

Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter
Grundstücke sowie Mieten und
Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

**Auf dem Land 10
66989 Höheinöd**

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

Kurzexposé

**Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück
in 76889 Klingenmünster, Friedhofstraße 2**



Wertermittlungsstichtag:

22.07.2022

Auftraggeber:

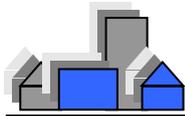
**Amtsgericht Landau
Marienring 13
76829 Landau**

Geschäftsnummer:

1 K 22 / 22

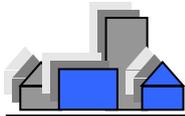
Ergebnis der Wertermittlung:

**Fl.-Nr. 1176/3: rd. 225.000, - €
Fl.-Nr. 1179/1: rd. 18.000, - €**



Inhaltsverzeichnis

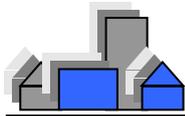
Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
2	Einfamilienhaus.....	4
2.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	4
2.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	4
2.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	4
2.1.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	5
2.1.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	5
2.1.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	5
2.2	Nebengebäude.....	6
2.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	6
2.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	6
2.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	6
2.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	6
2.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	7
2.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	7
2.3	Garage	7
2.4	Außenanlagen.....	7
2.5	Verkehrswert	8
3	Verzeichnis der Anlagen	10
3.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	11
3.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte.....	12
3.3	Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte	13
3.4	Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche	16
3.5	Anlage 5: Fotos	21



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<ul style="list-style-type: none">• Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage• Grundstück unbebaut
Objektadresse:	Friedhofstraße 2 76889 Klingenstein
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Klingenstein, Blatt 1026, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Klingenstein, Flurstück 1176/3 (408 m ²); Gemarkung Klingenstein, Flurstück 1179/1 (126 m ²)



2 Einfamilienhaus

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

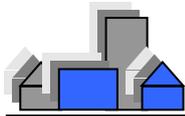
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1900 oder davor (Schätzung)
Modernisierung:	keine bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Fachwerk Sockel bzw. KG Sichtmauerwerk

2.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keine Innenbesichtigung! Für den Bereich des Wohnhauses liegen keine Grundrisse vor.

2.1.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Bruchstein (vermutlich)
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Keine Innenbesichtigung!
Geschossdecken:	Holzbalken (vermutlich)
Treppen:	Keine Innenbesichtigung!
Hauseingang(sbereich):	Keine Innenbesichtigung!
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)



2.1.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

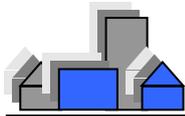
Wasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Abwasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Elektroinstallation:	Keine Innenbesichtigung!
Heizung:	Keine Innenbesichtigung!
Lüftung:	Keine Innenbesichtigung!
Warmwasserversorgung:	Keine Innenbesichtigung!

2.1.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Keine Innenbesichtigung!
Wandbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Deckenbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung; mit Sprossen; keine Rollläden (möglicherweise innen)
Türen:	Keine Innenbesichtigung!
sanitäre Installation:	Keine Innenbesichtigung!
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Küchenausstattung:	Keine Innenbesichtigung!
Bauschäden und Baumängel:	Keine Innenbesichtigung!
Grundrissgestaltung:	Keine Innenbesichtigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Innenbesichtigung!

2.1.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besonnung und Belichtung:	Keine Innenbesichtigung!
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand scheint nach äußerlicher Begutachtung normal.



2.2 Nebengebäude

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Nebengebäude, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1900 oder davor (Schätzung)
Modernisierung:	2000: Umbau zu Wohnräumen (lt. Bauplänen)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	tlw. verputzt; Giebelseite Sichtmauerwerk

2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

lt. Bauplänen:

Erdgeschoss:

Wohn- Esszimmer, Küche, Dusche/WC, Hauswirtschaftsraum

Dachgeschoss:

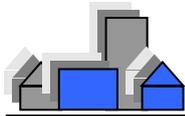
2 Schlafzimmer

2.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein (vermutlich)
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Keine Innenbesichtigung!
Geschossdecken:	Holzbalcken (vermutlich)
Treppen:	Keine Innenbesichtigung!
Hauseingang(sbereich):	Keine Innenbesichtigung!
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

2.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Abwasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!



Elektroinstallation:	Keine Innenbesichtigung!
Heizung:	Keine Innenbesichtigung!
Lüftung:	Keine Innenbesichtigung!
Warmwasserversorgung:	Keine Innenbesichtigung!

2.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Keine Innenbesichtigung!
Wandbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Deckenbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Fenster:	Fenster aus Holz; tlw. mit Sprossen
Türen:	Keine Innenbesichtigung!
sanitäre Installation:	Keine Innenbesichtigung!
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Küchenausstattung:	Keine Innenbesichtigung!
Bauschäden und Baumängel:	Keine Innenbesichtigung!
Grundrissgestaltung:	Keine Innenbesichtigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Innenbesichtigung!

2.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

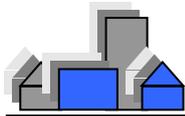
Besonnung und Belichtung:	Keine Innenbesichtigung!
Allgemeinbeurteilung:	Keine Innenbesichtigung!

2.3 Garage

Garage;
Baujahr: ca. 1980 (Schätzung);
Bauart: massiv;
Außenansicht: unverputzt;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Pappe;
Tor: Stahlschwingtor

2.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)



2.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A Fl.-Nr. 1176/3	Einfamilienhaus	408 m ²	243.000,00 €
B Fl.-Nr. 1179/1	unbebaut (Garten)	126 m ²	18.000,00 €
Summe		534 m ²	261.000,00 €

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen begutachtet werden, deshalb wird ein **Sicherheitsabschlag** von **10 %** des ermittelten vorläufigen Sachwertes des Teilgrundstücks A von 181.037 € (Seite 21) in Ansatz gebracht. Als Sicherheitsabschlag werden **rd. 18.000,00 €** berücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Garage bebaute Grundstück in 76889 Klingenmünster, Friedhofstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klingenmünster	1026	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Klingenmünster	- - -	1176/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2022 mit rd.

225.000 €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 76889 Klingenmünster, Friedhofstraße 2

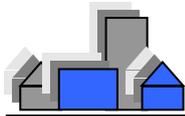
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klingenmünster	1026	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Klingenmünster	- - -	1179/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2012 mit rd.

18.000 €

in Worten: achtzehntausend Euro

geschätzt.



Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Verkehrswertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und alle herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

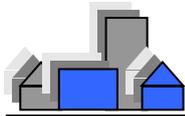
Höheinöd, den 22.08.2022



Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

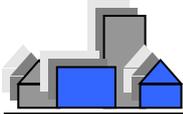
Christian Stracke

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie Mieten und Pachten

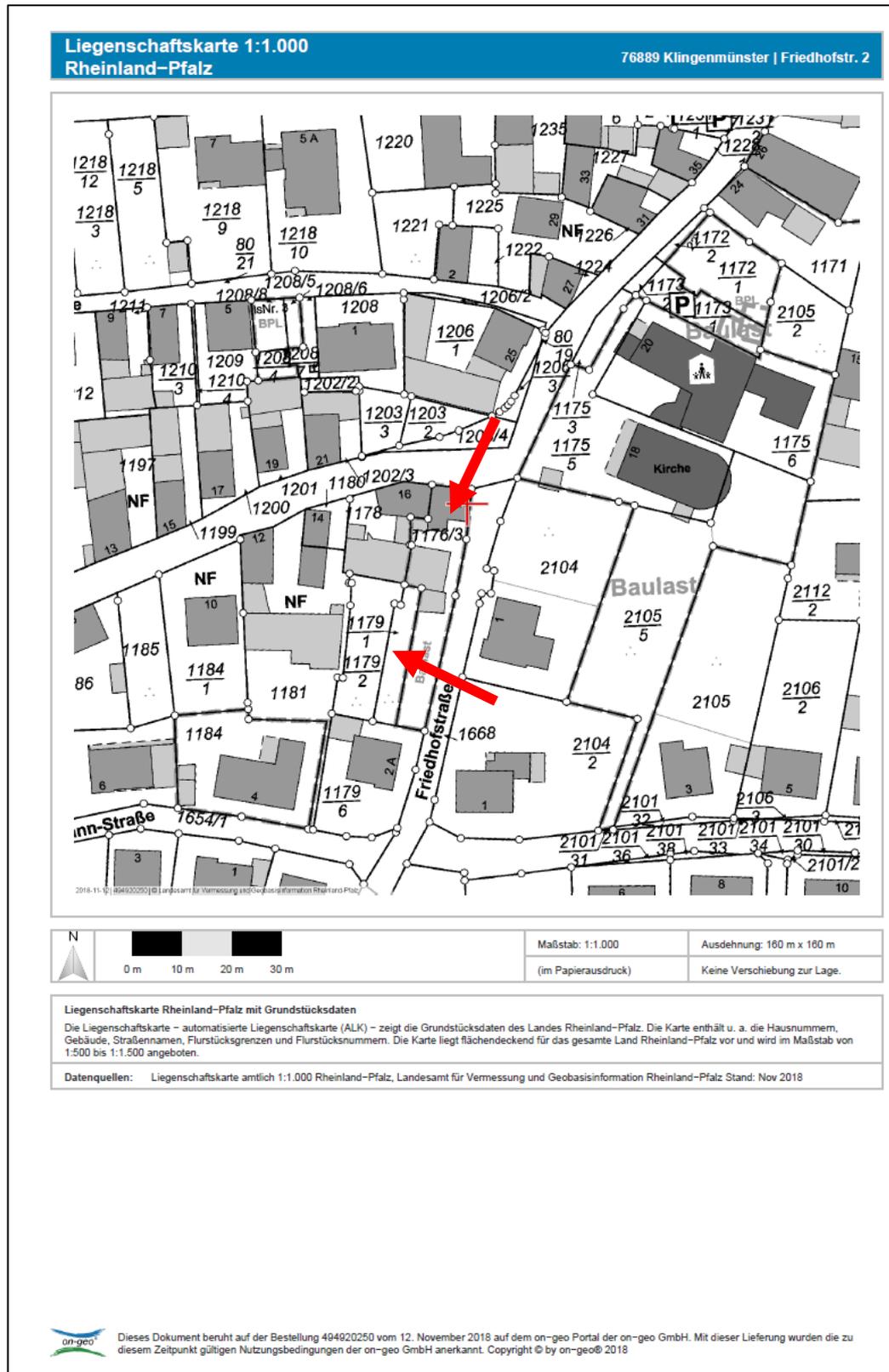


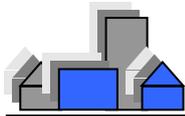
3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Grundrisse/Schnitt/Ansichten
- Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche
- Anlage 5: Fotos

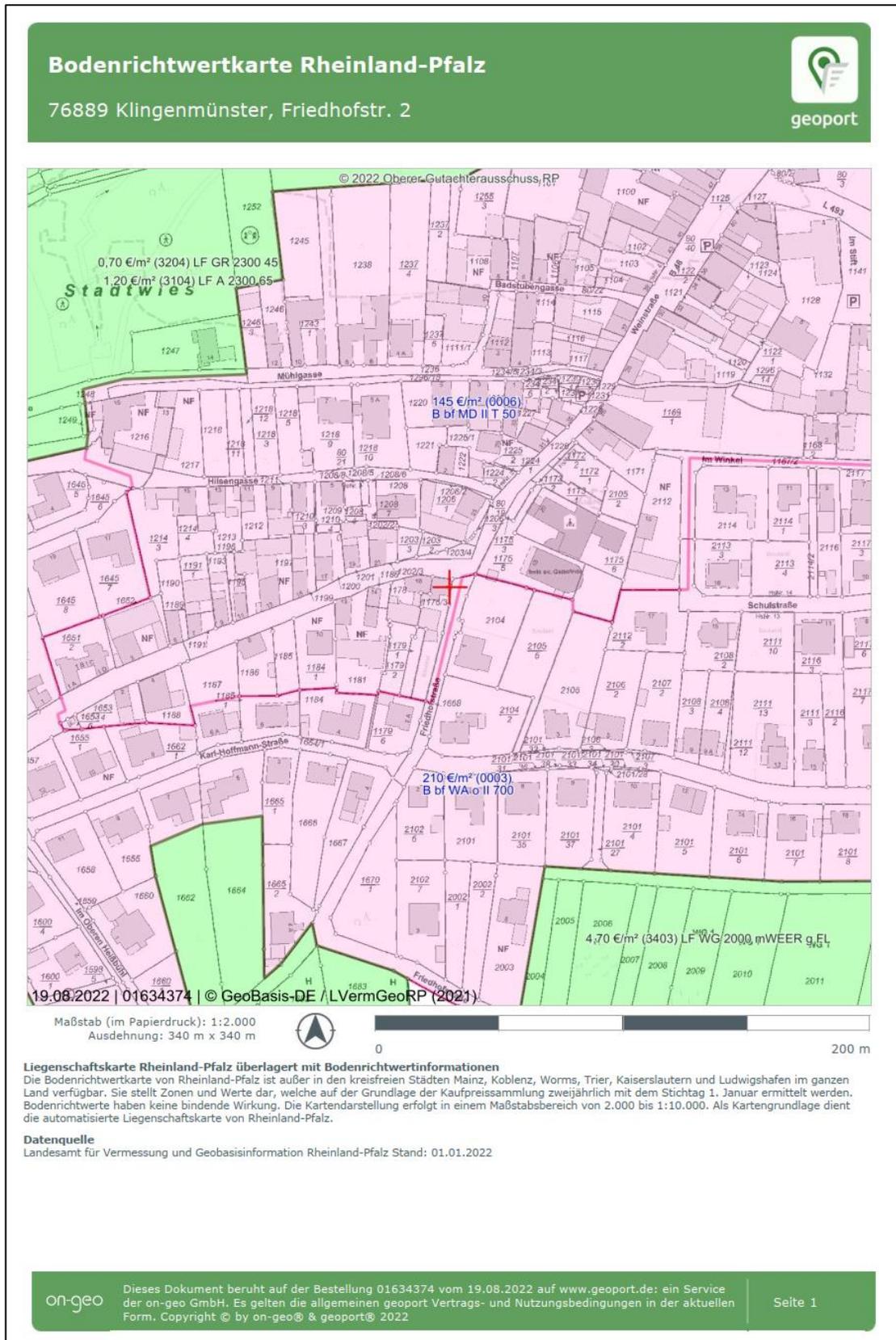


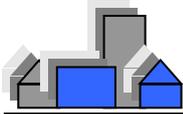
3.1 Anlage 1: Liegenschaftskarte





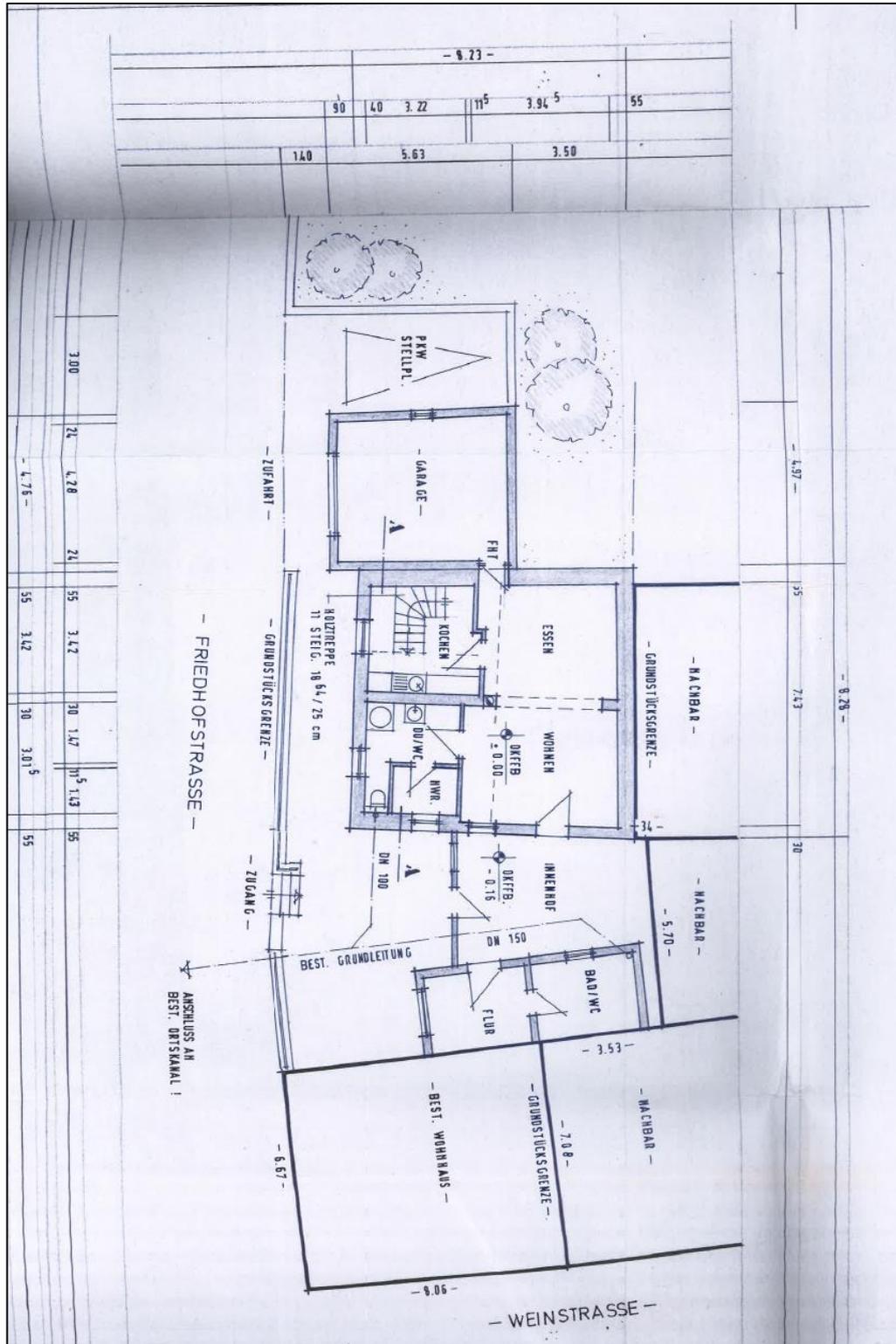
3.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

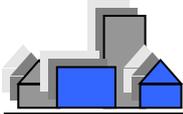




3.3 Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

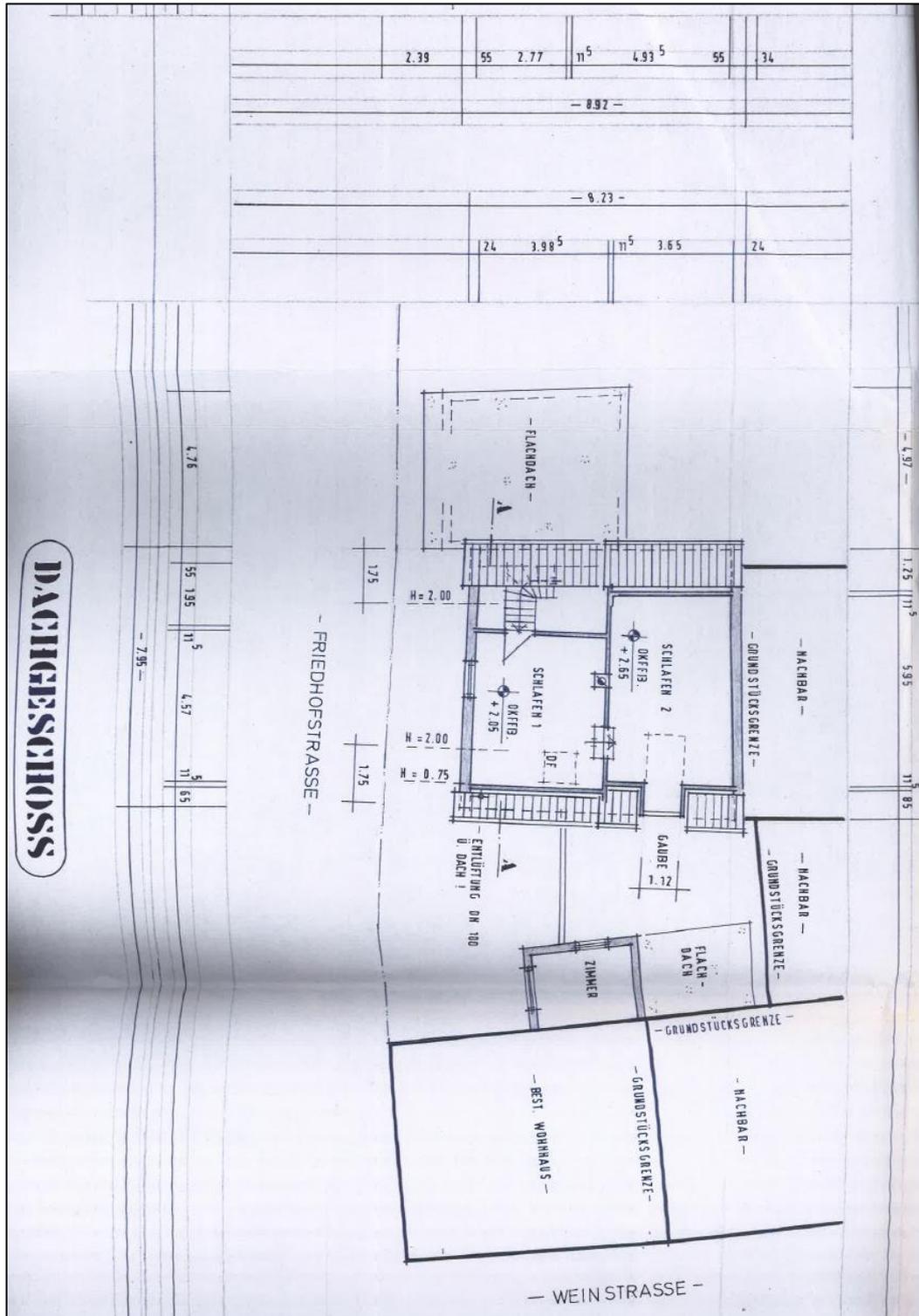
Blatt 1

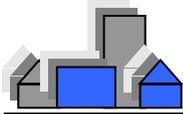




Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

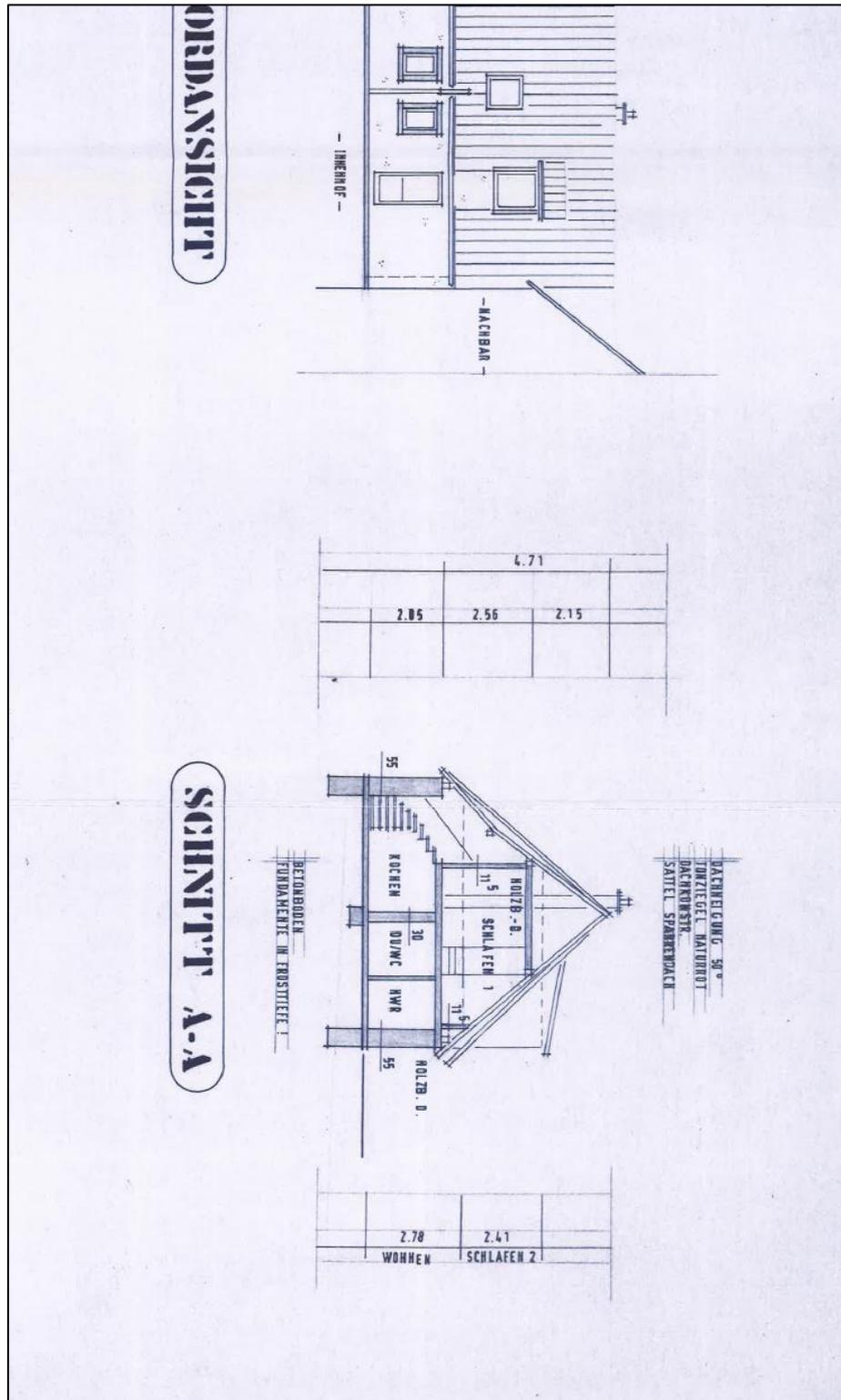
Blatt 2

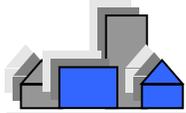




Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Blatt 3





3.4 Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Blatt 1

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

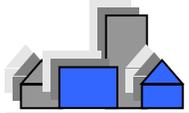
Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus, Friedhofstraße 2, 76889 Klingenmünster

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	8,100	6,700	a	54,27		
2	EG	+	1,00	8,100	6,700	a	54,27		
3	EG	+	1,00	3,900	2,600	a	10,14		
4	DG	+	1,00	8,100	6,700	a	54,27		
5	DG	+	1,00	3,900	2,600	a	10,14		

Summe 183,09 m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt Rd. 183 m²



Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Blatt 2

Plausibilitätsprüfung / Überschlagsberechnung BGF / WF/NF

Gebäude: Einfamilienhaus, Friedhofstraße 2, 76889 Klingenmünster

Gebäudedaten

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

Keller

Treppenhaus

Dachgeschoss: Flachdach

nicht ausgebaut (30°)

ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 183,09 m²

WF/NF (überschlägig): 85,56 m²

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

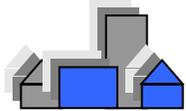
IST BGF / WF/NF:

SOLL nach Sprengnetter: 2,14

WF/NF (nach Sprengnetter): 85,56 m²

BGF (nach Sprengnetter):

rd. 86 m²



Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche
Blatt 3

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

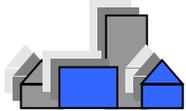
Gebäude: Nebengebäude, Friedhofstraße 2, 76889 Klingenmünster

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	8,115	8,575	a	69,59		
2	DG	+	1,00	8,115	8,575	a	69,59		

Summe 139,18 **m²**

Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt Rd. 139 **m²**



Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Blatt 4

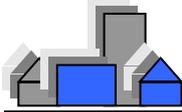
Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Garage, Friedhofstraße 2, 76889 Klingenmünster

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen
auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	5,630	4,760	a	26,80		
Summe							26,80		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							Rd. 27	m²	



Bauvorhaben :Nutzungsänderung des bestehenden Nebengebäudes
zu Wohnräumen
Friedhofstr. 2
76889 Klingenstein

Bauherr 

Berechnung der Wohn.-und Nutzfläche nach DIN 283

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnen	4.935	x	3.015	=	14.88 m2
Essen	3.945	x	3.42	=	13.49 m2
Kochen	2.52	x	3.22	=	8.11 m2
Du./WC	1.47	x	2.77	+ 1.545 x 0.70	= 2.80 m2

					44.43 m2

Dachgeschoss

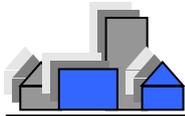
Schlafen 1	3.60	x	3.985		
	+(0.90	x	3.985)	x 0.50	= 16.14 m2
Schlafen 2	(3.80	+	3.65)	x 0.50	x 5.15
	+ 0.85	x	1.12		
	+ 0.60	x	3.80	x 0.50	= 21.27 m2

					37.41 m2

Zusammenstellung der Wohnfläche
=====

Erdgeschoss	:	44.43 m2
Dachgeschoss	:	37.41 m2

		81.84 m2
		=====



3.5 Anlage 5: Fotos



Bild 1: Seitenansicht



Bild 2: Straßenseite (B 38)