

- Grundstück mit 2 Wohnhäusern – Ein- & Zweifam.-Wohnhaus
- in 79400 Kandern-Gupf, Mettlenweg 2 und Mettlenweg 4
- Ursprung 1789 & 1913 - Sanierungs- Baujahre 1983 & 1994
jedoch zur Zeit stärkerer Bauunterhaltungsstau
- ca. 192 m² & 147 m² Wohnfläche über 2 Etagen
- Ortsrandlage, Wohnquartier, gut durchgrünte Zone
- gute, ruhige, aber ländliche Wohnlage
- dörfliche Infrastruktur, längere Verkehrswege
- Einkäufe, etc. sind nicht durch Fußwege möglich

- Verkehrswert : € 275.000
- Wertermittlungstichtag: 19.04.2005

1. 2. 3. 4. 5. () **Gerichts- Büro- Ausfertigung**

SACHVERSTÄNDIGEN -

GUTACHTEN

Thomas Andreas Trefzer

Diplom-Ingenieur

Architekt - Bausachverständiger

Von der Industrie- u. Handelskammer Hochrhein-Bodensee
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Wertermittlungen bebauter und unbebauter Grundstücke

79650 Schopfheim
Riedmattweg 5

Tel. 07622 / 66 85 86 - Fax 66 85 87

ERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKS- VERKEHRSWERTES

für das Grundstück	79400 Kandern-Gupf
Grundbuch Nr.: 433	Flurstück Nr.: 2289
	Mettlenweg 4, Einfamilienwohnhaus
	Mettlenweg 2, Ein - Zweifamilienwohnhaus
eingetragen im	Amtsgerichtsbezirk Lörrach Grundbuchamt Kandern Grundbuch von Kandern
Eigentümer	xy siehe Anlage Grundbuchauszug bzw. Anlage Gerichtsbeschluss/Vollstreckungsgericht
Auftraggeber	Amtsgericht Lörrach Zwangsversteigerungssachen Bahnhofstraße 4 79539 Lörrach
Bewertungstichtag	19.04.2005
Ortsbesichtigung	16.02. und 19.04.2005

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Angaben**
 - 1.1. Grund und Zweck der Wertermittlung / Beweisbeschuß
 - 1.2. Grundlagen
 - 1.3. Grundbuchdaten (Auszug), siehe auch Anlage
- 2. Lagebeschreibung**
- 3. Grundstücksbeschreibung**
- 4. Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.1. Planungs- und baurechtliche Situation
 - 4.2. Denkmalschutz
 - 4.3. Baulasten / Baulastenverzeichnis
 - 4.4. Entwicklungsstufe des Baulandes
 - 4.5. Zeitprognose bis zur Baureife
 - 4.6. Vorhandene Bebauung (Art und Maß)
 - 4.7. Kfz- Stellplatzpflicht
- 5. Bebauung**
 - 5.1. Baumängel und Bauschäden
 - 5.2. Aussenanlagen
- 6. Flächen- und Massenangaben / Berechnungen**
- 7. Wertermittlungsverfahren**
- 8. Wertermittlung**
 - 8.1. Bodenwert**
 - 8.1.2. Sachwert / Wert der baulichen Anlagen**
 - 8.2. Ertragswertermittlung**
 - 8.2.1. Tatsächliche Mieterträge/Beurteilung der nachhaltigen Erzielbarkeit
 - 8.2.2. Mietvertragliche Bindungen
 - 8.2.3. Berechnung des Grundstücksrohertrages
 - 8.2.4. Bewirtschaftungskosten
 - 8.2.5. Liegenschaftszinssatz
 - 8.2.6. Bodenwertverzinsung / Bodenertragsanteil
 - 8.2.7. Restnutzungsdauer / Vervielfältiger
 - 8.2.8. Berechnung des Ertragswertes
- 9. Verkehrswert**
 - 9.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens
 - 9.2. Marktlage zum Bewertungsstichtag
 - 9.3. Auswertung - Verkehrswertermittlung

1. Allgemeine Angaben

1.1. Grund und Zweck der Wertermittlung / Beweisbeschuß

Nach Auftragserteilung durch das AG Lörrach, soll für das bebaute Grundstück in:

**Grundbuch Nr.: 433:
79400 Kandern-Gupf, Flurstück Nr.: 2289**

Mettlenweg 4, Einfamilienwohnhaus

Mettlenweg 2, Ein - Zweifamilienwohnhaus

wegen Antrags auf Zwangsversteigerung ein Verkehrswertgutachten erstellt werden.

- Besichtigt werden konnte das gesamte Objekt
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- Es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Nutzung und Mietverhältnisse siehe Ziffer 8.2. des Gutachtens.
- Es bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
- Die Lagebezeichnung im Grundbuch stimmt mit dem Hausnummernbescheid der zuständigen Verwaltungsbehörde überein, Gebäude mit Hausnummern „2 und 4“

1.2. Grundlagen (Verwendete Unterlagen und Tabellen)

- Baugesetzbuch BauGB, Baunutzungsverordnung BauNV
- Baupreisindizes des statistischen Bundesamts,
- Erfahrungswerte des Sachverständigen
- Wertermittlungsverordnung (Wert V 88)
- Wertermittlungsrichtlinien (Wert R 91)
- Vogels, „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“
- Rössler, Langner, Simon, Kleiber „Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Auskünfte Bauamt/Grundbuchamt/Gutachterausschuß der Stadt/Gemeinde
- Bodenrichtwertkarte der Stadt/Gemeinde, Flächennutzungsplan/Bebauungsplan
- Architektenpläne, Grundrisse, Schnitte, Lagepläne, Nutzflächenberechnungen
- Baubeschreibung bzw. allgemeine Informationen bzgl. der baulichen Anlagen
- Auskünfte Landratsamt Lörrach, Denkmalschutzamt, Umweltamt
- Angaben über (bestehende) Miet-/Pachtverhältnisse und erzielte Erträge
- Angaben über Einschätzungsverzeichnisse der Gebäudeversicherung Baden Württemberg Feuerversicherungswerte in Goldmark (M)
- Orts-/Objektbesichtigungen
Teilnehmer: Herr xy, Mieter
Herr Dipl. Ing. Thomas A. Trefzer, ö. b. u. v. Sachverständiger

1.3. Grundbuchdaten (siehe Anlage Grundbuchauszug)

- Bestandsverzeichnis
- Eigentumsverhältnisse I. Abteilung
- II. Abteilung Lasten und Beschränkungen
Es sind keine Eintragungen, d. h. dingliche Lasten und Beschränkungen vorhanden.

2. Lagebeschreibung (siehe auch Anlagen Ausschnitt Grundkarte / Lageplan)

Ortsangaben

Die Stadt Kandern mit ca. 3.800 Einwohnern (ohne Ortsteile) liegt im Landkreis Lörrach, Regierungsbezirk Freiburg, Region Hochrhein-Bodensee, im äußersten Südwesten Deutschlands. Die Lage in der Regio, dem Dreiländereck (Deutschland/ Frankreich/Schweiz), die Nähe zur Schweiz und zum Elsaß wirken sich positiv auf den Standort aus. In die Kreisstadt Lörrach sind es ca. 12 km, nach Basel, Schweiz ca. 20 km, die Universitätsstadt Freiburg, Regierungspräsidium ist ca. 45 km in nördlicher Richtung entfernt. Einzelhandels-, Handwerks- mittelständische und zum Teil größere Gewerbebetriebe sind gut strukturiert angesiedelt.

Behördliche Stellen, soziale und kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Lehranstalten sowie Freizeiteinrichtungen entsprechend der Größe der Stadt/Gemeinde sind ausreichend vorhanden.

Verkehrslage

Die Verkehrsanbindungen Kanderns sind als nur durchschnittlich zu bezeichnen. Kandern ist Schnittpunkt mehrerer Land- und Kreisstraßen mit Verbindungen nach Lörrach, Weil am Rhein, Steinen (B 317) Badenweiler und Schliengen. Schliengen ist gleichzeitig Anschlußknoten an die Bundesstrasse B 3 mit Zubringer zur Autobahn A5 Basel - Karlsruhe (Entfernungen: 9 bzw. 12 km). Die genannten Straßen sind vor allem in den Morgen- und Abendstunden durch Berufsverkehr (Pendler nach Lörrach, Weil am Rhein und Basel sowie Müllheim/Neuenburg) belastet. Die Kandertalbahn wird derzeit nur als Museumsbahn betrieben. Eine Reaktivierung der Strecke im Rahmen des Regio-S-Bahn-Projekts wird von den Gemeinden angestrebt. Der öffentliche Personennahverkehr wird über das Busliniennetz abgewickelt. Mehrere Buspaare verbinden die Stadt Kandern täglich mit Lörrach und Weil am Rhein sowie den umliegenden Gemeinden. Haltestellen liegen in unmittelbarer Nähe des Grundstücks.

3. Grundstücksbeschreibung

Lage

Lage im Ort	Stadt Kandern, Ortsteil Gupf dörfliche Umgebung in gut durchgrünter Zone
Straße	innerörtliche Verbindungsstraße, Ortsstrasse, geteert
Grundstückslage	gute, relativ ruhige, aber ländlich, abgelegene Wohnlage
Entfernungen	Bundesstr. B 3 1,5 km, Autobahn A 5 ca. 5 km Bus im Ort, aber nur mäßige tägliche Verbindungen

Merkmale

Beschaffenheit	ebenerdig, für Bebauung unproblematisch
Störeinflüsse	wenig Verkehrslärm, i. d. R. Anlieger jedoch Lärm und Geruchsimmissionen aus Landwirtschaft!!
Umgebung	meist 1-2-geschossige Wohnbebauung u. Landwirtschaft
Besonderheiten	keine, siehe Beurteilung Eventuell vorhandene Altlasten bzw. Kontaminationen des Grund- und Bodens sind nicht bekannt bzw. berücksichtigt.

Entfernungen

Stadt- Gmde-Zentrum	Läden f. Tagesbedarf, Schulen i. d. Stadt Kandern ca. 5 km
---------------------	--

Erschließung	
Straße	voll ausgebaut mit Gehwegen
Versorgung	örtliche Versorgungsleitungen, Wasser, Strom
Entsorgung	örtliche Entsorgungsleitungen, Schmutz-/Regenwasserkanal
Bebauung/Baurecht	siehe Ziffer 4. Art und Maß der baulichen Nutzung
Beurteilung	
Lage	Ortsrandlage, in durchgrünter Zone Grundstück / Baukörper sind süd-west-orientiert mit günstiger Lage zu den Himmelsrichtungen Grundstück jedoch mit Störeinflüssen (s. Merkmale) Sonst recht gute, ländliche, ruhige Wohnlage keine ausgesprochene Aussichtslage wenig Infrastruktur und längere Verkehrswege Hauptinfrastruktur im ca. 5 km entfernten Kandern Einkäufe, Behördengänge etc. sind nur mit den wenig frequenten öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. mit dem Privat-PKW möglich
Nutzbarkeit	Wohnfunktion lt. Bestand, Geschäftslage ist nicht gegeben

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1. Planungs- und baurechtliche Situation

Nach Auskunft des Bauamtes liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind somit nach § 34 BauGB geregelt und ergeben sich aus dem Bestand.

4.2. Denkmalschutz nicht gegeben

4.3. Baulasten / Baulastenverzeichnis

Laut Auskunft des Bauamts sind keine Baulasten verzeichnet.

4.4. Entwicklungsstufe des Baulandes

Baureifes Land, Wertigkeit 100 %, Nach öffentlich rechtl. Vorschriften baulich nutzbar

4.5. Zeitprognose bis zur Baureife nicht gegeben

4.6. Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Das Grundstück ist mit zwei 1-geschossigen Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäusern EG + DG bebaut. (Maß der Bebauung siehe Ziffer 6. Flächen- und Massenangaben)

4.7. Kfz- Stellplatzpflicht

Die erforderlichen Stellplätze sind laut Bauamt nachgewiesen.

5. Bebauung

Allgemeines**OZ 1**

Gebäudetyp	freistehendes Gebäude
Geschosse	Keller, Erd-, und Dachgeschoß
Gebäudenutzung	Wohngebäude
Baujahr(e)	1789, 1929, grundlegende Sanierung/Renovierung 1983
Sanierungen	wenig laufende Bauunterhaltungen bzw. Sanierung der Bausubstanz, z. Zt. meist nur auf aktuelle Schäden bezogene Teil-Sanierungen der baulichen Anlagen
Alter	teils 200, teils 22 Jahre und älter
Bj. fiktiv (wg. Sanierung)	1970
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Wertminderung	38,9 %, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren
Bauzustand	meist nur ausreichend bis teils mangelhaft, teils mit erheblichem Reparatur- und Bauunterhaltungstau

Raumbezeichnungen und Einzelnutzung

Untergeschoß	:	Flur, Sauna 2 Pers. mit Duschecke, Hobby- /Ruheraum, Heizung, Öllager
Erdgeschoß	:	Flur, Gäste-WC, Küche, Wohnzimmer, Terrasse
Dachgeschoß	:	Flur, 3 Schlafzimmer, 1Bad/WC, 1 Dusche/WC

Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -Schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

Konstruktion		konventionelle Mauerwerks-, Beton- und Holzbauweise
Keller	Wände	Schalbeton
	Decke	Stahlbeton
Geschosse	Wände	Bruchstein und Ziegel- Mauerwerk
	Decken	Holzbalken
Dachkonstruktion		Satteldach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion
Dachdichtung		Ziegel auf Schalung
Fassade		mineralischer Putz / Anstrich

Haustechnik

Heizung	System	WW-Zentralheizung, Baujahr 1983, defekt
	Energie	Öl
		1 offener Kamin
Wärmeübertragung		alle Geschoße mit Heizkörper
Warmwasserversorgung		zentral, über Heizkessel
Sanitärinstallation		durchschnittlicher teils guter Standard aus der Bauzeit
Elektroinstallation		durchschnittlicher teils guter Standard aus der Bauzeit

Ausbau

Fußböden

Qualität: durchschnittlich, teils gut
Kellerräume: Betonglattstrich, Fiesen

	Wohnräume – Fliesen, Schlafräume Teppichbelag alle Naßräume gefliest
Treppen	Geschoße: Stb. /Stahl- /Holzwendeltreppe
Wandoberflächen	teils Putz mit Anstrich, teils Rauhfaserpapete mit Anstrich Naßräume gefliest
Wandfliesen	nur in Naßbereichen
Deckenoberflächen	teils Putz mit Anstrich, teils Rauhfaserpapete mit Anstrich teils Holz N+F
Fenster/Verglasung	Holzfenster, lasiert / isolierverglast
Türen	Holzelemente, tfs. verglast
Beleuchtung	ausreichend Brennstellen
Einbauten	1 Einbauküche 1 Sauna 2 Personen

Beurteilung

bautechnisch	Massivbauweise
Funktion/Zuschnitt	durchschnittlicher, teils guter Ausbau und Haustechnik durchschnittliche jedoch funktionelle Grundrißlösungen entspricht heutigen Wohnbedürfnissen
architektonisch	gefällig
Vermietbarkeit	durchschnittlich
Verkäuflichkeit	durchschnittlich

OZ 2 mit Anbau einer Einzelgarage

Gebäudetyp	freistehendes Gebäude
Geschosse	Erd-, und Dachgeschoß
Gebäudenutzung	Wohngebäude, 2-Familienwhs., z.Zt. Einfamilienwhs.
Baujahr(e)	1913, grundlegende Sanierung/Renovierung 1988/94
Sanierungen	wenig laufende Bauunterhaltungen bzw. Sanierung der Bausubstanz, z. Zt. meist nur auf aktuelle Schäden bezogene Teil-Sanierungen der baulichen Anlagen
Alter	teils 80, teils 17 Jahre und älter
Bj. fiktiv (wg. Sanierung)	1975
Restnutzungsdauer	60 Jahre
Wertminderung	33,3 %, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren
Bauzustand	meist nur ausreichend bis teils mangelhaft, teils mit erheblichem Reparatur- und Bauunterhaltungsstau

Raumbezeichnungen und Einzelnutzung

Erdgeschoß	:	Windfang/Treppenhaus, Waschküche Flur, Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/Du/WC
Dachgeschoß	:	Windfang/Treppenhaus, Waschküche Flur, Wohn- Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC Terrasse

Baubeschreibung

Beschrieben sind vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Rohbau

Konstruktion		konventionelle Mauerwerks-, Beton- und Holzbauweise
Keller	Wände	Schalbeton
	Decke	Stahlbeton
Geschosse	Wände	Bruchstein und Ziegel- Mauerwerk
	Decken	Holzbalken
Dachkonstruktion		Satteldach, zimmermannsmässige Holzkonstruktion
Dachdichtung		Ziegel auf Schalung
Fassade		mineralischer Putz / Anstrich

Haustechnik

Heizung	System	WW-Zentralheizung im Nebengebäude Mettlenweg 2
	Energie	Öl
Wärmeübertragung		alle Geschoße mit Heizkörper
Warmwasserversorgung		zentral, über Heizkessel
Sanitärinstallation		guter Standard aus der Bauzeit
Elektroinstallation		guter Standard aus der Bauzeit

Ausbau

Fußböden		Qualität: meist gut Wohn- und Schlafräume - Fliesen- Teppich- Parkettbeläge alle Naßräume gefliest
Treppen		Geschoße: Stb. /Naturstein
Wandoberflächen		teils Putz mit Anstrich, teils Rauhfasertapete mit Anstrich Naßräume gefliest
Wandfliesen		nur in Naßbereichen
Deckenoberflächen		teils Putz mit Anstrich, teils Rauhfasertapete mit Anstrich teils Holz N+F
Fenster/Verglasung		Holzfenster, lasiert / isolierverglast
Türen		Holzelemente, tils. verglast
Beleuchtung		ausreichend Brennstellen
Einbauten		2 Einbauküchen, mittlere Qualität

Beurteilung

bautechnisch	Massivbauweise guter Ausbau und Haustechnik
Funktion/Zuschnitt	funktionelle Grundrißlösungen, teils offen entspricht heutigen Wohnbedürfnissen
architektonisch	gefällig
Vermietbarkeit	durchschnittlich
Verkäuflichkeit	durchschnittlich

OZ 2 mit Anbau einer Einzelgarage mit Flachdach / Fertigteilbauweise

5.1. Baumängel und Bauschäden

Das Gebäude wurde ohne

bauteilerstörende Maßnahmen überprüft.

Überdurchschnittlicher Reparaturstau in nahezu allen Gewerken:
größer Bauunterhaltung und Reparaturstau sowohl Außen wie Innen

Wohnhaus, Mettlenweg 2, zur Zeit leerstehend, nicht bewohnt bzw. bewohnbar
starker Wasserschaden, vermutlich Leitungsbruch in Wasserzuleitung bzw. Heizleitung
mit starken Schäden an Boden- Wand- und Deckenbelägen im Erd- und Dachge-
schoss, teilweise mit Schimmelbildungen. Außenfassade in diesen Bereichen mit Putz-
abplatzungen, erheblicher Pflegestau, zur Zeit keine Heizung
überdurchschnittlicher Reparaturstau bei den Schönheitsreparaturen - Boden- Wand-
und Deckenbelägen

Wohnhaus, Mettlenweg 4, zur Zeit durch Mieter bewohnt, jedoch nur Teilbereiche des
Hauses bewohnbar, bzw. mit offenem Kamin beheizbar, Zentralheizung defekt
Wasserschaden im Badezimmer im Dachgeschoss, Schäden bis ins EG
größerer Reparatur und Bauunterhaltungsstau, überdurchschnittlicher Reparaturstau
bei den Schönheitsreparaturen - Boden- Wand- und Deckenbelägen

Die Gesamtsanierungskosten der o. e. Mängel und Sanierung werden aus sachver-
ständiger Sicht mit ca. € 75.000,-- beziffert. Ca. 2/3 dieser Mängel bzw. Sanierungs-
kosten sind als überdurchschnittlich zu beurteilen.

5.2. Aussenanlagen

Beschreibung

Abwasserbeseitigung	Anschluß an öffentlichen Schmutzwasserkanal
Versorgung Wasser	Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz
Strom	Erdkabelanschluß
befestigte Flächen	Eingangsbereich, Vorplatz, Zufahrt mit Verbundsteinbelag
Parkplätze	im Grundstück 1 Garagen- und 2-3 PKW- Stellplätze
Einfriedungen	Abgrenzung zum Nachbargrundstück mit Pflanzhecken
gärtnerische Anlagen	Garten mit Rasenbepflanzung, Ziersträuchern und Büschen
Bäume	Baumbestand
sonstige Aussenanlagen	überdachte Terrasse und Carport
Zustand	starker Pflegestau

6. Flächen- und Massenangaben / Berechnungen

Berechnungsgrundlagen:

DIN 276 Kosten von Hochbauten
 DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten (November 1950)
 DIN 283 Wohnungen, Begriffe, Berechnung von Wohn- und Nutzflächen

(nach Architektenplänen, bzw. Berechnungen lt. Anlage Objektdaten
 Daten und Maße sind den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.)

Fläche Baugrundstück:

Flurstück-Nr.: 2289
 Gebäude- und Freifläche **831,00 m²**

Bebaute Fläche:

Wohnhaus	12,95 x	7,62	98,68 m ²
	11,80 x	7,58	89,44 m ²
	4,50 x	3,45	15,53 m ²
			203,65 m²

Unbebaute Fläche: 831,00 - 203,65 **627,35 m²**

GRZ

Grundflächenzahl	Bebaute Fläche ./ Grundstücksfläche =		
	203,65 ./	831,00	0,25
Zahl der Vollgeschosse	2,00		

GFZ

Geschoßflächenzahl	Geschoßfläche ./ Grundstücksfläche =		
	407,30 ./	831,00	0,49

Umbauter Raum:

Umbauter Raum OZ 1, Wohnhaus **ca. 819 m³**

Umbauter Raum OZ 2, Wohnhaus **ca. 646 m³**

Wohnflächen:

Wohnfläche OZ 1 **192,30 m²**

Wohnfläche OZ 2 **146,70 m²**

7. Wertermittlungsverfahren

Allgemeines:

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB.
Dieser lautet:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsmethoden:

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung:

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

dass sich allerdings nur bei sehr sich ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnung oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstückes

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der, entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum gleichen Ergebnis führen würde,

das Ertragswertverfahren

Der Wert des Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Veräußerungen ermittelt werden.

8. Wertermittlung

Bei der Wertermittlung werden berücksichtigt:

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- Die allgemeine Immobilienmarktlage

8.1. Sachwert

8.1.1. Bodenwert

Die Größe des/der Grundstücke(s) ist den Unterlagen des Grundbuches entnommen.

Die Ermittlung des Bodenwertes hat nach der einschlägigen Bewertungsliteratur im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Hierfür ist es erforderlich, daß eine entsprechende Anzahl vergleichbarer Grundstücke zur Verfügung steht.

Nach § 13, Abs. 2 WertV können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Preisen für vergleichbare Grundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Der Gutachterausschuß gibt Bodenrichtwerte zum 31.12.2002 (Kaufpreissammlung '2002) bzw. letzte Ermittlung (aktuell) für den Standort an mit :

baureife Wohnbau-Flächen, erschließungsbeitragsfrei / Hangerschliesung

92 €/m² (für Tannenkirch, Gupf)

Gegenüber der Feststellung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2002 ist bis 2004/05 mit keiner weiteren konjunkturellen Wertsteigerung zu rechnen.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie gelten für unbelastete, nicht bebaute Grundstücke.

Der Verkehrswert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit (Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Ausnutzbarkeit, Erschließungszustand etc.) nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug der besonderen Kriterien zu beurteilen.

Der vom Gutachterausschuß angegebene Bodenrichtwert ist jedoch wie bereits erwähnt ein durchschnittlicher Lagewert. Die Unterschiede in den Lageverhältnissen (der einzelnen Grundstücke in den jeweiligen Wertzonen) lassen sich wohl kaum rechnerisch genau ermitteln.

Die Unterschiede in den Lageverhältnissen (der einzelnen Grundstücke in den jeweiligen Wertzonen) lassen sich wohl kaum rechnerisch genau ermitteln. Bei einer Bewertung der jeweiligen Grundstückslagen von:

sehr günstige Lage (Zuschlag 30 %)
 günstige Lage (Zuschlag 15%)
 normale Lage (ohne Zuschlag)
 ungünstige Lage (Abschlag 15 %)
 schlechte Lage (Abschlag 30 %)

ist das zu bewertende Grundstück innerhalb der Wertzone, aufgrund der vorhandenen Störeinflüsse wohl als „etwas ungünstige Lage“ mit einem Abschlag von 10 % zu beurteilen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit Gebäuden belastet. Eine Bodenwertminderung für bebaute Grundstücke (Abschlag für das Alter der Bebauung, planerisch nicht frei verfügbar) wird aufgrund der vorhandenen Bausubstanz/Fertighaus mit 10 % berücksichtigt.

Die Grundstücksgröße ist im Verhältnis zur bebauten Fläche und der Geschosfläche durchschnittlich (überbaut). Eine weitere Bebaubarkeit des Grundstücks ist nicht gegeben.

Der Ansatz erfolgt am korrigierten Bodenrichtwert.

Nach Überprüfung, Besichtigung, Lage und Beschaffenheit sowie Auswertung der Bodenrichtwerte der Stadt / Gemeinde wird der Bodenwert des Grundstücks inklusive Erschliessungskosten festgelegt auf:

Flurstück Nr. 2289

durchschnittlicher Bodenrichtwert € 92,--/m² Wohnbauflächen, erschlossen zu bewertendes Grundstück in durchschnittlicher Lage / keine Störeinflüsse abzüglich 10% wg. vorhandener Bebauung / planerisch nicht frei verfügbar abzüglich 10% wg. vorhandener Störeinflüsse gemäß Ziffer 3. (Hier keine)

Gebäude- und Freifläche, ca.	831 m ²	x €	73,60 /m ²	€	61.161,60
zu Wohnzwecken bebaubare Fläche (Wertigkeit 1/1)					
Mehr- & Verkehrsfläche, ca.	0 m ²	x €	23,00 /m ²	€	0,00
nicht zu Wohnzwecken bebaubare Fläche (Wertigkeit 1/4)					
Bodenwert				€	61.161,60
Bodenwert gerundet				€	61.200,00

8.1.2. Wert der baulichen Anlagen

Nach Ziffer 5. Bebauung/Baubeschreibung sind zur Berechnung der baulichen Anlagen folgende Werte in Ansatz zu bringen:

Raummeterpreise

Raummeterpreise nach Simon/Kleiber, 7. Auflage, bzw. Erfahrungswerten Normalherstellungskosten (NHK)

1- bis 2- Familienwohnhäuser, Massivbauweise, (Baujahre ab 1960)
 durchschnittliche Ausstattung, Gesamtnutzungsdauer 90 Jahre
 - Garagengebäude, Anbauten massiv, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Für OZ 1 sind 247 €/m³ (umbauter Raum) anzusetzen

Für OZ 2 sind 255 €/m³ (umbauter Raum) anzusetzen

Bewertung der Aussenanlagen

Die Kosten der Aussenanlagen (Versorgungsleitungen, Hausanschluß u. Strom sowie Hofbefestigungen, Terrassen, Wege etc.) werden je nach Vorhandensein nach überschlägigen Werten, bzw. Erfahrungswerten des Unterzeichners mit 4,0% des Wertes der baulichen Anlagen zum Zeitwert festgelegt:

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden nach Simon/Kleiber, 7. Auflage, bzw. Erfahrungswerten in Abhängigkeit der Herstellungskosten und Bauart mit 15,0% angesetzt.

Technische Wertminderung (wegen Alters)

Durch o. e. bauliche Erneuerungen wurde ein fiktives Baujahr festgelegt.

Bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 90 Jahren wurde die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Baumängel und Bauschäden

Die Gesamtsanierungskosten der o. e. Mängel werden aus sachverständiger Sicht aufgrund des massiven Wasserschadens sowie Schadens an der ZH mit massiven Folgeschäden mit ca. € 75.000,-- beziffert. Ca. 2/3 dieser Mängel bzw. Sanierungskosten sind gegenüber der angesetzten Alterswertminderung als überdurchschnittlich zu beurteilen und werden mit € 50.000,-- berücksichtigt, um die Gebäude überhaupt wieder bewohnbar zu machen.

Berechnung des Sachwertes / Werts der baulichen Anlagen

(Massenermittlung siehe Ziff. 6)

Gebäudewert OZ 1 Wohnhaus Nr 4

Umbauter Raum		819,000 m ³
Neubauwert	819,000 m ³ x 247 €/m ³	202.293,00 €
abzgl. Wertminderung	38,9 %	-78.691,98 €
Gebäudewert OZ 1		123.601,02 €

Gebäudewert OZ 1 Wohnhaus Nr 2

Umbauter Raum		646,000 m ³
Neubauwert	646,000 m ³ x 255 €/m ³	164.730,00 €
abzgl. Wertminderung	33,3 %	-54.855,09 €
Gebäudewert OZ 1		109.874,91 €

Gebäudewert OZ 1		123.601,02 €
Gebäudewert OZ 2		109.874,91 €
Summe Gebäudewerte		233.475,93 €
Gebäudewerte gerundet		233.500,00 €

0 % Abschlag wegen wirtschaftl. Wertminderung (hier keine)
z. B. Altbau, unwirtschaftliche, verwinkelte Grundrisse, gefangene Räume, niedrige Geschoßhöhen

233.500 € x 1,00

Gebäudewert **233.500,00 €**

b). Wert der Aussenanlagen (siehe 5.2.)

Aussenanlagen Zeitwert 4,0 % von a) ca. 9.300,00 €

c). Baunebenkosten a) + b) 15,0 %

(Architekten-, Ingenieur-, Verwaltungs-, Geldmittel-
beschaffungskosten etc.) 36.400,00 €

d). Wert der Einbauten/Einrichtungen

Einbauküchen, Einbauschränke etc. - Zeitwert ca. 2.500,00 €
Saunaeinbau - Zeitwert ca. 2.500,00 €

Summe, Wert der Einrichtungen/Einbauten 5.000,00 €

e). Zusammenstellung des Sachwertes

Gebäudewerte		233.500,00 €
Wert der Aussenanlagen		9.300,00 €
Baunebenkosten		36.400,00 €
Einrichtungen/Einbauten	pausch.	5.000,00 €
Ausgangswert		284.200,00 €
abzgl. Reparaturstau s. Ziffer 5.1.(anteilig 90% / 100.000 €)		-50.000,00 €
zzgl. Bodenwert		61.200,00 €
Grundstücks-Sachwert		295.400,00 €

8.2. Ertragswert

Ein- bzw. Zweifamilienhäuser dieser Art und Struktur werden in aller Regel ausschließlich zur Eigennutzung erworben. Die Ertragssituation spielt für Investoren eine untergeordnete Rolle.

Entsprechend den Hinweisen in der einschlägigen Bewertungsliteratur und nach der Bewertungspraxis kann bei solchen Objekten auf eine Ertragswertberechnung verzichtet werden.

Der Ertragswert wird jedoch zu Vergleichszwecken unter Verwendung verkehrsüblicher Parameter hilfsweise ermittelt.

Die Wohn- und Nutzflächen Wohnhaus, Mettlenweg 2 sind zur Zeit leerstehend, nicht bewohnt bzw. aufgrund der starken Wasserschäden nicht bewohnbar.

Wohnhaus, Mettlenweg 4 ist zur Zeit durch den Mieter, Herrn xy, selbige Adresse bewohnt. Jedoch sind hier nur Teilbereiche des Hauses bewohnbar und abgetrennt, bzw. nur mit dem offenem Kamin beheizbar da die Zentralheizung defekt ist.

Herr xy ist Mieter seit März 2004 und bezahlt aufgrund der starken Schäden und Mängel eine reduzierte Miete von 300 € monatlich an die Stadtkasse der Stadt Kandern, welche gegenüber dem Schuldner noch Verbindlichkeiten hat.

8.2.2. Mietvertragliche Bindungen

Es bestehen keine bzw. o. e. mietvertraglichen Bindungen.

8.2.3. Berechnung des Grundstücksrohertrages

Wohnflächen OZ 1	192,30 m ²	x €	4,00 /m ²	€	769,20
Wohnflächen OZ 2	146,70 m ²	x €	4,50 /m ²	€	660,15
PKW- Stellplatz Garage	1,00 Stk	x €	20,00 /Stk	€	20,00
PKW- Stellplatz	2,00 Stk	x €	10,00 /Stk	€	20,00
Summe				€	1.449,35
Grst.-Jahresrohertrag	12,00 Mon.	x €	1.449,35	€	17.392,20
Grundstücksrohertrag gerundet				€	17.392,00

8.2.4. Bewirtschaftungskosten

a) Betriebskosten:

Die umlagefähigen Nebenkosten werden in der Regel vom Mieter getragen und sind somit für eine Renditeberechnung unerheblich.

b) Instandhaltungskosten für Sonder- und Gemeinschaftseigentum (12%) Mietausfallwagnis (4%) und Verwaltungskosten (4%):

Der Ansatz erfolgt an dem in der einschlägigen Bewertungspraxis üblichen Wert als pauschaler Ansatz:

Bewirtschaftungskosten = 20 % des Jahresrohertrages.

8.2.5. Liegenschaftszinssatz

Nach Angaben der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses und der einschlägigen Bewertungsliteratur bzw. nach *Simon/Kleiber*: wird für 1-2 Familien-Grundstücke dieser Art ein Liegenschaftszinssatz von 3,0 – 4,0 v. H. angegeben.

Der Liegenschaftszins ist in Abhängigkeit des Risikos des zu verzinsenden Kapitals zu wählen. Da aufgrund der geschilderten Umstände ein höheres Risiko besteht, wird als Ansatz der obere Wert gewählt

Liegenschaftszinssatz von 4,0 v. H

8.2.6. Bodenwertverzinsung / Bodenertragsanteil

Die Bodenwertverzinsung ist - Standort und Nutzung berücksichtigt - gleich dem Liegenschaftszinssatz von:

Bodenwertverzinsung = 4,0 v. H.

8.3.7. Restnutzungsdauer / Vervielfältiger

Nach der einschlägigen Bewertungsliteratur bzw. nach *Simon/Kleiber* beträgt die Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen 90 Jahre.

Bei einem Lebensalter der baulichen Anlagen von im Mittel ca. 30 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer

60 Jahre

Damit beträgt nach Anlage zu §16 Abs. 3 der WertV 88 (Vervielfältigertabelle) der Vervielfältiger

22,62

8.2.8. Berechnung des Ertragswertes

Grundstücksrohertrag		€	17.392,00
./.. Bewirtschaftungskosten	20,00 %	€	-3.478,40
Grundstücksreinertrag		€	13.913,60
./.. Bodenertragsanteil	4,00 % x € 61.200 ,--	€	-2.448,00
Reinertragsanteil bauliche Anlagen		€	11.465,60

bei einer Restnutzungsdauer von 58,00 Jahren

und einem Liegenschaftszinssatz von 4,00 %

beträgt der Vervielfältiger 22,62

Ertragswert der baul. Anlagen	22,62 x € 11.466 ,--	€	259.352,00
zzgl. Bodenwert		€	61.200,00
Ausgangswert		€	320.552,00
Einbauten gemäß Ziffer 5. (soweit nicht im Ertrag/Pacht + Miete berücksichtigt)		€	0,00
abzgl. Reparaturstau s. Ziffer 5.1.(anteilig 90% / 100.000 €)	ca.	€	-50.000,00
(soweit nicht in der Ertragswertberechnung Restnutzungsdauer bereits berücksichtigt)			
Grundstücks-Ertragswert		€	270.552,00
Grundstücks-Ertragswert gerundet		€	271.000,00

Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert ./.. Grdst. Rohertrag) **15,58**

9. Verkehrswert

9.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgrund der einschlägigen Wertermittlungsliteratur sowie der Wertermittlungsverordnung WertV 88 hat die Verkehrswertfindung für Ein- und Zweifamilienhäuser, welche in Art und Ausstattung nicht Mietwohnobjekten gleichen sich am Sachwert anzulehnen. Das Sachwertverfahren eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. (BGH vom 13.07.1970, II., ZR 189/68) Bei diesen Grundstücken wird der Wert vorwiegend nach Sachwertgesichtspunkten bzw. dem Wert des Grund und Bodens sowie der Bausubstanz beurteilt. Dies gilt vor allem für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, welche keine Zinsobjekte im eigentl. Sinne darstellen.

Das Ertragswertverfahren ist nur bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (vgl. BGH vom 13.7.1970 VII ZR 189/68. NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.1977 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Das Ertragswertverfahren ist generell dann anzuwenden, wenn der Grundstücksmarkt das betreffende Grundstück als Renditeobjekt ansieht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im wesentlichen durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Das gilt vor allem für die sog. Rentenhäuser. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (so auch OLG Hamburg vom 24.4.1970 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948). Der Sachwert des Grundstücks interessiert bei Rentenobjekten erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baumaterialien und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge.

9.2. Marktlage zum Bewertungsstichtag

Nach Auskunft von am Ort tätigen, sachkundigen Immobilienmaklern und eigenen Erfahrungswerten ist die Marktlage zum Bewertungsstichtag als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu beurteilen. Angebot und Nachfrage nach derartigen Immobilien im eher strukturschwachen, ländlichen Raum mit stärkerem Bauunterhaltungs- und Reparaturstau bzw. starken Schäden halten sich nicht die Waage. (kleine potentielle Käuferschicht – geringere Nachfrage)

9.3. Auswertung - Verkehrswert

Die Wertermittlungsverordnung WertV 88 gibt aufgrund von Vergleichswerten eine Marktanpassung vor. Der Standort Kandern/Tannenkirch-Gupf ist für Investoren als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die gesamte Wertgröße des Sachwertes liegt jedoch in einem Preisrahmen, der auf dem Immobilienmarkt aus oben erwähnten Gründen keine bzw. nicht ausreichend Interessenten anspricht und deshalb eine negative Marktanpassung erfordert.

Aufgrund des zur Zeit noch immer rückläufigen/stagnierenden Immobilienmarktes bzw. der geringeren Nachfrage nach Immobilien, speziell im eher ländlich strukturierten Raums ist zur Ermittlung des Verkehrswertes nach Erfahrungswerten des Unterzeichners und nach Auswertung der Auskünfte örtlicher Immobilienmakler und Gutachterausschüsse zum Wertermittlungsstichtag ein Wertanpassungsabschlag von 6-8 % auf den ermittelten Sachwert nötig.

Gewählt wird der Mittelwert von 7 %.

23

Grundstücks-Sachwert			295.400,00 €
Wertanpassungsabschlag	7,0 %	./.	-20.678,00 €
(wegen fehlender Nachfrage derartiger Objekte/ Preisrahmen)			
Grundstücks-Sachwert-korrigiert			274.722,00 €
Grundstücks-Sachwert-korrigiert, gerundet			275.000,00 €

Der Verkehrswert ist am korrigierten Sachwert auszurichten.

Aufgrund der vorgenommenen Berechnungen und unter Berücksichtigung der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, der örtlichen Lage, des Grundstücksmarktes und aller wertbeeinflussenden Kriterien bewerte ich, orientiert am Sachwert, den Verkehrswert für das Grundstück:

Grundbuch Nr.: 433:

79400 Kandern-Gupf, Flurstück Nr.: 2289

Mettlenweg 4, Einfamilienwohnhaus

Mettlenweg 2, Ein – Zweifamilienwohnhaus

zum **Bewertungsstichtag 19.04.2005** auf:

VERKEHRSWERT € 275.000

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt; das Gutachten von mir persönlich erarbeitet. Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den/die Auftraggeber bestimmt. Es darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Das Gutachten umfasst 23 Seiten + erwähnte Anlagen + Lichtbilder

Schopfheim,

den 21.04.2005

Thomas Andreas Trefzer - Diplom-Ingenieur Architekt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

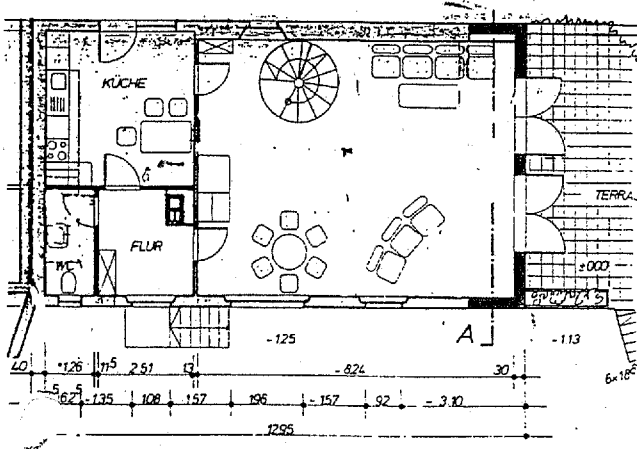
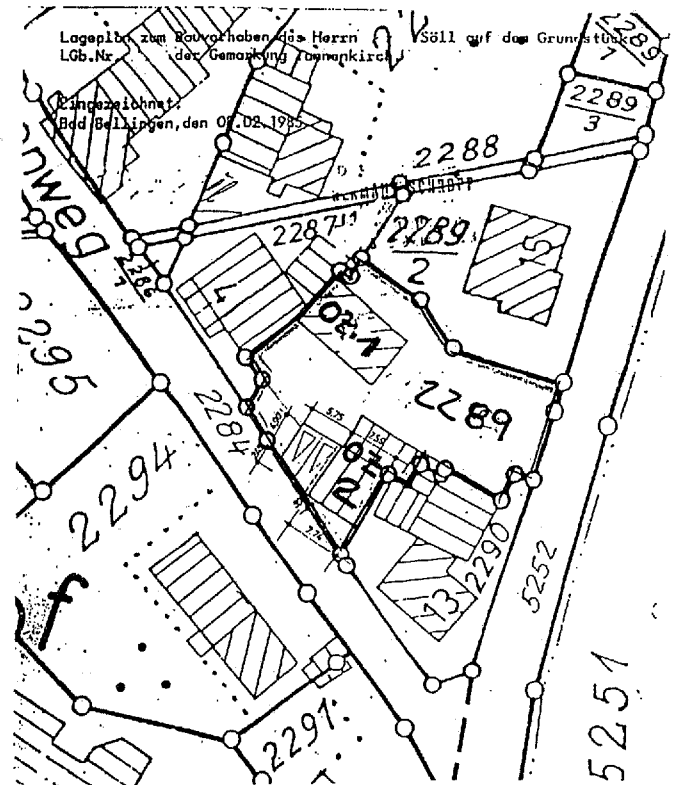
Wohnanlage Mettlenweg 2a / 2b

Die Lage:

Die beiden Gebäude liegen mitten im Ortskern eines kleinen Dorfes mit ca. 200 Einwohnern. Die angrenzenden Gebäude sind überwiegend ehemalige landwirtschaftliche Gehöfte, die in den vergangenen 15 Jahren zu reinen Wohnhäusern, in typisch ländlichen Stiel, umgebaut wurden.

Über die nahegelegene Bundesstraße 3 sind die Großstädte Freiburg, Lörrach und Basel innerhalb von ca. 20 min. mit dem PKW zu erreichen.

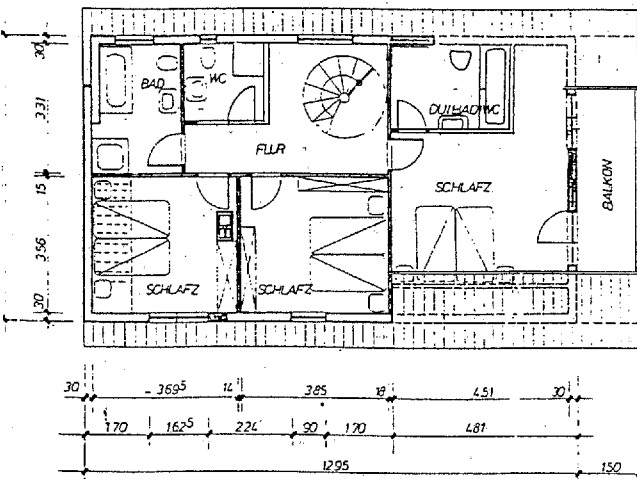
Das Dorf selbst liegt mitten im markkräftigen Weinland, dessen unmittelbarer Nähe durch viele Wälder, Wiesen, Weinberge, den Südschwarzwald, Golfanlagen und Thermalbäder geprägt wird.



Das Einfamilienhaus:

Im Erdgeschoß

Küche	4,02	m	x	3,88	m	x	1	=	15,6	m ²
Flur	2,51	m	x	2,76	m	x	1	=	6,9	m ²
Gäste WC	2,76	m	x	1,26	m	x	1	=	3,5	m ²
Wohnzimmer	6,7	m	x	8,24	m	x	1	=	55,2	m ²
	-1,1	m	x	1,1	m	x	3,14	=	-3,8	m ²
Terrasse	6,7	m	x	4,5	m	x	0,25	=	7,5	m ²
Summe EG									84,9	m ²



Im 1. Obergeschoß

Schlafen 1	3,69	m	x	3,56	m	x	1	=	13,1	m ²
Schlafen 2	3,85	m	x	3,56	m	x	1	=	13,7	m ²
Schlafen 3	4,51	m	x	4,02	m	x	1	=	18,1	m ²
	2,1	m	x	1,4	m	x	1	=	2,9	m ²
Flur	5,3	m	x	1,25	m	x	1	=	6,6	m ²
	1	m	x	2,1	m	x	1	=	2,1	m ²
Bad / WC 1	3,5	m	x	2,3	m	x	1	=	8,1	m ²
Dusche / WC 2	2,2	m	x	2,1	m	x	1	=	4,6	m ²
Bad / WC 3	3,1	m	x	2	m	x	1	=	6,2	m ²
Balkon	6,7	m	x	1,4	m	x	0,5	=	4,7	m ²
Summe 1. OG									80,2	m ²

Berechnung des Brutto-Rauminhalts

Haus 1:

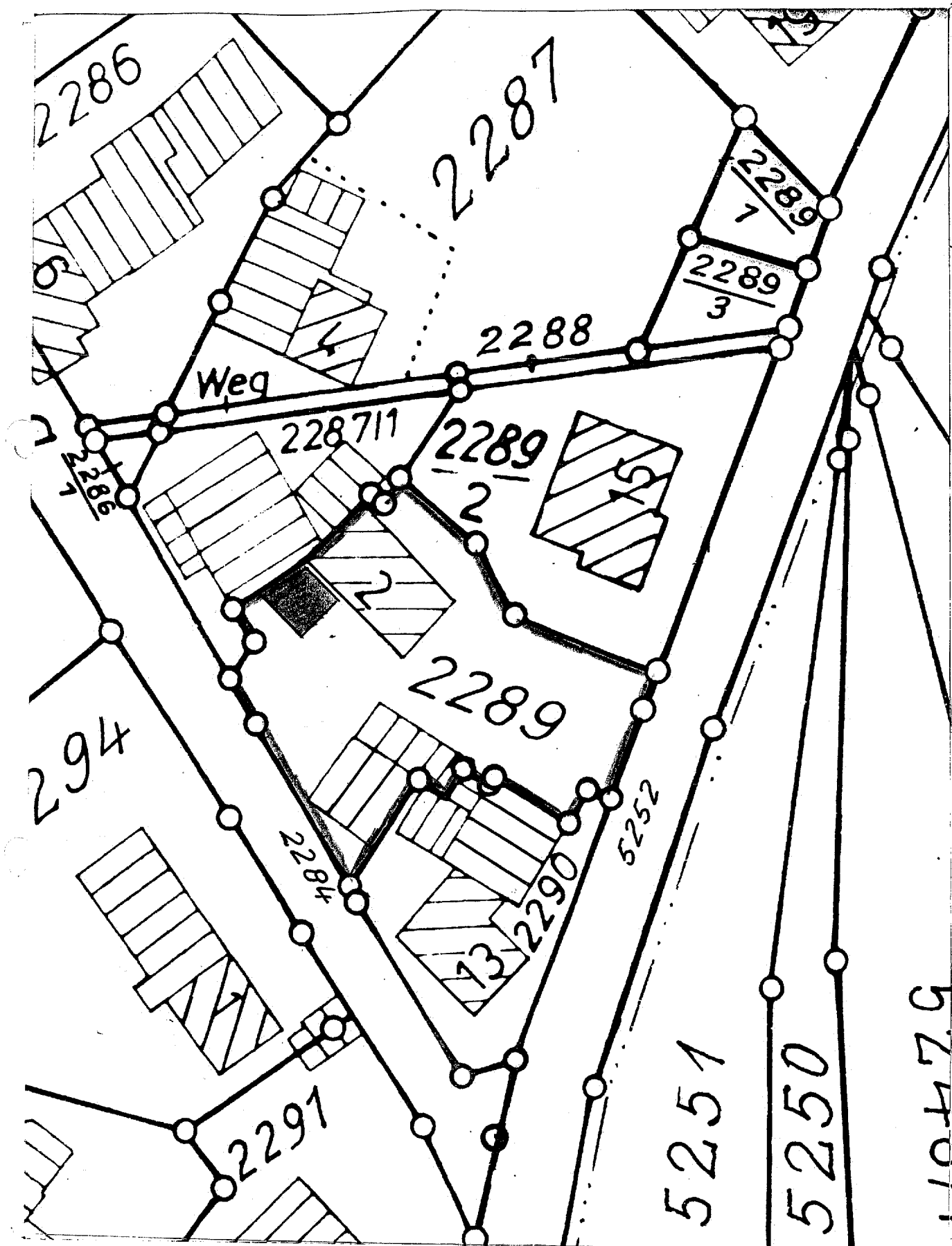
	Länge			Breite			Höhe			
KG	8,9	m	x	7,59	m	x	3	=	202,7	m ³
EG	12,95	m	x	7,62	m	x	2,7	=	266,4	m ³
1. OG	8,14	m	x	7,62	m	x	2,7	=	167,5	m ³
	4,81	m	x	7,62	m	x	2,2	=	80,6	m ³
DG	12,95	m	x	4,6	m	x	1,7	=	101,3	m ³
Summe									818,5	m³

Haus 2

	Länge			Breite			Höhe			
KG	0	m	x	0	m	x	0	=	0,0	m ³
EG	11,80	m	x	7,58	m	x	3	=	268,3	m ³
	4,50	m	x	3,45	m	x	3	=	46,6	m ³
1. OG	11,80	m	x	7,58	m	x	3,7	=	330,9	m ³
Summe									645,8	m³

BRI Gesamt:	1464,3 m³
--------------------	-----------------------------

Gemeinde Kandern
Gemarkung Tannenkirch



Maßstab 1 : 500

Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Kataster.
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Unbeglaubigter Auszug aus der
Flurkarte für die Flurstücke Nr.

2289
.....
..... 2 Dez. 1993

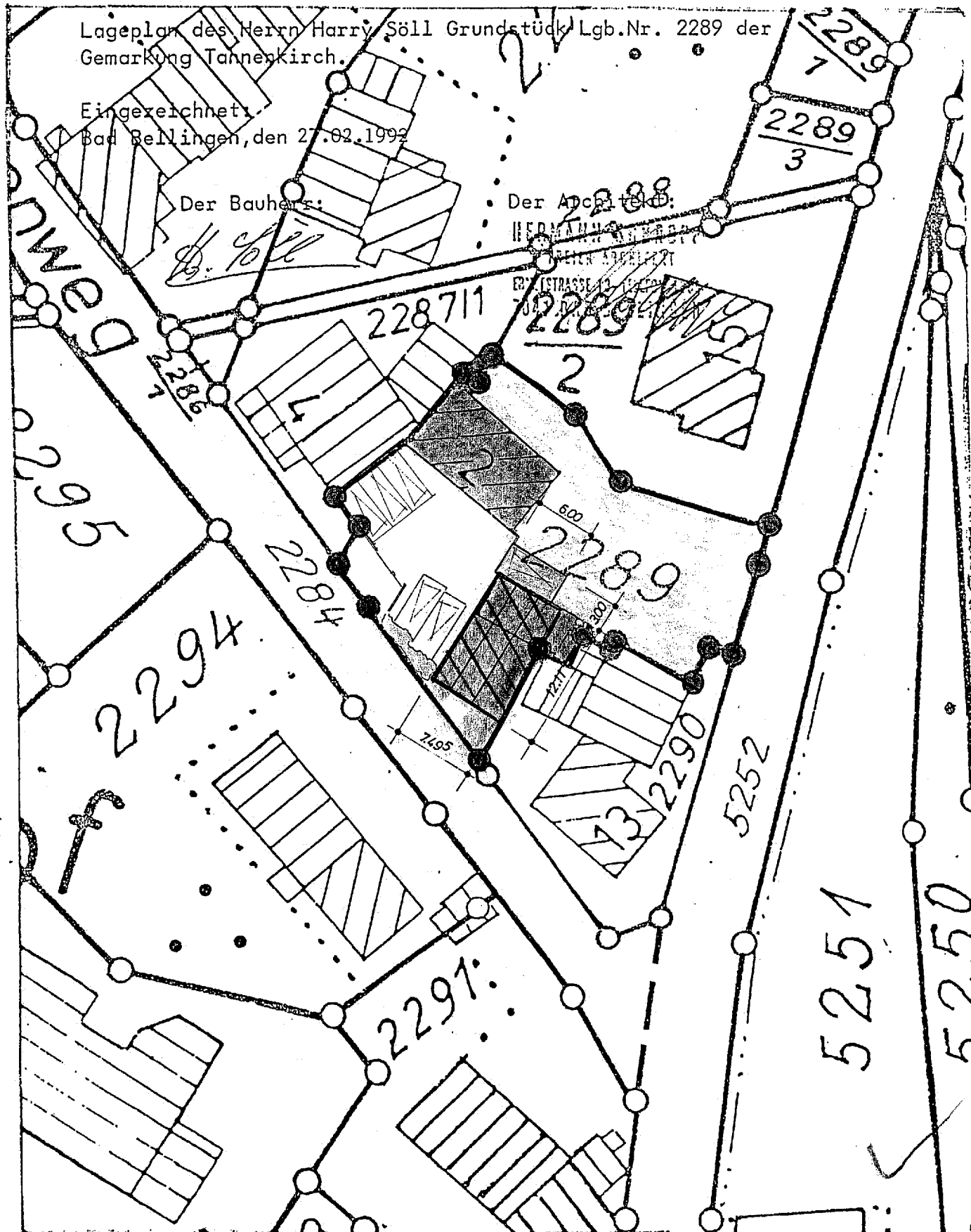
Gemeinde Kandern
 Gemarkung Tannenkirch

Lageplan des Herrn Harry Söll Grundstück Lgb.Nr. 2289 der
 Gemarkung Tannenkirch.

Eingerechnet
 Bad Bellingen, den 27.02.1992

Der Bauherr:
H. Söll

Der Architekt:
 HERMANN WERBET
 BAD BELLINGEN



Maßstab 1:500

Unbeglaubigter Auszug aus der
 Flurkarte für die Flurstücke Nr.

..... 2289
 27.2.1992

Landesamt
Gemarkung Tannenkirch

Vermaß, 22. JUNI 1924
Landesamt



Lageplan des Herrn Harry Söll Grundstück Kgb.Nr. 2289 der Gemarkung Tannenkirch.

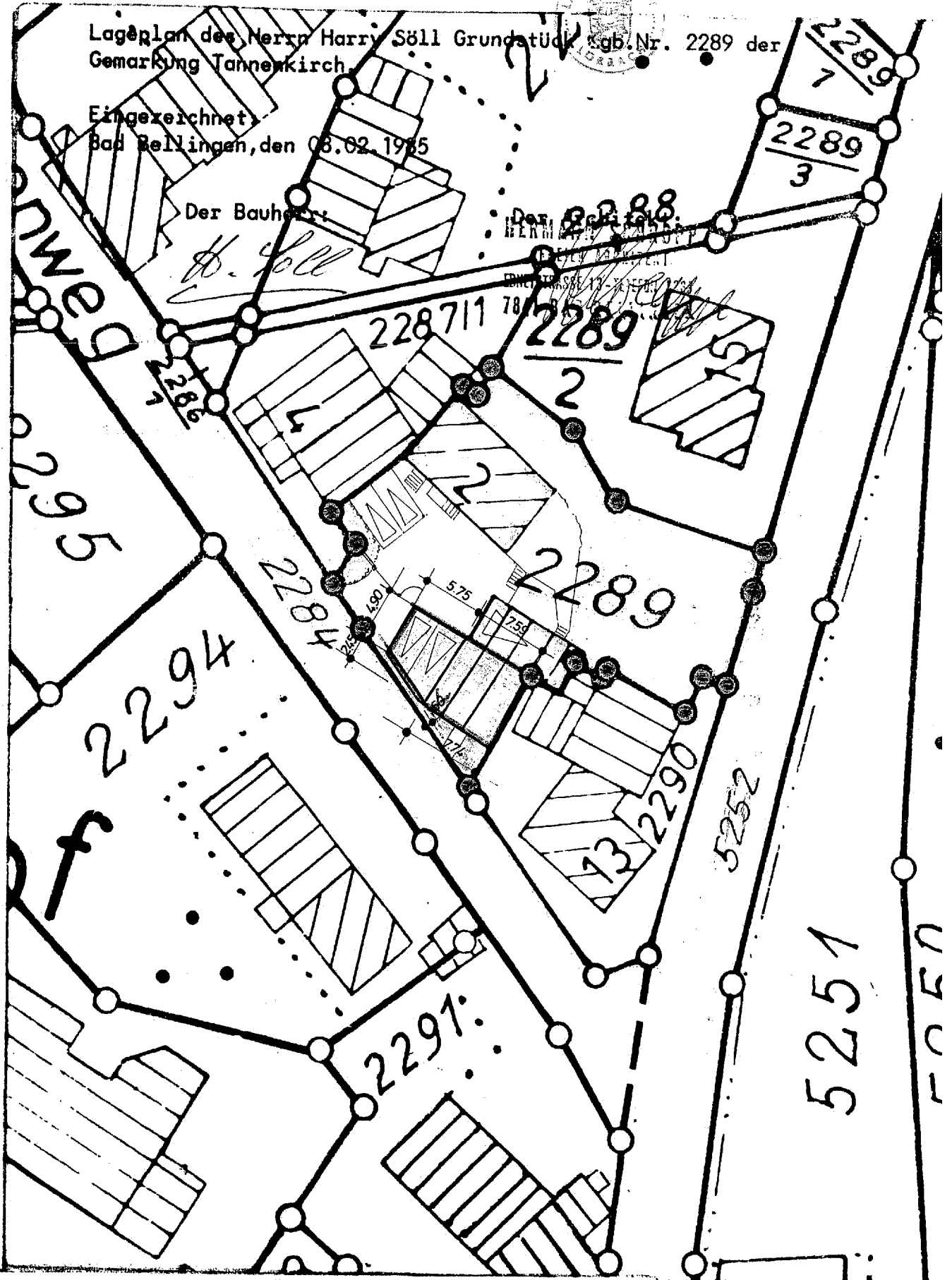
Eingezichnet
Bad Bellingen, den 08.02.1925

Der Bauherr:

H. Söll

Der Eigentümer:

H. Söll



Maßstab 1:500

Darstellung am 22. Juni 1924

Unbeglaubigter Auszug aus der Flurkarte für die Flurstücke Nr. 2289