

Gutachten Nr. 7-2024

Objekt: Flst.Nr. 3677/38, Am Feuerbach 27, 77654 Offenburg

Eigentümer: [REDACTED]



| | |
|---|------------------|
| Tag der Wertermittlung: (ohne Innenbesichtigung) | 30.04.2024 |
| Wertermittlungstichtag: | 30.04.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 30.04.2024 |
| Verkehrswert (ohne Risikoabschlag): | 340.000 € |
| Verkehrswert (mit Risikoabschlag): | 310.000 € |

Besetzung



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..... | 6 |
| | 3.1 Makrolage..... | 6 |
| | 3.2 Mikrolage..... | 7 |
| 4 | Beschreibung des Grundstücks..... | 8 |
| | 4.1 Zuschnitt und Form..... | 8 |
| | 4.2 Erschließung und bauliche Nutzung..... | 8 |
| | 4.3 Baurechtliche Situation..... | 9 |
| | 4.4 Altlasten/Kontaminierung..... | 10 |
| | 4.5 Baulasten..... | 10 |
| | 4.6 Denkmaleigenschaft..... | 10 |
| | 4.7 Hochwassergefahren..... | 10 |
| 5 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 11 |
| | 5.1 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht..... | 11 |
| | 5.2 Gebäudekonstruktion..... | 11 |
| | 5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 12 |
| | 5.4 Raumaufteilung..... | 12 |
| | 5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 12 |
| | 5.6 Beschreibung Außenanlagen..... | 13 |
| 6 | Wertermittlung..... | 14 |
| | 6.1 Grundsätze..... | 14 |
| | 6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)..... | 14 |
| | 6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 14 |
| | 6.1.3 Vergleichswertermittlung..... | 14 |
| | 6.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)..... | 15 |
| | 6.2.1 Vergleichspreise..... | 15 |
| | 6.2.2 Indexreihen..... | 16 |
| | 6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts..... | 17 |
| | 6.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale..... | 18 |
| 7 | Verkehrswert (§ 194 BauGB)..... | 19 |
| 8 | Allgemeine Hinweise..... | 20 |
| 9 | Literaturhinweise..... | 23 |
| 10 | Anlagen..... | 24 |
| | 10.1 Flächenaufstellung..... | 24 |
| | 10.2 Ansichten/Schnitt..... | 25 |
| | 10.3 Grundriss..... | 28 |
| | 10.4 Bilder..... | 30 |
| | 10.5 Lageplan..... | 31 |

1 Übersicht

| | | | |
|---|--|--------------------|--|
| Objektadresse: | Am Feuerbach 27 in 77654 Offenburg | | |
| Objektart: | Reihenmittelhaus | | |
| Wertrelevante Daten: | Tag der Wertermittlung: | 30.04.2024 | |
| | Wertermittlungstichtag: | 30.04.2024 | |
| | Qualitätsstichtag: | 30.04.2024 | |
| Grundstücksdaten: | Grundbuchblattnummer: | 9475 | |
| | Flurstücksnummer: | 3677/38 | |
| Objektdaten: | Baujahr: | 1958 | |
| Wertrelevante Flächen: | Grundstücksgröße: | 256 m ² | |
| | Wohnfläche: | 101 m ² | |
| | Nutzfläche: | 53 m ² | |
| Daten zur Wertermittlung: | Vorläufiger Vergleichswert: | 342.000 € | |
| | Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale: | 0 € | |
| | Vergleichswert: | 340.000 € | |
| | Risikoabschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung | -34.000 € | |
| | Verkehrswert ohne Risikoabschlag: | 340.000 € | |
| Verkehrswert mit Risikoabschlag: | 310.000 € | | |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts 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 25.01.2024.

Gegenstand der Bewertung sind antragsgemäß das Flurstück Nr. 3677/38, geführt im Grundbuch Nr. 9475 der Gemarkung Offenburg. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs [REDACTED]

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens (Aktz. 1 K 10/23) benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 30.04.2024 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer war beim Ortstermin nicht anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Außenanlagen konnten von der Straßenseite sowie vom rückwärtigen Wirtschaftsweg begutachtet werden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit nach äußerer Inaugenscheinnahme beim Ortstermin.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Offenburg, Blatt Nr. 9475 vom 01.02.2024,
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 01.02.2024,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 01.02.2024,
- Denkmalschutzauskunft der Stadt Offenburg vom 05.02.2024,
- Bauakte

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Offenburg Nr. 9475

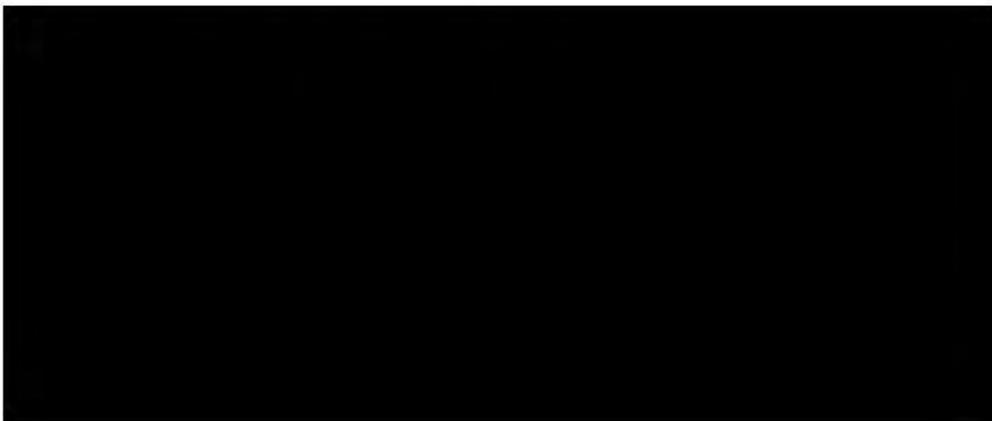
Auszug vom 01.02.2024

| | | | | |
|-------------|-----------|---------------|--------|-------------------------------------|
| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Bestandsverzeichnis Einlegeblatt |
| Achern | Offenburg | Offenburg | 9475 | 1 |

| Lfd.Nr. der Grund- stücke | Bish. lfd.Nr. der Grdst. | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | | Größe | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|---|----------|--|----------------------------|----|----|
| | | a) Gemarkung | b) Karte | Flurstück | c) Wirtschaftsart und Lage | ha | a |
| 1 | 2 | | | 3 | 4 | | |
| 1 | | 148.36 | 3677/38 | Gebäude- und Freifläche Am Feuerbach 27 | | 2 | 56 |

| | | | | |
|-------------|-----------|---------------|--------|-------------------------------------|
| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Bestandsverzeichnis Einlegeblatt |
| Achern | Offenburg | Offenburg | 9475 | 1 R |

| Zur lfd.Nr. der Grdst. | Bestand und Zuschreibungen | | Zur lfd.Nr. der Grdst. | Abschreibungen | |
|---------------------------------|---|---|---------------------------------|----------------|---|
| | 5 | 6 | | 7 | 8 |
| | Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 31. Januar 2002. | | | | |
| | Stürzel | | | | |



| | | | | |
|-------------|-----------|---------------|--------|----------------------------------|
| Amtsgericht | Gemeinde | Grundbuch von | Nummer | Zweite Abteilung Einlegeblatt |
| Achern | Offenburg | Offenburg | 9475 | 1 |

| Lfd.Nr. der Eintra- gungen | Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz. | Lasten und Beschränkungen | |
|-------------------------------------|---|--|---|
| | | 1 | 2 |
| 1 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg vom 22.08.2023 (1 K 10/23). Eingetragen (ACH025/67/2023) am 31.08.2023. | |
| | | Hagmaier | |

3 Lage

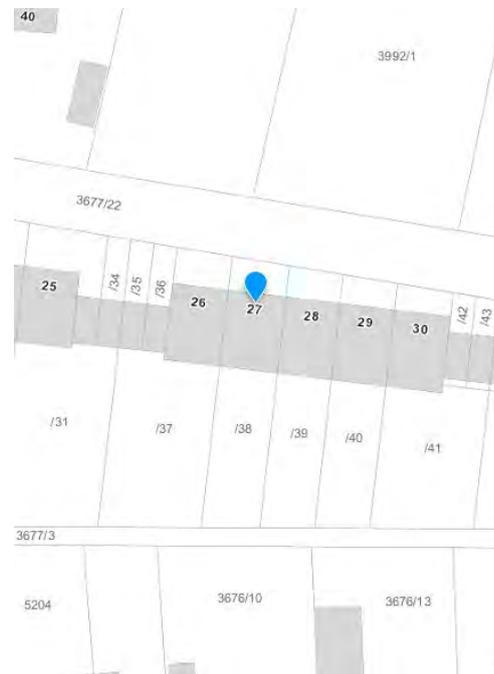
3.1 Makrolage

| | |
|------------------------|--|
| 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, Südoststadt | | |
| Individualverkehr: | gute Verkehrslage | | |
| Nahversorgung | gute Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind der näheren Umgebung vorhanden | | |
| Entfernungen: | Stadtzentrum und Rathaus: | ca. | 2,0 km |
| | Autobahn: | ca. | 5,0 km |
| | Bahnhof von Offenburg: | ca. | 2,1 km |
| | Öffentlicher Personennahverkehr: | ca. | 0,3 km |
| Beurteilung Wohnlage: | gute Wohnlage | | |
| Immissionen: | Lagetypisch | | |
| | Gemäß Umgebungslärmkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Beeinträchtigungen. | | |



Auszug aus Umgebungslärmkartierung 2022 der LUBW
(abgerufen am 08.03.2024)

| | |
|---|--|
| Art der Bebauung und Nutzung der umliegenden Grundstücke: | Reihenhaussiedlung, II-geschossig, Stellplatzflächen, Richtung Osten befinden sich die Auferstehungskirche und das Biotop „Waldbachschenke“ als Fläche zur Regenrückhaltung |
|---|--|

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

| | | | |
|-------------------|---|-----|------|
| Zuschnitt: | Grundstücksbreite: | ca. | 8 m |
| | Grundstückstiefe: | ca. | 34 m |
| Grundstücksform: | Rechteck | | |
| Grundstücksgröße: | 256 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Kataster) | | |
| Topographie: | eben | | |

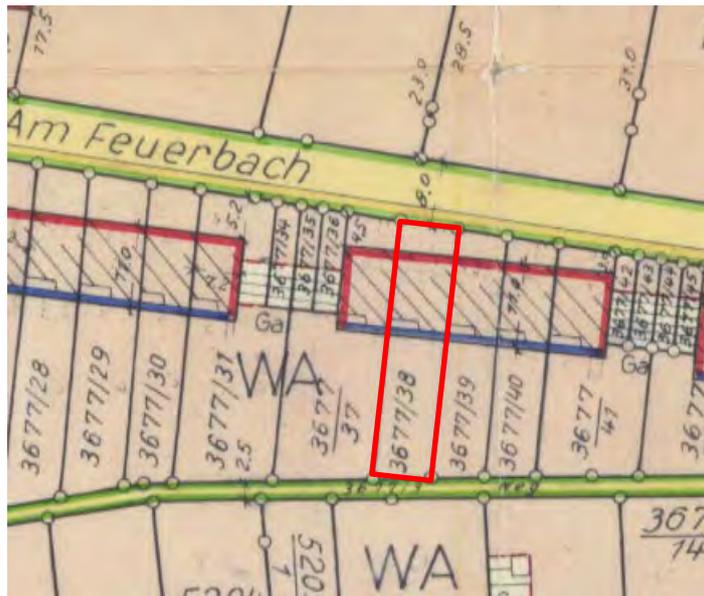
4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

| | |
|---|---|
| Art der Straße: | Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Am Feuerbach“. Bei der Straße „Am Feuerbach“ handelt es sich um eine Ortsstraße. |
| Straßenausbau: | „Am Feuerbach“: Straße ist hergestellt, ca. 6 m Straßenbreite, einseitiger Gehweg vorhanden |
| Höhenlage zur Straße: | Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt ca. 1,40 m über dem mittleren Straßenniveau der Straße „Am Feuerbach“. |
| Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Strom- und Gasanschluss, Glasfaseranschluss vorhanden |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken teilweise mit Büschen und Sträuchern sowie mit einem Staketenzaun abgegrenzt. |
| Entwicklungszustand: | Baureifes Land (§3 ImmoWertV) |
| Erschließungskosten: | Hinweise auf ausstehende Erschließungs- und Anliegerbeiträge liegen nicht vor; Beitragsfreiheit wird unterstellt. |
| Bauauflagen/behödl. Beschränkungen & Beanstandungen | nicht vorhanden |

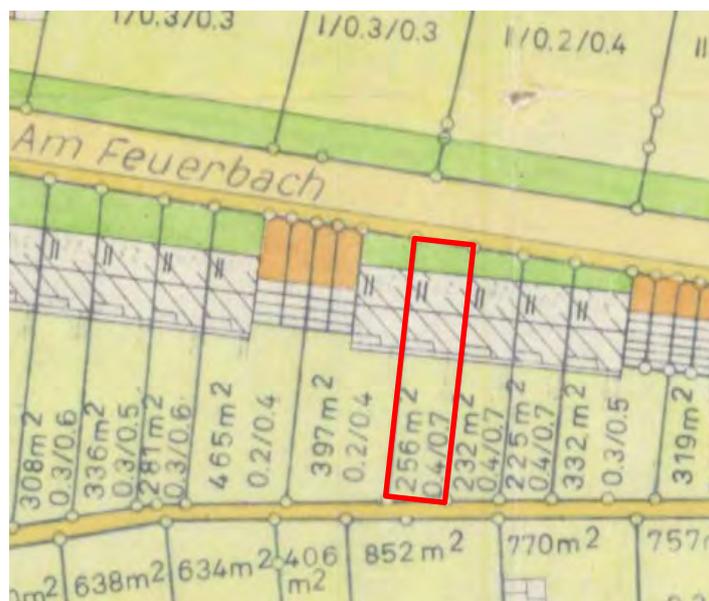
4.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, besteht ein qualifizierter Bebauungsplan Nr. 55 „Brachfeld“ vom 09.07.1994. Dort sind folgende Festsetzungen enthalten:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Art der Nutzung: | WA – Allgemeines Wohngebiet |
| Anzahl der Geschoss | II |
| Grundflächenzahl | 0,4 |
| Geschossflächenzahl | 0,7 |



Auszug Straßen- und Baulinienplan „Brachfeld“ vom 16.01.1989



Auszug Gestaltungsplan „Brachfeld“ vom 19.06.1979

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 01.02.2024), 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

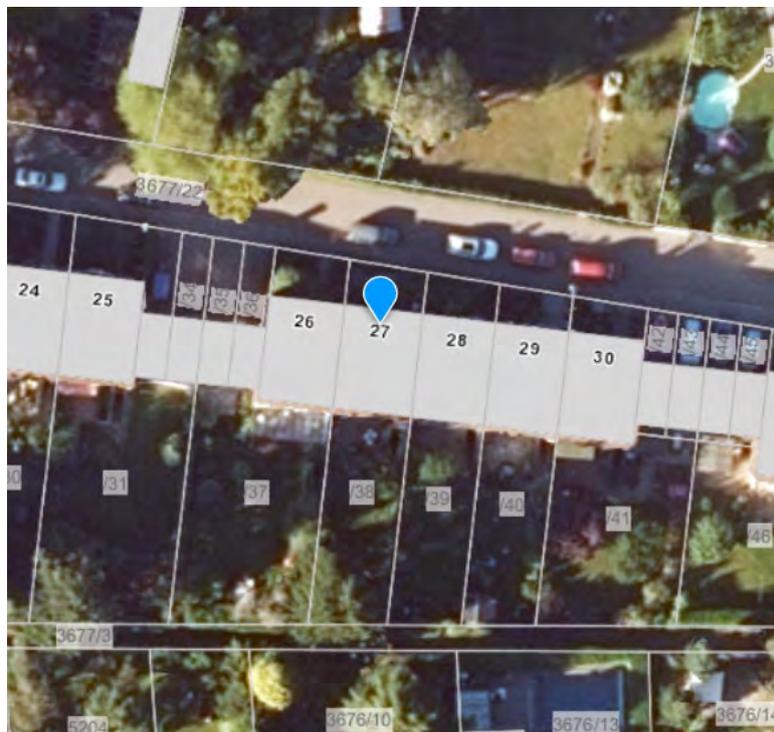
Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 01.02.2024) sind für das das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Denkmaleigenschaft

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg, Stadtplanung und Stadtgestaltung (E-Mail vom 05.02.2024), ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.

4.7 Hochwassergefahren

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



Auszug Überschwemmungsflächen der LUBW
(abgerufen am 08.03.2024)

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Das Reihenmittelhaus verfügt über zwei Vollgeschoss (Erd- und Obergeschoss) und ist vollständig unterkellert. Das Dachgeschoss ist laut Bauakte nicht ausgebaut.

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf den Angaben aus der Bauakte. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

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 Gebäudeart, Baujahr, Außenansicht

| | |
|--|--|
| Gebäudeart: | Reihenhaus: zweigeschossig, vollständig unterkellert, beidseitig angebaut, Dachgeschoss nicht ausgebaut |
| Baujahr: | 1958 |
| Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten: | unbekannt |
| Baumängel/Bauschäden: | unbekannt |
| Energieausweis: | Es liegt kein Energieausweis vor. Eine Bewertung des energetischen Zustands kann aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung nicht erfolgen. |
| Außenansicht: | verputzt und gestrichen |

5.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Gründung: | Streifenfundamente |
| Umfassungswände: | Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk |
| Geschossdecken: | KG zu EG + EG zu OG: Massivdecke OG zu DG: Holzbalkendecke |
| Treppen: | unbekannt |

Hauseingangsbereich: Der Bereich zur Hauseingangstüre ist mit Betonplatten befestigt. Zur Hauseingangstüre führen von der Straße „Am Feuerbach“ fünf Stufen. Klingelanlage und Briefkasten sind vorhanden.

| | | |
|-------|--------------------------------|--|
| Dach: | Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion, Sparrendach, Dämmung unbekannt |
| | Dachform | Satteldach |
| | Dacheindeckung | Dachpfannen |
| | Dachrinnen und Regenfallrohre: | Zinkblech |

5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: unbekannt

Abwasserinstallationen: unbekannt

Elektroinstallation: unbekannt

Heizungsinstallation: unbekannt

Warmwasserversorgung: unbekannt

5.4 Raumaufteilung

Die Beschreibung der Raumaufteilung erfolgt anhand den Grundrissplänen aus der Bauakte. Die tatsächlichen Gegebenheiten können davon abweichen.

Kellergeschoss: Zwei Kellerräume, Waschküche

Erdgeschoss: Zwei Zimmer, Diele, WC, Küche

Obergeschoss: Zwei Zimmer, Diele, Bad

Grundrissgestaltung: Erschließung der Zimmer erfolgt über den zentralen Flur.

Lichte Raumhöhen: ca. 2,50 m

Wohnfläche: 101 m² laut Bauakte (s. Seite 24)

5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: unbekannt

Wandbekleidungen: unbekannt

Deckenbekleidung: unbekannt

Türen: Hauseingangstür: Holztür mit Glaseinsatz
Innentüren: unbekannt

| | |
|---|---|
| Fenster: | Holzfenster, Dachflächenfenster, Rollläden |
| Sanitärausstattung: | unbekannt |
| Balkon/Terrasse: | vorhanden |
| Mietverhältnisse: | selbstgenutzt |
| Baumängel/Bauschäden: | Aussagen zu eventuelle Baumängel bzw. Bauschäden können nicht getroffen werden. |
| Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen: | unbekannt |

5.6 Beschreibung Außenanlagen

| | |
|--------------------------------|--|
| Stellplätze: | Zugeordnete Fertiggarage in der Straße „Am Feuerbach“. Nicht Gegenstand der beantragten Wertermittlung. |
| Freiflächen-/Gartengestaltung: | Die Gartenfläche ist mit Rasen bewachsen, einzelne Bereiche sind gepflastert. Zwei hochstämmige Nadelbäume im Südwesten. |
| Einfriedungen: | Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken mit einem Staketen- und Doppelstabmattenzaun 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 ein Reihenmittelhaus. Reihenmittelhäuser 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 Wertermittlungsstichtag 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><i>n</i>... Anzahl der Vergleichspreise <i>X_i</i>... Vergleichspreise <i>X_m</i>... Mittel der Vergleichspreise <i>v</i>... Verbesserungen=<i>X_i</i> - <i>X_m</i> <i>m</i>... Mittlerer Fehler des Mittelwertes <i>t</i>... 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 Datenbank konnten 7 vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Wohnfläche: 118 m²
- Grundstücksfläche: 225 m² bis 350 m²
- Art des Gebäudes: Einfamilienreihenhaus, Mittelhaus
- 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 Häuserpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt.

6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

| lfd.Nr. | Vertragsdatum | Wohnfläche [m²] | Vergleichspreise xi (€/m²) | Indexwert Basisjahr 2023 | Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m²) | Lage |
|---------------|---------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|---|-----------------|
| 1 | 09.04.2010 | 118 | 1.314 | 55,9 | 2.349,84 | Am Feuerbach |
| 2 | 25.05.2010 | 118 | 2.119 | 55,9 | 3.790,06 | Am Feuerbach |
| 3 | 11.04.2012 | 118 | 1.695 | 59,8 | 2.834,31 | Am Feuerbach |
| 4 | 05.07.2013 | 118 | 1.864 | 61,9 | 3.013,59 | Am Feuerbach |
| 5 | 24.04.2015 | 130 | 3.185 | 66,7 | 4.776,92 | Am Feuerbach |
| 6 | 31.07.2015 | 118 | 2.614 | 66,7 | 3.921,61 | Am Feuerbach |
| 7 | 15.10.2020 | 118 | 1.768 | 93,5 | 1.892,00 | Am Feuerbach |
| Durchschnitt: | | 119,71 | | Summe: | 22.578,33 | |
| | | | | | Mittel xm: | 3.225,48 |

| lfd.Nr. | (€/m²) | vi | vi² | innerhalb Vertrauensgrenzen: | xi (€/m²) |
|-------------------|-------------------|-----------|--------------------|------------------------------|-------------------|
| 1 | 2.349,84 | -875,64 | 766.741,16 | | |
| 2 | 3.790,06 | 564,59 | 318.756,89 | | 3.790,06 |
| 3 | 2.834,31 | -391,17 | 153.013,12 | | 2.834,31 |
| 4 | 3.013,59 | -211,89 | 44.896,02 | | 3.013,59 |
| 5 | 4.776,92 | 1.551,45 | 2.406.990,03 | | |
| 6 | 3.921,61 | 696,13 | 484.603,68 | | 3.921,61 |
| 7 | 1.892,00 | -1.333,47 | 1.778.155,11 | | |
| | | | 5.953.155,99 | Summe: | 13.559,57 |
| Mittel xm: | 3.225 €/m² | m: | 376,49 €/m² | Mittel x: | 3.390 €/m² |

ohne Ausreißer

| | |
|--|-----------------|
| Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m = | 376,49 €/m² |
| Vertrauensgrenzen, t = | 1,943180281 |
| 3.225 €/m² - 376,49 €/m² x 1,943180281 = | 2.493,89 |
| 3.225 €/m² + 376,49 €/m² x 1,943180281 = | 3.957,06 |
| Konfidenzintervall: | |
| 2.493,89 < xi < 3.957,06 | |

Insgesamt ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

| Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts | Betrag |
|--|---------------------------------|
| Reihenmittelhaus | 101 m² x 3.390 €/m² = 341.512 € |
| Vorläufiger Vergleichswert | rd. 342.000 € |

6.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen.

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, unter der Annahme, dass das Bewertungsobjekt sich in einem normal unterhaltenem Zustand befindet, zum **Stichtag 30. April 2024** folgender Verkehrswert:

| Verkehrswertermittlung | | Betrag |
|---|------------|------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert | | 342.000 € |
| Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) | + | 0 € |
| Verkehrswert | | 342.000 € |
| Verkehrswert | rd. | 340.000 € |

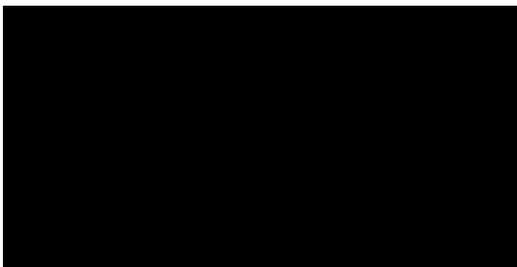
Plausibilisierung Verkehrswert

Der ermittelte Verkehrswert entspricht einen Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von knapp 3.400 Euro. Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg wurden Reihenhäuser in dieser Lage und mit einem Mittelwert im Baujahr von 1964 für 3.425 Euro/m² Wohnfläche verkauft. Somit deckt sich der ermittelte Preis pro Quadratmeter Wohnfläche (3.400 Euro/m²) mit den ausgewerteten und analysierten tatsächlichen Kauffällen im Zuständigkeitsbereich.

Wertabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung

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

| Verkehrswertermittlung | | | Betrag |
|---|------------|---|------------------|
| Vorläufiger Vergleichswert | | | 342.000 € |
| Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) | + | | 0 € |
| Verkehrswert | | | 342.000 € |
| Verkehrswert (ohne Risikoabschlag) | rd. | | 340.000 € |
| Wertabschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung | 10% | - | 34.000 € |
| Verkehrswert (mit Risikoabschlag) | | | 310.000 € |



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

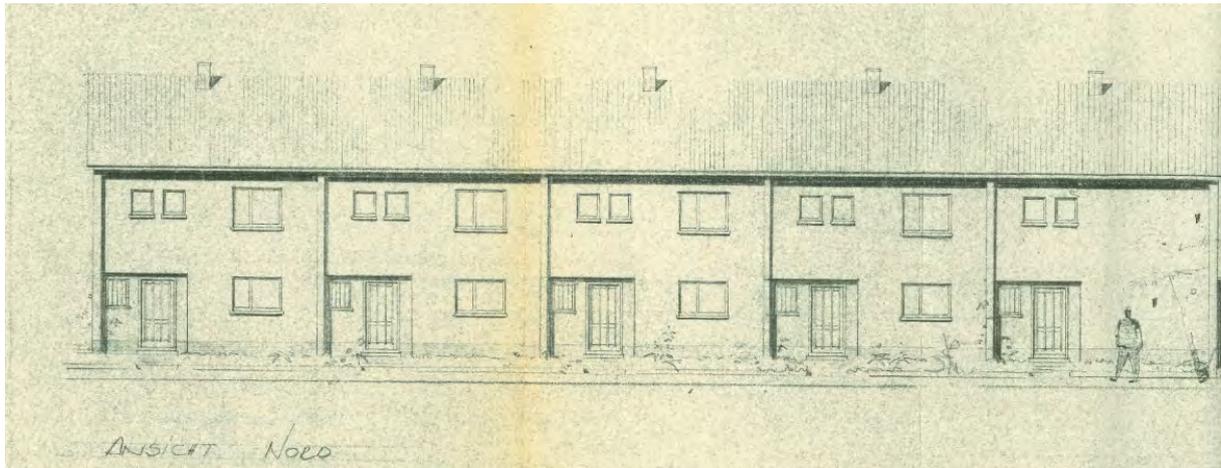
Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

10 Anlagen

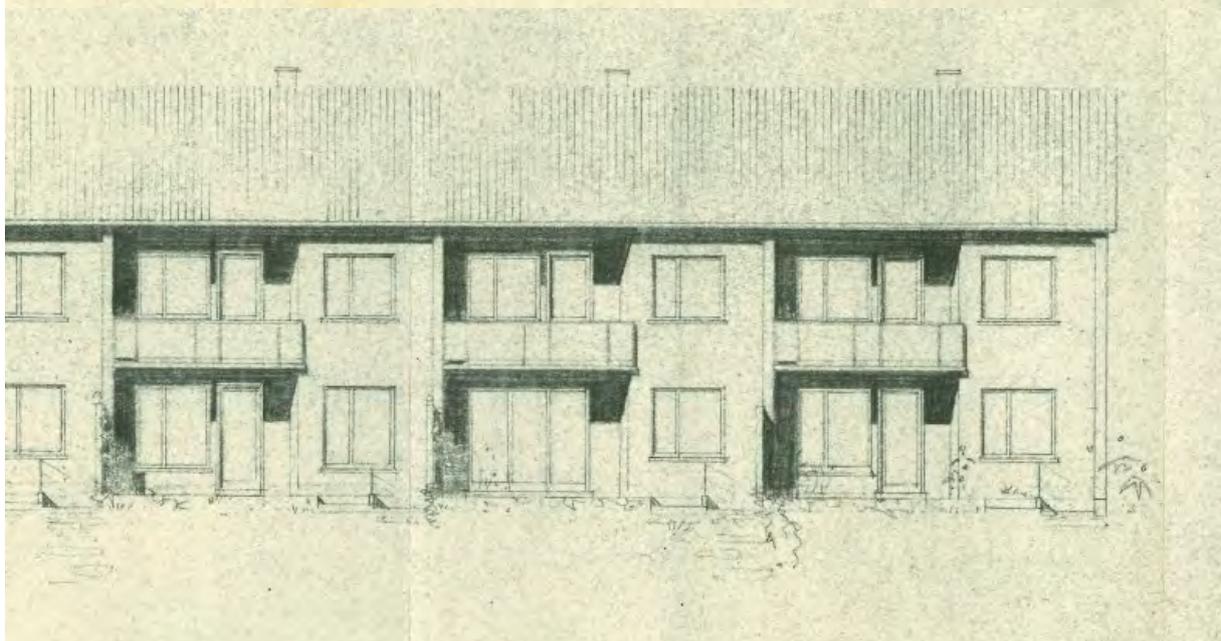
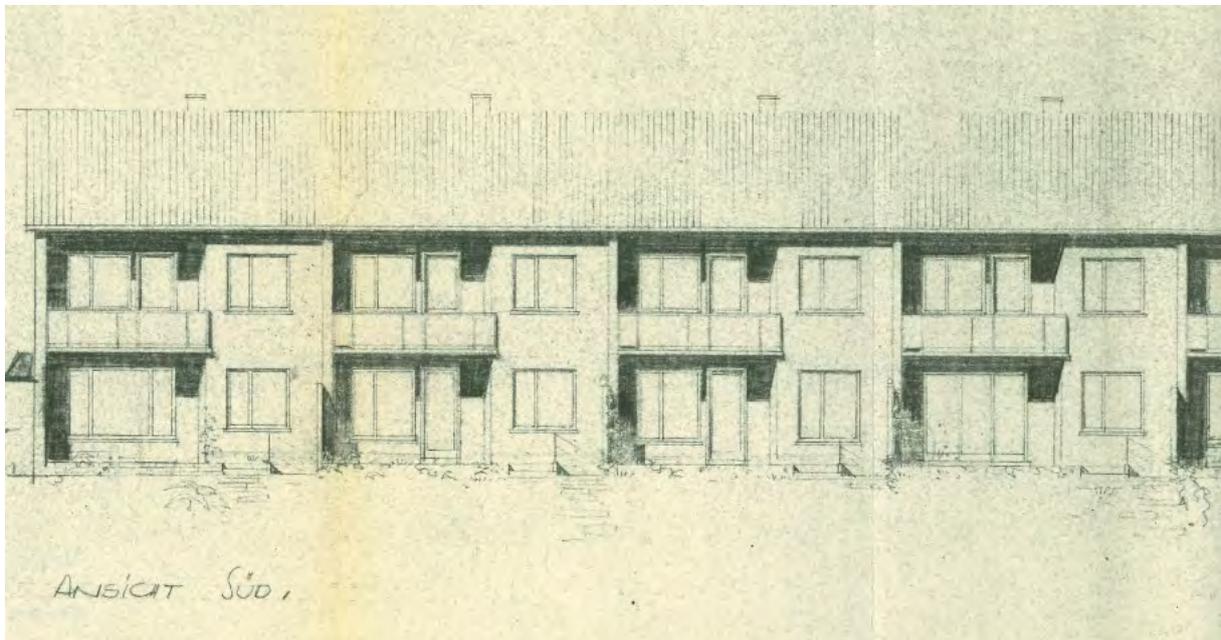
10.1 Flächenaufstellung

| Wohn-/Nutzfläche (Wfl./Nfl.) nach vorliegenden Bauakten | | Fläche |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|
| Kellergeschoss | Nutzfläche | 52,88 m ² |
| | Zwischensumme Nutzfläche | 52,88 m ² |
| Erdgeschoss | Diele | 8,70 m ² |
| | WC | 1,35 m ² |
| | Wohnen | 12,49 m ² |
| | Wohnen | 17,77 m ² |
| | Küche | 11,59 m ² |
| | Terrasse | 1,22 m ² |
| | Zwischensumme Erdgeschoss | 53,12 m ² |
| Obergeschoss | Diele | 4,68 m ² |
| | Bad | 4,45 m ² |
| | Zimmer 1 | 11,99 m ² |
| | Zimmer 2 | 28,41 m ² |
| | Balkon | 1,22 m ² |
| | Zwischensumme Obergeschoss | 50,75 m ² |
| | Zwischensumme Erd- und Obergeschoss | 103,86 m ² |
| | - 3,00 % Putz | 3,12 m ² |
| | Zwischensumme Wohnfläche | 100,74 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche insgesamt | | 153,62 m ² |
| Wohn-/Nutzfläche insgesamt rund | | 154,00 m² |

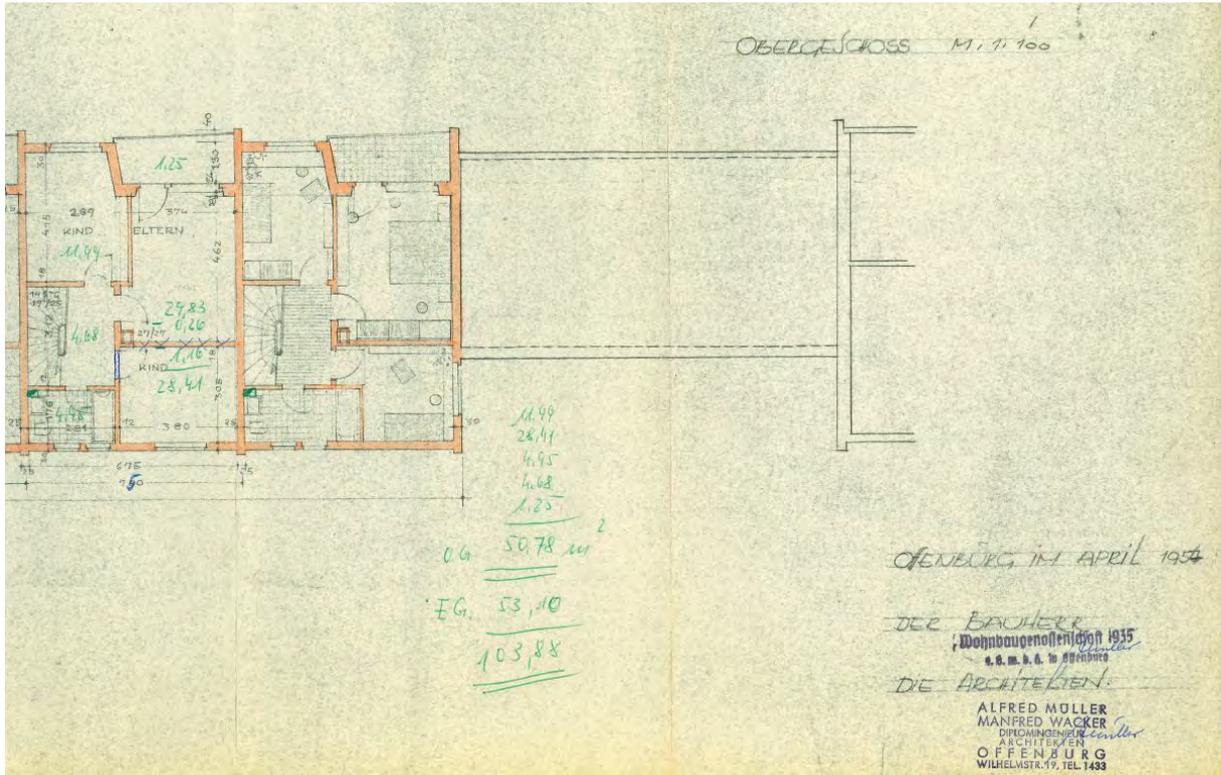
10.2 Ansichten/Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht Süd



10.4 Bilder



Außenansicht

