

Gutachten Nr. 41-2023

Objekt: Flst.Nr. 2418/1, In den Matten 33, 77652 Offenburg

Miteigentumsanteil von 172,55/10000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 37 (Wohnung im 2. Obergeschoss mit Abstellraum Nr. 37 sowie Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenplatz Nr. 43)

Eigentümer: [REDACTED]



Tag der Wertermittlung: 01.12.2023

Wertermittlungstichtag: 01.12.2023

Qualitätsstichtag: 01.12.2023

Verkehrswert: 80.000 €

Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler
Herr Andreas Kollefrath
Herr Jürgen Oelschlegel

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtlicher Gutachter



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Vorbericht.....	4
2.2	Ortsbesichtigung.....	4
2.3	Unterlagen.....	4
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum.....	5
3	Lage.....	8
3.1	Makrolage.....	8
3.2	Mikrolage.....	9
4	Beschreibung des Grundstücks.....	11
4.1	Zuschnitt und Form.....	11
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung.....	11
4.3	Baurechtliche Situation.....	12
4.4	Altlasten/Kontaminierung.....	12
4.5	Baulasten.....	13
4.6	Hochwassergefahren.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.1	Beschreibung Mehrfamilienwohnhaus.....	14
5.2	Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 37.....	15
5.3	Beschreibung Außenanlagen.....	16
6	Wertermittlung.....	17
6.1	Grundsätze.....	17
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	17
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
6.1.3	Vergleichswertermittlung.....	17
6.2	Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	18
6.2.1	Vergleichspreise.....	18
6.2.2	Indexreihen.....	19
6.2.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts.....	19
6.3	Berücksichtigung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	20
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB).....	21
8	Allgemeine Hinweise.....	22
9	Literaturhinweise.....	25
10	Anlagen.....	26
10.1	Flächenaufstellung.....	26
10.2	Ansichten/Schnitt.....	27
10.3	Grundriss.....	29
10.4	Lageplan.....	30
10.5	Bilder.....	31

1 Übersicht

Objektadresse:	In den Matten 33 in 77652 Offenburg		
Objektart:	Eigentumswohnung		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	01.12.2023	
	Wertermittlungstichtag:	01.12.2023	
	Qualitätsstichtag:	01.12.2023	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	1077	
	Flurstücksnummer:	2418/1	
	Miteigentumsanteil:	172,55/10000	
Objektdaten:	Baujahr:	1991	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	3.589 m ²	
	Anteilige Grundstücksgröße:	62 m ²	
	Wohnfläche:	44 m ²	
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert:	81.000 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	8.000 €	
	Vergleichswert (ohne Risikoabschlag):	90.000 €	
	Wertabschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung	-9.000 €	
	Vergleichswert (mit Risikoabschlag)	80.000 €	
Verkehrswert:		80.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag vom Amtsgericht Offenburg, Hindenburgstraße 5, 77654 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 22.08.2023.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von 172,55/10000 am Flurstück Nr. 2418/1, geführt im Wohnungsgrundbuchs Nr. 1077 der Gemarkung Offenburg. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs [REDACTED]

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt konnte vom Gutachterausschuss nicht besichtigt werden, [REDACTED]

[REDACTED] Das Gebäude sowie die Außenanlage konnte von außen begutachtet werden.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Blatt Nr. 1077, vom 25.08.2023,
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 07.09.2023,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 28.08.2023,
- Denkmalschutzauskunft der Stadt Offenburg vom 25.08.2023,
- Bauakte,
- Teilungserklärung vom 20.10.1993

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Bohlsbach Nr. 1077 Wohnungsgrundbuch

Auszug vom 25.08.2023

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Achern	Offenburg	Bohlsbach	1077	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	b) Karte	Flurstück				
1		172,55/10000	00	Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		146,35	2418/1	Gebäude- und Freifläche In den Matten 33, 35, 37, 39		35	89
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung mit Keller- bzw. Abstellraum im Untergeschoss).</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 37 unten bezeichneten Tiefgaragenplatz (Doppelparker).</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1041 bis Nr. 1102 und Nr. 1343).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung (Teilungserklärung) vom 18. März 1992 Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 285 hierher übertragen. Eingetragen am 15. Mai 1992.</p>							

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Achern	Offenburg	Bohlsbach	1077	Einlegeblatt
				1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	1	<p>Benutzungs-, Duldungs- und Unterlassungsdienstbarkeit für Leitungen aller Art, der Ausübung nach übertragbar, für Stadt Offenburg.</p> <p>Belastet sind alle am Grundstück Flst.Nr. 2418/1 bestehenden Miteigentumsanteile.</p> <p>Im Baulandumlegungsverfahren „In den Matten, Teil I“ vom 20. Januar 1985 entstanden und unter Bezugnahme auf das Umlegungsverzeichnis eingetragen am 15. August 1985.</p> <p>Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 3. September 2002.</p> <p style="text-align: center;">Stürzel</p>



3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Offenburg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Kernstadt und 11 Ortsteile
Einwohnerzahl:	rd. 62.815 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 62.813 Einwohner im Jahr 2040 (prognostizierte Veränderung rd. +/- 0,0%). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,0 Jahren (Jahr 2021). Im Jahr 2000 lag er bei 41,0 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist von kleinen bis hin zu namenhaften Unternehmen geprägt.
Verkehr:	Die Stadt Offenburg ist über die Bundesstraßen 3 und 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Des Weiteren ist Offenburg an die Bundesautobahn 5 angeschlossen. Der Offenburger Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt sowie ICE- und TGV-Halt.
Soziale Infrastruktur:	In Offenburg gibt es vier Gymnasien, zwei Realschulen, ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, zehn Grund- und Hauptschulen sowie die Hochschule Offenburg. Darüber hinaus ist der Ortenaukreis Träger von drei beruflichen Schulen und es sind mehrere Privatschulen in Offenburg vorhanden. Des Weiteren werden in Offenburg Kindertageseinrichtungen von verschiedenen Trägern angeboten.

¹ Stichtagsaktueller Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Offenburg, Stadtteil Bohlsbach (Nordstadt)	
Individualverkehr:	gute Verkehrslage	
Nahversorgung	durchschnittliche Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind der näheren Umgebung vorhanden	
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca. 2,7 km
	Autobahn:	ca. 5,4 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca. 2,3 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 0,3 km
Beurteilung Wohnlage:	normale Wohnlage in Bohlsbach	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch den Verkehr der Bundesstraße 3, Güterbahnhof und Gewerbe	

Umgebungslärmkartierung 2022 (LUBW)
 hier: Straßenlärm LDEN (24 Stunden) für zu bewertende Wohnung keine Beeinträchtigung



In unmittelbarer Umgebung:

- Bundesstraße 3
- Bahnlinie „Rheintalbahn“
- Betriebsgelände (Metallreststoffverwertung, Tankstelle, KFZ-Gewerbe)

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca.	65 m
	Grundstückstiefe:	ca.	48 m
Grundstücksform:	Vieleck (atypisch)		
Grundstücksgröße:	3.589 m ² (gemäß Grundbuchauszug)		
Anteilige Grundstücksgröße:	62,09 m ²		
Topographie:	eben		

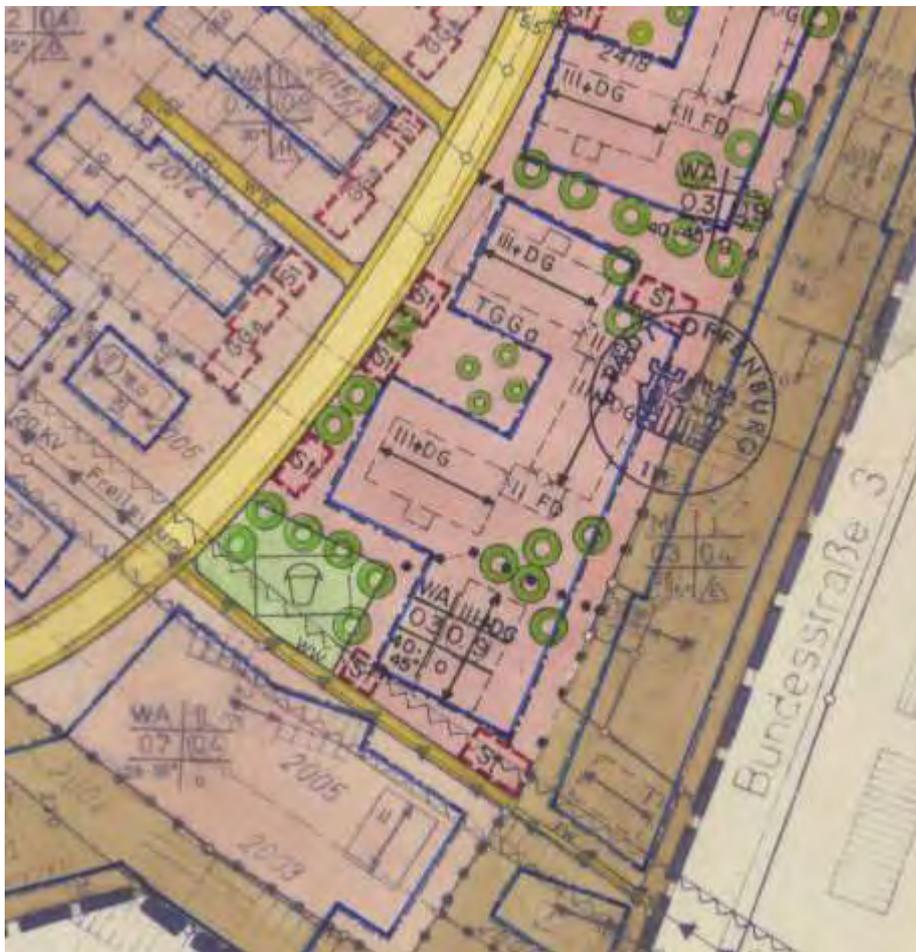
4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „In den Matten“. Bei der Straße „In den Matten“ handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	„In den Matten“, Straße ist hergestellt, ca. 4,60 m Straßenbreite, Gehwege und Parkfläche vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt auf dem mittleren Straßenniveau der Straße „In den Matten“.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Strom- und Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit einem Doppelstabmattenzaun und teilweise mit Hecken abgegrenzt.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Hinweise auf ausstehende Erschließungs- und Anliegerbeiträge liegen nicht vor; Beitragsfreiheit wird unterstellt.
Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

4.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, besteht ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 4 „In den Matten Teil 1“ vom 27.11.1986. In diesem sind folgende Festsetzungen enthalten:

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschoss	3
Grundflächenzahl	0,3
Geschossflächenzahl	0,9
Dachneigung	40-45 °
Bauweise	Offene Bauweise



4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 28.08.2023), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Untersuchungen auf vorhandene Altlasten, pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.

4.5 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 07.09.2023) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines 3-geschossigen Wohnhauses. Der Wohnung sind außerdem ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss zugeordnet. Laut Aussage der Hausverwaltung „Possler Hausverwaltung GmbH“ ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet. Die nachfolgenden Angaben sowie die Wertermittlung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen (Bauakte und Teilungserklärung), auf Aussagen der Hausverwaltung sowie den Erkenntnissen aus dem Ortstermin. Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

5.1 Beschreibung Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudeart:	Dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebauten Dachgeschoss, Tiefgarage im Untergeschoss. Das Bewertungsobjekt verfügt über insgesamt 51 Wohneinheiten und 58 Tiefgaragenstellplätzen.	
Baujahr:	1991	
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt (E-Mail vom 25.08.2023), ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.	
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	2016	Sanierung der Außenfassade (Anstrich Fenster, Hauseingangstüren sowie die Fassade)
	2023	Erneuerung der Wohnungseingangstüren, welche sich in den offenen Laubengängen befinden
	2024 (Planung)	Es ist geplant, die Wohnungseingangstüren, welche sich in den Treppenhäusern befinden, zu erneuern. Ebenso wird eine Heizungserneuerung in den kommenden ein bis drei Jahren angestrebt.
Baumängel/Bauschäden:	Laut Hausverwaltung wurde den Eigentümern in der Versammlung mitgeteilt, dass sich auf einigen Terrassen im Erdgeschoss aufsteigende Feuchtigkeit in den Wänden bildet. Hier muss/sollte in den nächsten Jahren eine Sanierung vorgenommen werden.	

Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt vor. Es handelt sich hierbei um einen Energieverbrauchsausweis. In diesem wird ein Endenergieverbrauch für das Gebäude von 165 kWh/(m ² * a) ausgewiesen.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Fundamentplatte/Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Mauerstein
Innenwände:	Mauerstein
Geschossdecken:	unbekannt
Dach:	Holzpfeifendach, Betondachstein
Außenansicht:	Verputzt
Heizung/Warmwasser:	Gasheizung
Treppenhaus:	Stahlbeton
Hauseingang:	Holzeingangstür mit Glaselementen und Briefkasten- und Klingelanlage
Gemeinschaftseinrichtungen:	Gehfläche zum Haus, Gartenfläche, Müllbehälter, Stellplätze im Freien Kellerbereich: Heizraum, Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellraum

5.2 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 37

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Nach Angabe der Hausverwaltung steht die Wohnung leer.

Wohnungseingang:	Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Der Wohnungseingang befindet sich am Ende eines Erschließungsflurs.
Grundrissgestaltung:	Offen gestalteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zu einer großen Terrasse und außenliegenden Abstellraum.
Lichte Raumhöhe:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt

Türen:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Sanitärausstattung:	unbekannt
Balkon:	unbekannt
Abstellraum:	unbekannt
Mietverhältnisse:	Selbstgenutzt, leerstehend Verwalter ist Possler Hausverwaltung GmbH, Engelstraße 17 in 77716 Haslach.
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen:	unbekannt

5.3 Beschreibung Außenanlagen

Stellplätze:	Tiefgarage mit 58 Stellplätzen (Doppelparker)
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Zugang sowie Zufahrt zur Tiefgarage ist mit Betonpflaster befestigt. Der sonstige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit Sträuchern angelegt.
Einfriedungen:	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit einem Doppelstabmattenzaun und teilweise mit Hecken abgegrenzt.

6 Wertermittlung

6.1 Grundsätze

6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§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 Gepflogenheiten 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.

6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Alter zu Preisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Nach den Marktgepflogenheiten wird zur Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren herangezogen.

6.1.3 Vergleichswertermittlung

§ 24 ImmoWertV – Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen*
- 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV – Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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. Mit den sich aus der Kaufpreissammlung entnommenen Daten von vergleichbar Objekten ergeben sich aussagefähige Preisindices, die bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind.

§ 26 ImmoWertV – Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

(1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

(2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

6.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

6.2.1 Vergleichspreise

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt die die Bildung des arithmetischen Mittels anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte. Die Vergleichspreise sind entsprechend auf sogenannte „Ausreißer“ zu überprüfen und diese sind dann ggf. auszuschließen.

<p>$n...$ Anzahl der Vergleichspreise $X_i...$ Vergleichspreise $X_m...$ Mittel der Vergleichspreise $v...$ Verbesserungen=$X_i - X_m$ $m...$ Mittlerer Fehler des Mittelwertes $t...$ Quantile der t-Verteilung bei $n-1$ Freiheitsgraden und 90 % Wahrscheinlichkeit</p>	$X_m = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$ $m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v^2}{n(n-1)}}$ <p>Vertrauensgrenzen = $X_m \pm m \times t$</p>
---	--

Aus der Kaufpreissammlung konnten sechs vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2020 bis zum Wertermittlungstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Wohnfläche: 30 bis 50 m²
- Anzahl Zimmer: 1 bis 2
- Kategorie: Wiederverkauf

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.

6.2.2 Indexreihen

„Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.“ Die Vergleichspreise, die zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden und aus vergangenen Jahren stammen, sind mithilfe von Preisindexreihen, an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die im vorliegenden Bewertungsfall herangezogenen Preisindexreihen stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022.

6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Wohnfläche [m ²]	Vergleichspreise xi (€/m ²)	Indexwert Basisjahr 2022	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m ²)	Lage	Anzahl Zimmer
1	13.01.2020	30,79	1.624	87,9	1.847,44	In den Matten	1,5
2	28.02.2020	48,94	1.295	87,9	1.473,79	In den Matten	2
3	13.07.2020	32,92	2.231	87,9	2.537,68	In den Matten	1
4	24.07.2020	43,81	2.305	87,9	2.622,76	In den Matten	1
5	06.11.2020	32,92	2.383	87,9	2.710,47	In den Matten	1
6	29.01.2021	29,63	1.417	93,7	1.512,79	In den Matten	1
Durchschnitt:		36,50		Summe:	12.704,92		
				Mittel xm:	2.117,49		

lfd.Nr.	(€/m ²)	vi	vi ²	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m ²)
1	1.847,44	-270,05	72.925,44		1.847,44
2	1.473,79	-643,70	414.348,38		
3	2.537,68	420,19	176.561,15		
4	2.622,76	505,28	255.304,97		
5	2.710,47	592,98	351.624,16		
6	1.512,79	-604,70	365.664,38		
			1.636.428,49	Summe:	1.847,44
Mittel xm: 2.117 €/m ²		m:	233,55 €/m ²	Mittel x:	1.850 €/m ²

ohne Ausreißer

Insgesamt ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Eigentumswohnung Nr. 37	44 m ² x	1.850 €/m ²	=	81.234 €
Vorläufiger Vergleichswert			rd.	81.000 €

6.3 Berücksichtigung der bes. objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind zwar Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen, die aber keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Zweite Abteilung
Achern	Offenburg	Bohlsbach	1077	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	1	<p>Benutzungs-, Duldungs- und Unterlassungsdienstbarkeit für Leitungen aller Art, der Ausübung nach übertragbar, für Stadt Offenburg.</p> <p>Belastet sind alle am Grundstück Flst.Nr. 2418/1 bestehenden Miteigentumsanteile.</p> <p>Im Baulandumlegungsverfahren „In den Matten, Teil I“ vom 20. Januar 1985 entstanden und unter Bezugnahme auf das Umlegungsverzeichnis eingetragen am 15. August 1985.</p> <p>Nr. 1 bereits gelöscht. Nr. 2 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 3. September 2002.</p> <p style="text-align: center;">Stürzel</p>

Das zu bewertende Objekt verfügt über einen Doppelparkerstellplatz. Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 werden Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf in einer Preisspanne von 4.500 Euro bis 22.500 Euro und einem Median von 12.000 Euro veräußert. Da es sich im hier vorliegenden Fall um einen Doppelparkerstellplatz handelt, wird ein Wertabschlag in Höhe von 4.000 Euro vom Medianwert vorgenommen. Dadurch wird für den Doppelparkerstellplatz in der Wertermittlung ein Betrag von 8.000 Euro angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Betrag
Doppelparkerstellplatz	8.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	8.000 €

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise spiegeln den vorherrschenden Offenburger Immobilienmarkt für Wohnungs- bzw. Teileigentum wider. Eine weitere Markanpassung ist daher nicht erforderlich. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	81.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	8.000 €
Verkehrswert	89.000 €
Verkehrswert (ohne Risikoabschlag)	rd. 90.000 €

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

Der Gutachterausschuss konnte das Bewertungsobjekt nur nach Aktenlage und äußerem Anschein bewerten. Zur Berücksichtigung des Immobilienrisikos, wie mögliche Baumängel oder Bauschäden erfolgt ein Wertabschlag von zehn Prozent am vorläufigen Vergleichswert.

Verkehrswertermittlung			Betrag
Vorläufiger Vergleichswert			81.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)			8.000 €
Verkehrswert			89.000 €
Verkehrswert (ohne Risikoabschlag)	rd.		90.000 €
Wertabschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung	10%	-	9.000 €
Verkehrswert (mit Risikoabschlag)			80.000 €

Prof. Dr.- Ing. Erwin Drixler
(Vorsitzender)

8 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 Gutachtauftrags. 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 nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, 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.

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, Fremdlagerungen, 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. Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind, sofern nicht anders im Gutachten erwähnt. Grundlage der Zustandserhebungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen sind die augenscheinliche örtliche Besichtigung, die im Gutachten jeweils aufgeführten Unterlagen, Befragungen, sonstige Hinweise sowie der Antrag zur Gutachtenerstellung. Materialprüfungen jeder Art sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zustandsbeschreibung enthält die wesentlichen Gegebenheiten und dient der Charakterisierung des Objekts; in Teilbereichen sind Abweichungen von der Beschreibung möglich.

Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare wertbeeinflussende Merkmale und Zustände. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen. Deshalb enthält die im Gutachten vorgenommene Bauwerksbeschreibung nicht jedes Detail in ihrer Erfassung und Beschreibung.

Bausubstanz

Es wird die Einhaltung der jeweils zu Bauzeit geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen der baulichen und technischen Anlagen angenommen.

Standicherheit und Statik

Die Standicherheit der baulichen Anlagen gemäß den geltenden Vorschriften kann nicht beurteilt werden. Sofern nach Augenschein Mängel erkennbar waren, werden im Gutachten hierzu Hinweise gegeben.

Bauphysik

Das Gutachten erfüllt nicht den Zweck einer bauphysikalischen oder bautechnischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Der Gutachterausschuss geht bei seinen Überlegungen von einem unbedenklichen Zustand aus. Die Prüfung von Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz ist nicht Gegenstand dieses Wertgutachtens.

Innenausbau

Von Mietern, Pächtern oder anderen vorgenommene Veränderungen sind im ermittelten Wert nicht enthalten, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich anders erwähnt. Die Qualität der Ausführung wird nur bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt. Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf den unmöblierten Zustand.

Technischer Ausbau (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektrik.)

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung usw. wurden nicht vorgenommen.

Bauschäden und Baumängel

Dieses Wertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten; eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte daher nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Kosten(richt)werten. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht. Untersuchungen auf Befall pflanzlicher oder tierischer Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Der ausgewiesene Verkehrswert ist ggfs. um die Aufwendungen für evtl. notwendige Untersuchungen bzw. Entsorgung nicht umweltverträglicher Materialien zu mindern.

Bauliche Nutzung

Die Grund- und Geschossfläche ist auf der Grundlage der dem Gutachterausschuss vorliegenden Gebäudedaten nach den Gepflogenheiten der Verkehrswertermittlung bei der Stadt Offenburg in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung ermittelt. In den Geschossflächenzahlen sind auch die wertrelevanten Geschossflächen, die nach der Baunutzungsverordnung außer Betracht bleiben können, berücksichtigt. Die Flächenanteile der maßgeblichen Grundstücksteilflächen, evtl. Baulandmehrfläche u.a. entsprechend den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

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. ggfs. 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.

9 Literaturhinweise

Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber), 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

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

Grundstücksmarktbericht Offenburg 2019/2020, 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)

Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Bodenrichtwertrichtlinie BRW-RL, 11.01.2011, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

10 Anlagen

10.1 Flächenaufstellung

Wohn-/Nutzfläche (Wfl./Nfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
2. Obergeschoss	Wohnen/Schlafen	29,55 m ²
	Kochen	4,29 m ²
	Bad	5,01 m ²
	Abstellraum	1,47 m ²
	Balkon	4,49 m ²
	Zwischensumme Wohnfläche	44,81 m ²
	- 2,00 % Putz	0,90 m ²
	Summe Wohnfläche	43,91 m ²
Wohn-/Nutzfläche insgesamt		43,91 m ²
Wohn-/Nutzfläche insgesamt rund		44,00 m²

10.2 Ansichten/Schnitt



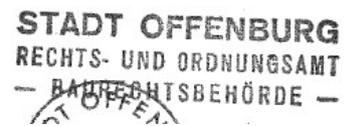
SÜDEN

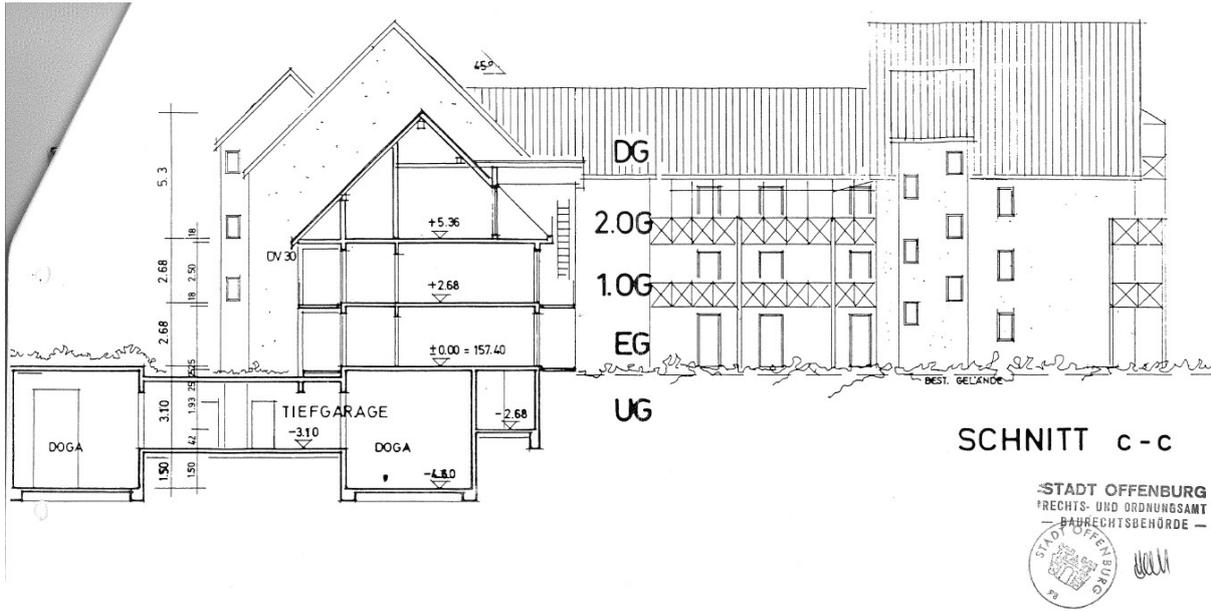
Ansicht Süden



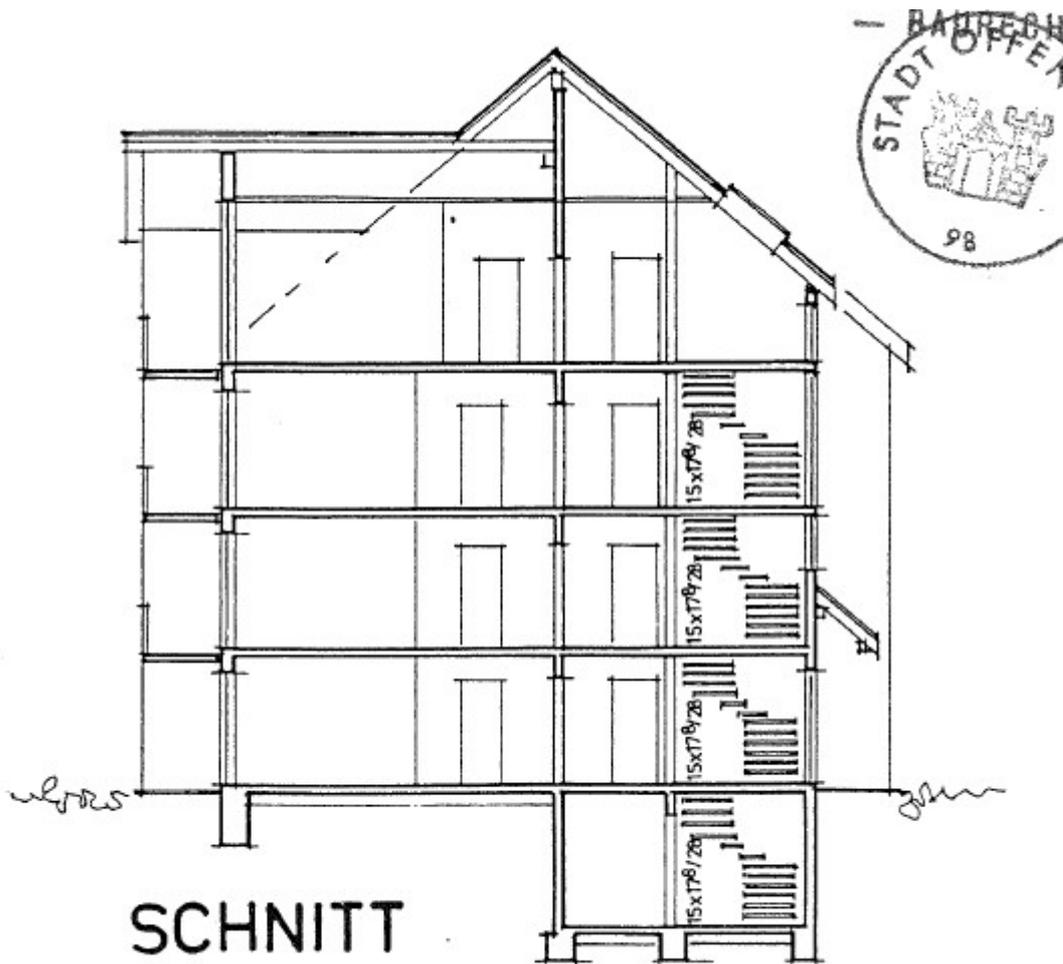
WESTEN

Ansicht Westen



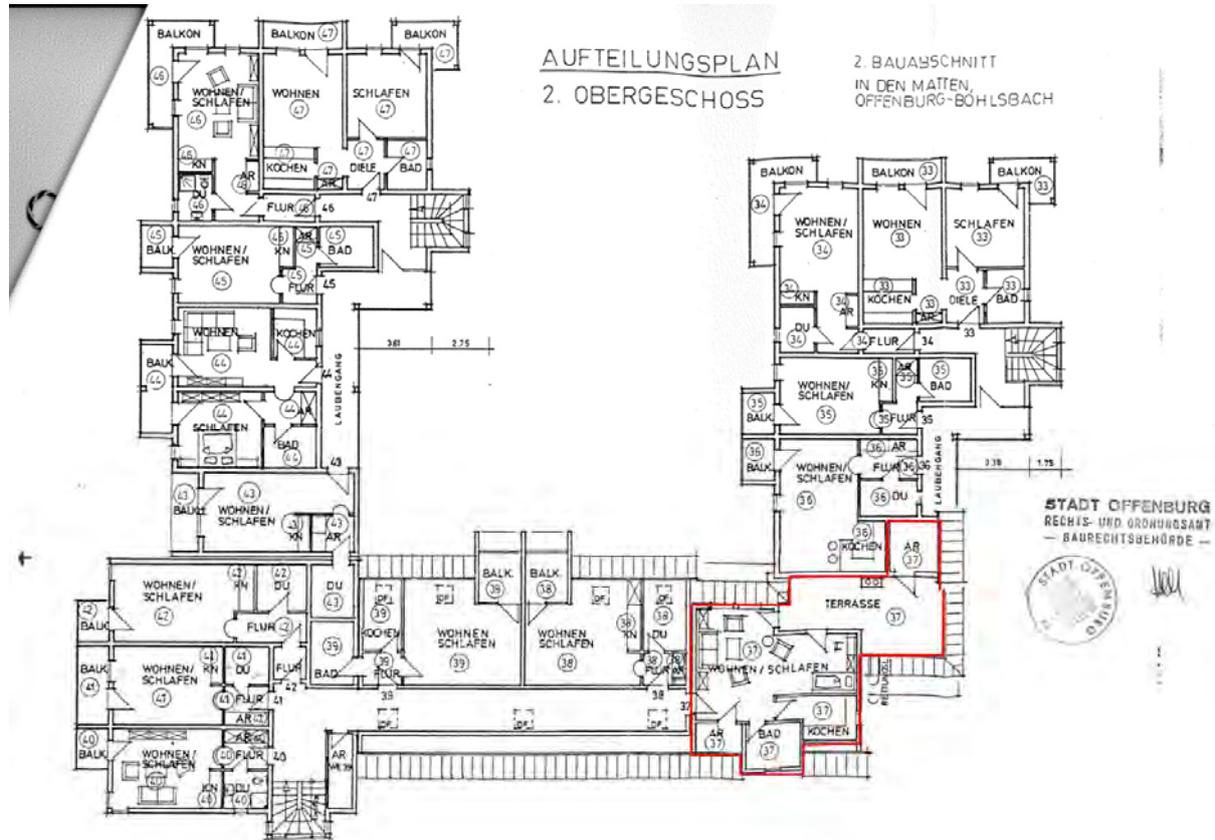


Schnitt

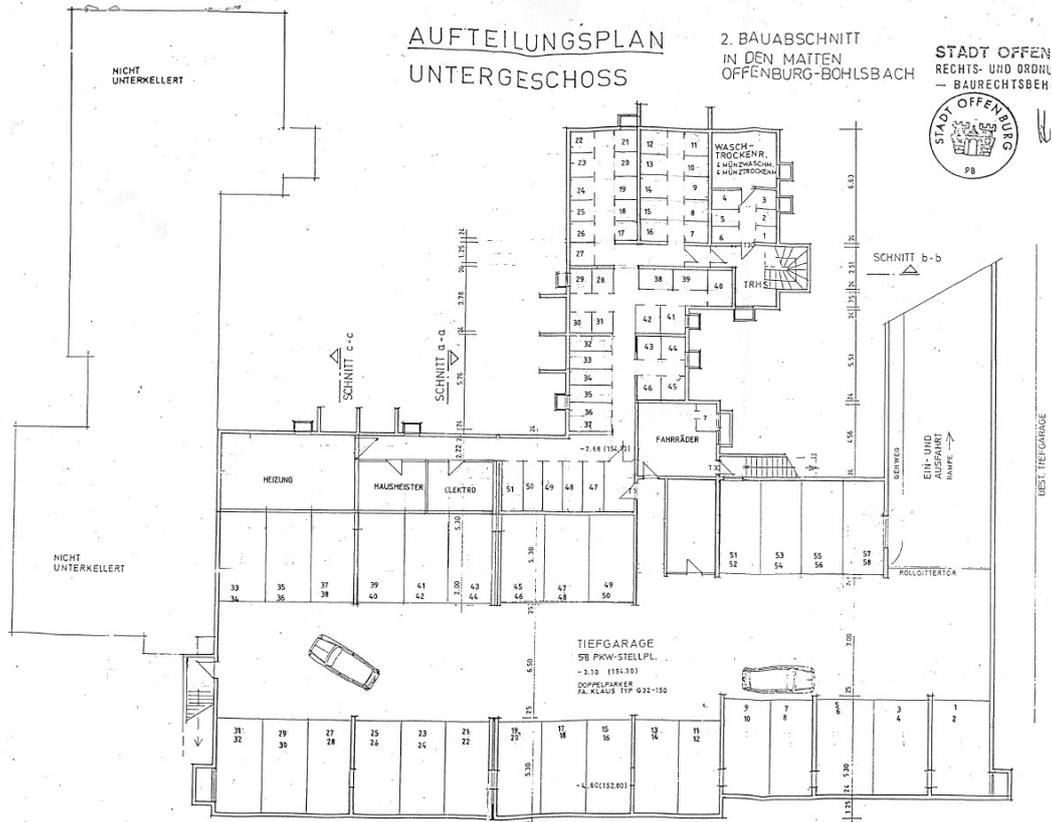


Schnitt

10.3 Grundriss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Lageplan zum Gutachten Nr. 41-2023

Gemeinde: Offenburg

Gemarkung: Bohlsbach

Flst.-Nr.: 2418/1

Straße/Gewann: In den Matten
33, 35, 37, 39

Fläche: 3.589 m²



Maßstab 1:1000
07/12/2023

ALKIS-Datenstand 04/2023

10.5 Bilder



