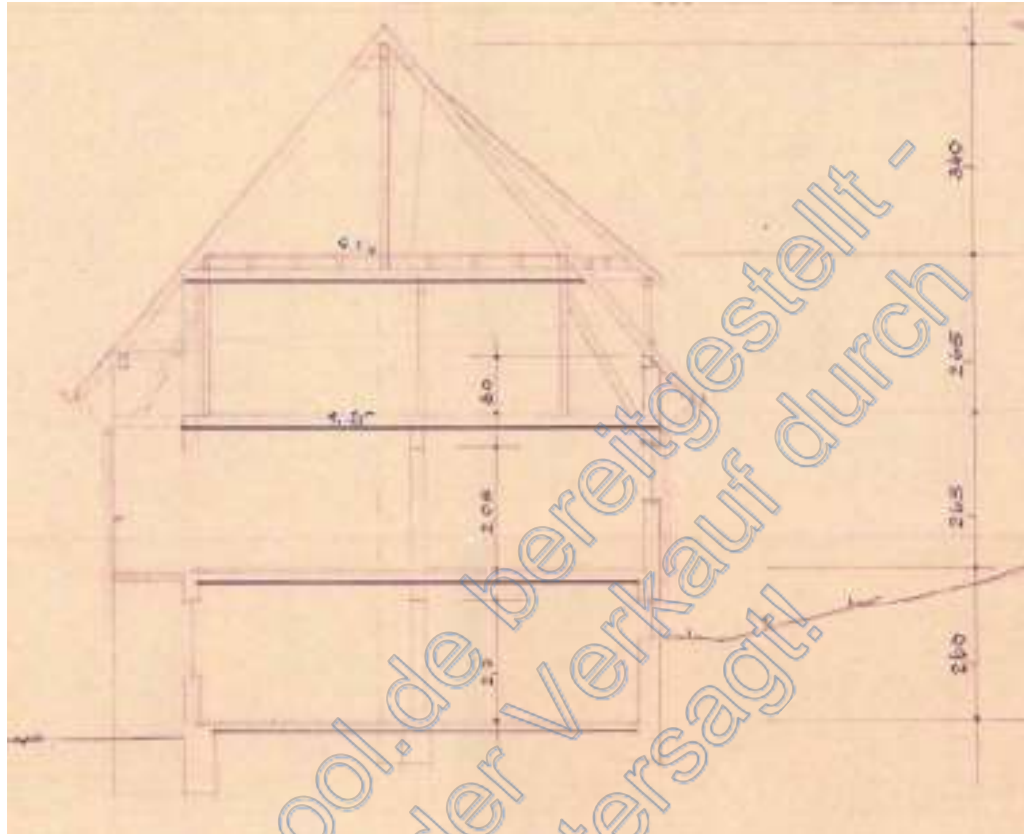


Abb. 26 Bauzeichnung: Grundriss Dachgeschoss

13.3.8 Schnitt**Abb. 27 Bauzeichnung: Schnitt**

13.4 FOTOS

Abb. 28 Wohnumgebung: Adalbert-Dengler-Weg, Blick nach Norden

Abb. 29 Wohnumgebung: Adalbert-Dengler-Weg, Blick nach Süden



Abb. 30 Bewertungsobjekt, Ansicht von Westen



Abb. 31 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Westen



Abb. 32 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Westen



Abb. 33 Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden



Abb. 34 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Osten



Abb. 35 Bewertungsobjekt, Ansicht von Nord-Osten



Abb. 36 Bewertungsobjekt, Ansicht von Süden



Abb. 37 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen



Abb. 38 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Osten



Abb. 39 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Norden



Abb. 40 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Norden



Abb. 41 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süd-Osten



Abb. 42 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden



Abb. 43 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden



Abb. 44 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Süden



Abb. 45 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen



Abb. 46 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen



Abb. 47 Bewertungsobjekt, Garten-Ansicht im Westen



Abb. 48 Zugang zum Wohnhaus vom Adalbert-Dengler- Weg



Abb. 49 Erdgeschoss. Eingang zum Wohnhaus



Abb. 50 Kellergeschoss. Eingang, Flur



Abb. 51 Kellergeschoss. Flur, Treppe in Erdgeschoss



Abb. 52 Kellergeschoss. Heizungsraum, WC



Abb. 53 Kellergeschoss. Heizungsraum, Heizung



Abb. 54 Kellergeschoss. Flur, Feuerungsstelle Kachelofen

Abb. 55 Kellergeschoss. Zimmer 1 Wohnen

Abb. 56 Kellergeschoss. Zimmer 2 Schlafen



Abb. 57 Kellergeschoss. Fensterausstattung

Abb. 58 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche

Abb. 59 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche



Abb. 60 Kellergeschoss. Zimmer 3 Küche, Fensterausstattung



Abb. 61 Erdgeschoss. Hauseingang, Windfang



Abb. 62 Erdgeschoss. Hauseingang, Eingangstreppe



Abb. 63 Erdgeschoss. Hauseingang, Eingangstür



Abb. 64 Erdgeschoss. Hausflur, Treppe ins Dachgeschoss



Abb. 65 Erdgeschoss. Wohnung, Balkon



Abb. 66 Erdgeschoss. Wohnung, Balkonaussicht



Abb. 67 Erdgeschoss. Wohnung, Balkonaussicht



Abb. 68 Erdgeschoss. Wohnung, Balkon, Fensterausstattung

Abb. 69 Erdgeschoss. Wohnung, Wohnzimmer



Abb. 70 Erdgeschoss. Wohnung, Wohnzimmer, Kachelofen

Abb. 71 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer

Abb. 72 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer



Abb. 73 Erdgeschoss. Wohnung, Schlafzimmer, Fensterausstattung



Abb. 74 Erdgeschoss. Wohnung, Bad



Abb. 75 Erdgeschoss. Wohnung, Bad



Abb. 76 Erdgeschoss. Wohnung, WC

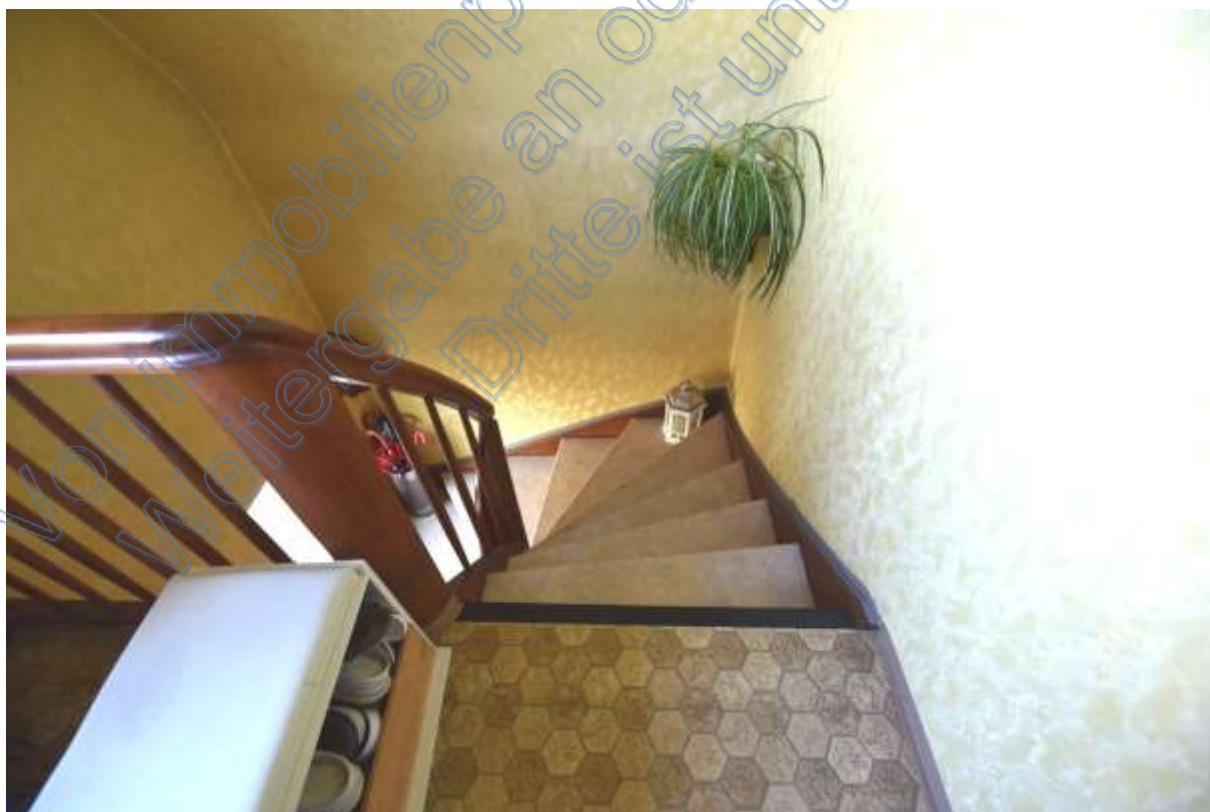


Abb. 77 Dachgeschoss. Hausflur



Abb. 78 Dachgeschoss. Hausflur, Fensterausstattung

Abb. 79 Dachgeschoss. Wohnzimmer

Abb. 80 Dachgeschoss. Wohnzimmer



Abb. 81 Dachgeschoss. Wohnzimmer, Fensterausstattung

Abb. 82 Dachgeschoss. Schlafzimmer

Abb. 83 Dachgeschoss. Schlafzimmer, Fensterausstattung



Abb. 84 Dachgeschoss. Balkon, Aussicht



Abb. 85 Dachgeschoss. Balkon, Aussicht

Abb. 86 Dachgeschoss. Küche

Abb. 87 Dachgeschoss. Küche, Fensterausstattung



Abb. 88 Dachgeschoss. Bad



Abb. 89 Dachgeschoss. Bad, Dusche, Gastherme

Abb. 90 Dachgeschoss. Bad

Abb. 91 Dachspitz. Speicher

Abb. 92 Dachspitz. Speicher

Abb. 93 Dachspitz. Speicher



Abb. 94 Dachspitz. Speicher, Fensterausstattung



Abb. 95 Doppelgarage. Zum Bewertungsobjekt gehört der linke Stellplatz