

# Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Geschäftsstelle Wilhelmstraße 10, 77654 Offenburg, Tel.: 0781/82-2299

11.01.2023

## Gutachten Nr. 43/2022



**Objekte:** Flst.Nr. 3415, Gemarkung Windschläg

**Eigentümer:** Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung)  
- Anteil ½ -

xxx, xxx, xxx  
- Anteil ½ -

**Tag der Wertermittlung:** 14.12.2022

**Wertermittlungsstichtag:** 14.12.2022

**Qualitätsstichtag:** 14.12.2022

**Verkehrswert:** 3.200 €

### Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler	Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Herr Tim Krämer	ehrenamtlicher Gutachter
Herr Thomas Heitz	ehrenamtlicher Gutachter

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Vorbericht .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsverhältnisse am Eigentum .....</b>	<b>3</b>
2.1    Grundbuch von Windschläg Nr. 57 .....	3
2.2    Altlastenkataster .....	5
<b>3. Tatsächliche Gegebenheiten.....</b>	<b>5</b>
3.1    Planungsrechtliche Situation.....	6
<b>4. Wertermittlungsverfahren.....</b>	<b>7</b>
4.1    Grundsätze .....	7
4.2    Wahl des Bewertungsverfahrens .....	7
4.3    Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen .....	8
4.4    Grundstücksverkäufe / Vergleichspreise.....	9
<b>5. Verkehrswert (§194 BauGB) .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Allgemeine Hinweise.....</b>	<b>11</b>
7    Literaturhinweis.....	13

**Anlage:** - Lageplan

## **1. Vorbericht**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg hat auf Antrag des Amtsgericht Offenburg ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 24.08.2022.

**Bewertungsobjekt:** Flst.Nr. 3415, Kohlmatt, Gemarkung Windschläg

**Eigentümer:** Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung)  
- Anteil ½ -

xxx, xxx, xxx

- Anteil ½ -

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens benötigt.

Als Wertermittlungsstichtag wird antragsgemäß der Tag der Wertermittlung zugrunde gelegt.

## **2. Rechtsverhältnisse am Eigentum**

### **2.1 Grundbuch von Windschläg Nr. 57**

Auszug vom 12.09.2022

Amtsgericht		Gemeinde		Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt		
Achern		Offenburg		Windschläg	57	1		
Lfd.Nr. der Grund- stücke	Bish. Lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
1	2	a) Gemarkung b) Karte Flurstück				ha a m²		
		c) Wirtschaftsart und Lage				3	4	5
3		142.34	3415	Landwirtschaftsfläche Kohlmatt			18	92

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Windschläg	57	1 R
<b>Bestand und Zuschreibungen</b>				<b>Abschreibungen</b>
Zur lfd.Nr. der Grd.st.		Zur lfd.Nr. der Grd.st.		
5	6	7	8	
	Nr. 1-2 bereits gelöscht. Nr. 3 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 6. November 2000.  Reichert			

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Erste Abteilung Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Windschläg	57	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
2.1	Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung) - Anteil 1/2 -	3	Durch Erbfolge übergegangen und berichtet aufgrund Erbschein des Amtsgerichts Lörrach vom 24.10.2019 (Az. 23 VI 1165/19) sowie Ersuchen des Vermögen und Bau Baden-Baden-Württemberg vom 31.10.2019 (ACH011/1713/2019) am 13.11.2019.  Männle

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung Einlegeblatt
Achern	Offenburg	Windschläg	57	1

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 19.04.2022 (1 K 4/22). Eingetragen (ACH047-43/2022) am 02.05.2022.  Bürk

## 2.2 Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft (Email vom 13.07.2022) des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz handelt es sich bei dem Grundstück, Flst.Nr. 3415, Kohlmatt, Gemarkung Windschläg, um keine Altlast bzw. um keinen Altlastverdachtsfall. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

## 3. Tatsächliche Gegebenheiten



- Lage: Das Grundstück liegt nordöstlich im Gebiet der Gemarkung Windschläg, in unmittelbarer Entfernung zur Bundesautobahn A5 (ca. 200 m).
- Erschließung: Das Grundstück ist über einen landwirtschaftlichen Weg, ausgehend von der „Freiherr-von-Neveu-Straße“ erschlossen. Die „Freiherr-von-Neveu-Straße“ ist ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Der von der „Freiherr-von-Neveu-Straße“ abgehende landwirtschaftliche Weg ist als wassergebundener Weg ausgeführt.
- Topographie: ebenes Gelände
- Nutzungseinstufung: Das Grundstück ist nach dem Automatisierten Liegenschaftskataster als Grünland eingestuft.
- Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche

Lasten / Beschränkungen: keine Eintragungen

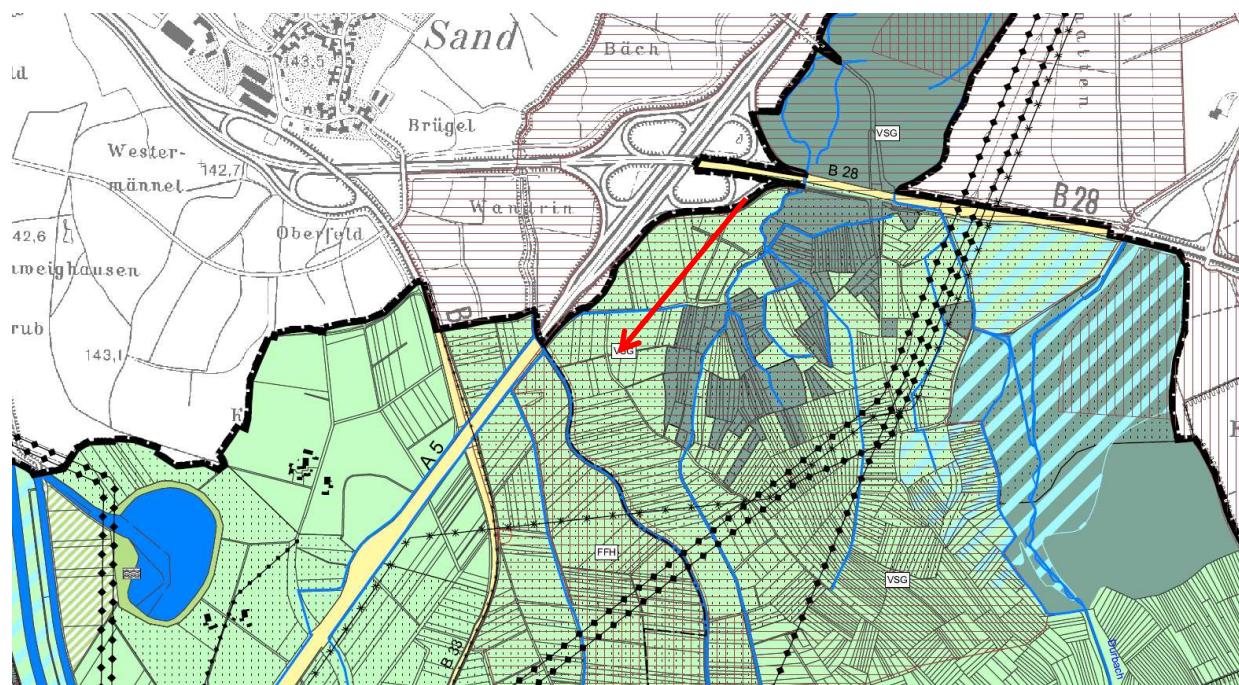
Grundstücksformen / Grundstücksflächen: Polygon, näherungsweise Dreieck

Breite: ca. 40 m spitz zulaufend  
Länge: ca. 80 m  
Fläche: 1892 m<sup>2</sup>

### 3.1 Planungsrechtliche Situation

Am 1.7.2009 hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg den neuen Flächennutzungsplan beschlossen. Dieser Plan ist am 6.11.2009 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ist aktuell in der Fassung der 1. Änderung 2015 rechtswirksam.

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsräum Offenburg (§§ 1 ff. BauGB) ist das zu bewertende Gebiet zum Bewertungsstichtag als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen.



Auszug aus der Legende:

**Flächen für Land- und Forstwirtschaft**



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Forstwirtschaft

**Schutträume für Kompensation**



Kompensationsbereiche für potentielle Ausgleichsmaßnahmen

**Landschafts- und Naturschutz**



Naturschutzgebiet



Landschaftsschutzgebiet



Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)



Europäisches Vogelschutzgebiet

**Wasserwirtschaft**



Wasserschutzgebiet  
(mit Angabe der jeweiligen WSG-Zone)

## 4. Wertermittlungsverfahren

### 4.1 Grundsätze

§194 BauGB Verkehrswert

*Der Verkehrswert (Marktwert) 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.*

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Ge pflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes, landwirtschaftliches Grundstück, welches als Grünland genutzt wird.

Nach den Marktgepflogenheiten werden unbebaute Grundstücke üblicherweise im Vergleichswertverfahren bewertet und gehandelt.

#### Bewertungs-/ Kaufpreisdaten

Der Gutachterausschuss führt als Grundlage für Wertermittlungen eine Kaufpreissammlung, (§ 195 BauGB), aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB die für die Wertermittlung erforderlichen Vergleichswerte hervorgehen.

Berechnung des Verkehrswertes durch Bildung des arithmetischen Mittels aus Kaufpreisen und dessen Genauigkeit nach statistischen Methoden

$n \dots$  Anzahl der Vergleichspreise

$X_i \dots$  Vergleichspreise

$X_m \dots$  Mittel der Vergleichspreise

$v \dots$  Verbesserungen =  $X_i - X_m$

$m \dots$  Mittlerer Fehler des Mittelwertes

$t \dots$  Quantile der t-Verteilung bei n-1  
Freiheitsgraden und 90 % Wahrscheinlichkeit

$$X_m = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

$$m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v^2}{n(n-1)}}$$

$$\text{Vertrauengrenzen} = X_m \pm m \times t$$

### §18 Abs. 1 Indexreihen ImmoWertV

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Soweit Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken herangezogen werden, die aus zurückliegenden Jahren stammen, sind diese mit Hilfe von Preisindexreihen auf den Wertermittlungsstichtag umzurechnen. Hilfsweise wird auf den Verbraucherpreisindex zurückgegriffen.

### **4.3 Bodenwertermittlung mittels Vergleichspreisen**

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wert-ermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidations-objekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

#### **4.4 Grundstücksverkäufe / Vergleichspreise**

<b>Lfd.Nr.</b>	<b>Verkaufsjahr</b>	<b>Gewann</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Nutzung</b>	<b>Bereinigter Wert</b>
					<b>Vergleichspreis/ (€/m<sup>2</sup>)</b>
1	2020	Kohlmatt	1795	Grünland	2,50
2	2021	Unter-Hohrot	1536	Grünland	2,50
3	2021	Unter-Hohrot	938	Grünland	1,50
4	2021	Unter-Hohrot	1286	Grünland	1,50
5	2021	Kohlmatt	1326	Grünland	2,00
6	2022	In der Stöckecht	4807	Grünland	0,73
7	2022	Unter-Hohrot	681	Grünland	1,80
8	2022	Unter-Hohrot	923	Grünland	1,80
				<b>Summe:</b>	<b>14,33</b>
				<b>Mittel x<sub>m</sub>:</b>	<b>1,79</b>
<b>Lfd.</b>		<b>v<sub>i</sub></b>	<b>v<sub>i</sub><sup>2</sup></b>	<b>innerhalb Vertrauensgrenzen:</b>	<b>x<sub>i</sub> (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Nr.</b>	<b>(€/m<sup>2</sup>)</b>				
1	2,50	0,71	0,50		--
2	2,50	0,71	0,50		--
3	1,50	-0,29	0,08		1,50
4	1,50	-0,29	0,08		1,50
5	2,00	0,21	0,04		2,00
6	0,73	-1,06	1,13		--
7	1,80	0,01	0,00		--
8	1,80	0,01	0,00		--
				<b>Summe:</b>	<b>2,34</b>
				<b>Summe:</b>	<b>5,00</b>
<b>Mittel x<sub>m</sub>:</b>	<b>1,79</b>	<b>Mittlerer Fehler m:</b>	<b>0,20 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Mittel x:</b>	<b>1,67</b>
ohne Ausreißer					
Mittlerer Fehler des arithm. Mittels: <b>m = 0,20 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Vertrauensgrenzen, t = 1,860</b>					
1,79 - 0,2 x 1,86		<b>1,41</b>		<b>Konfidenzintervall:</b>	
1,79 + 0,2 x 1,86		<b>2,17</b>			<b>1,41 &lt; x<sub>i</sub> &lt; 2,17</b>

Der Gutachterausschuss nimmt den ermittelten Vergleichswert von 1,67 €/ m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als Basis für die weitere Wertermittlung.

#### **Grundstück Flst.Nr. 3415, Kohlmatt, Gemarkung Windschläg**

Ackerland: 1.892 m<sup>2</sup> x 1,67 €/m<sup>2</sup> = rd. 3.159,64 €

**vorläufiger Vergleichswert: rd. 3.200 €**

## **5. Verkehrswert (§194 BauGB)**

Vorläufiger Vergleichswert: 3.200 €

### Marktanpassung

Die Marktsituation wurde ausreichend im Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

Es ist keine weitere Marktanpassung erforderlich.

### Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

(§ 8 ImmoWertV)

keine Besonderheiten

--

**Verkehrswert** 3.200 €

Prof. Dr.-Ing Erwin Drixler  
(Vorsitzender)

## **6. Allgemeine Hinweise**

### **Urheberrecht**

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers bzw. Eigentümers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Bewertungsstelle, d.h. die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung der Bewertungsstelle erfolgen. Für das Verbot der Weitergabe übernimmt der Auftraggeber/Eigentümer die persönliche Haftung. Damit werden Schadensersatzansprüche gegenüber Dritten ausgeschlossen. Das Gutachten darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Gutachterausschusses vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

### **Haftung und Ausschlüsse**

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt.

Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen.

Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachterauftrags.

Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

### **Unterlagen**

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten.

Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigefügten Plankopien teilweise nachrichtlich einskizziert.

Ein örtliches Aufmass oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

### **Wertermittlungsstichtag**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben.

Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

### **Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung**

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind.

Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

### **Grund und Boden**

#### **Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf normalen Baugrund schließen. Für die Verkehrswertermittlung werden deshalb ungestörte Baugrundverhältnisse angenommen, sofern nicht ausdrücklich im Gutachten anderes erwähnt ist.

#### **Altlasten**

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst.

Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden.

Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

#### **Unterirdische Bauwerke und Leitungen**

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind.

#### **Covid-19**

Die COVID-19-Pandemie kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale werden hier aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen über diese Effekte beurteilt. Schlussfolgerungen zu aktuellen damit verbundenen Werteinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

### **Rechtliche Aspekte**

#### **Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen**

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen.

Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt.

Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

## **7 Literaturhinweis**

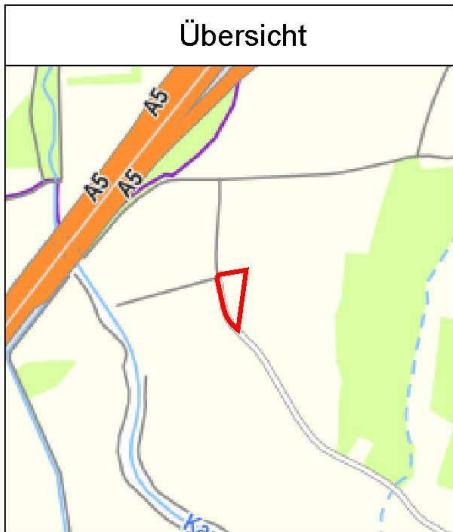
**Verkehrswertermittlung von Grundstücken** (Kleiber), 9. Auflage 2019, Bundesanzeiger Verlag

**Praxis der Grundstücksbewertung** (Gerardy/Möckel), 2. Auflage, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

**Grundstücksmarktbericht Offenburg 2017/2018**, Gutachterausschuss Offenburg

**Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012**, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWert V vom 19.05.2010)

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online



Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg

Lageplan zum Gutachten Nr. 43-2022

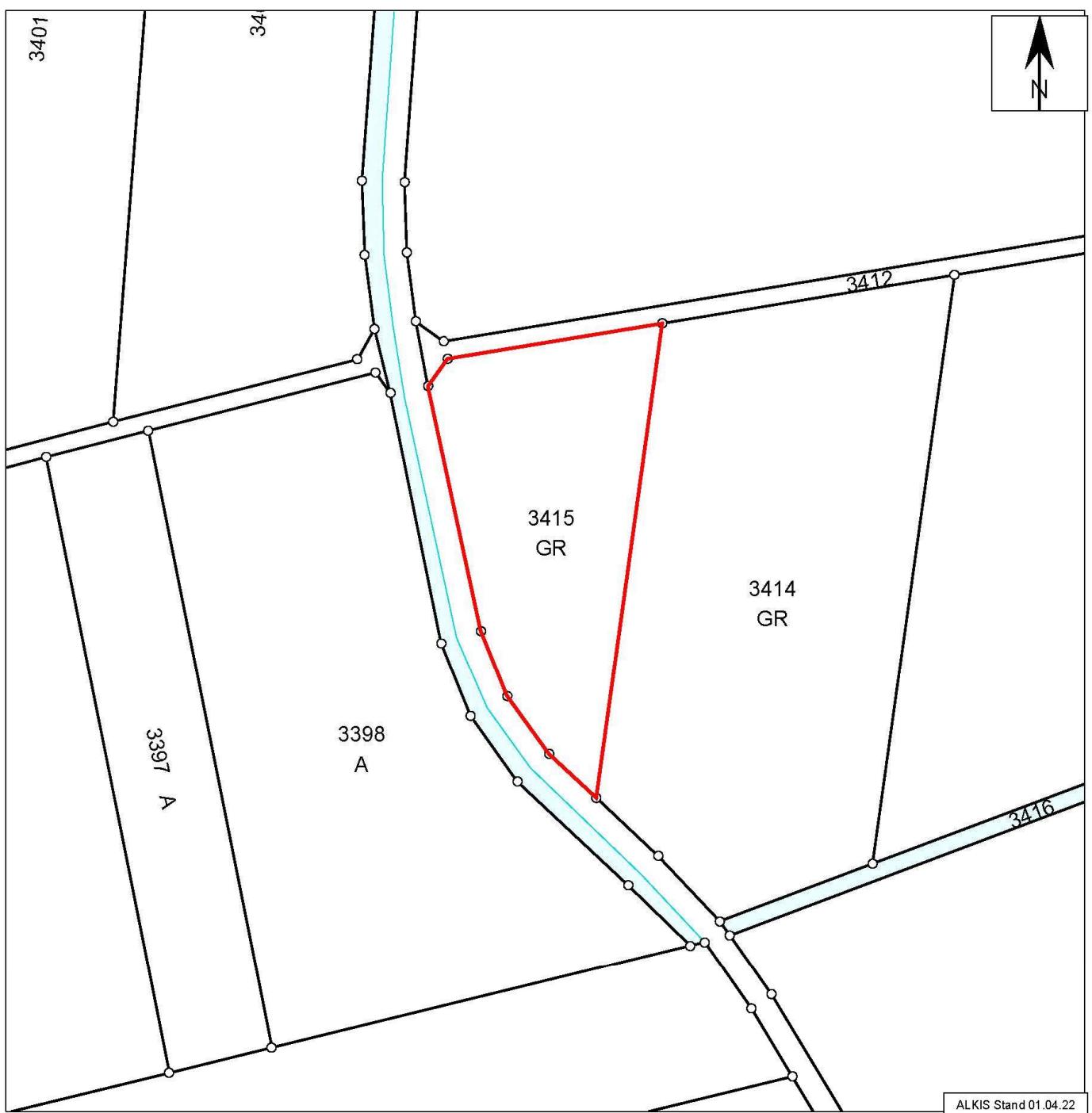
Gemeinde: Offenburg

Gemarkung: Windschläg

Flst.-Nr.: 3415

Straße/Gewann : Kohlmatt

Fläche: 1.892 m<sup>2</sup>



ALKIS Stand 01.04.22