



Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS OFFENBURG-KINZIGTAL

Datum: 08.09.2023



Gutachten Nr. 20-2023

Objekt: Flst.Nr. 1620 Locheneich, 77654 Fessenbach

Eigentümer: [REDACTED]



Tag der Wertermittlung: 06.09.2023

Wertermittlungsstichtag: 06.09.2023

Qualitätsstichtag: 06.09.2023

Verkehrswert: 700 EUR

Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler
Herr Dr. Fred Gresens
Herr Michael Gegg

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Ehrenamtlicher Gutachter
Ehrenamtlicher Gutachter



Gemeinsamer Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal
Postadresse: Hauptstraße 90 | 77652 Offenburg
Dienstsitz: Wilhelmstraße 10 | 77654 Offenburg

Telefon: 0781 82 3000
E-Mail: gutachterausschuss@offenburg.de
www.offenburg.de/de/bauen-und-umwelt/gutachterausschuss

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Übersicht..... | 3 |
| 2 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 2.1 | Vorbericht | 4 |
| 2.2 | Unterlagen..... | 4 |
| 2.3 | Rechtsverhältnisse am Eigentum | 5 |
| 3 | Beschreibung des Flst.Nr. 1620 Locheneich, Fessenbach..... | 7 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation..... | 8 |
| 5 | Wertermittlung | 9 |
| 5.1 | Grundsätze | 9 |
| 5.1.1 | Definition Verkehrswert (Marktwert) | 9 |
| 5.1.2 | Wahl des Wertermittlungsverfahrens..... | 9 |
| 5.1.3 | Vergleichswertermittlung | 9 |
| 5.2 | Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) | 10 |
| 5.3 | Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV | 12 |
| 6 | Verkehrswert (§ 194 BauGB) | 13 |
| 7 | Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Vergleichswerterfahren | 14 |
| 8 | Allgemeine Hinweise..... | 15 |
| 9 | Literaturhinweise..... | 18 |
| 10 | Anlagen | 19 |

1 Übersicht

Objektadresse/Objektart: Flst. Nr. 1620 Fessenbach, Locheneich

Wertrelevante Daten: Tag der Wertermittlung: 06.09.2023

Wertermittlungsstichtag: 06.09.2023

Qualitätsstichtag: 06.09.2023

Grundstücksdaten: Grundbuchblattnummer: 197
Flurstücksnummern: 1620

Wertrelevante Flächen: Grundstücksgröße 254 m²

Daten zur Wertermittlung: Vorläufiger Vergleichswert: 700 €

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (je Flst.): 0 €

Vergleichswert: 700 €

Verkehrswert: 700 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg 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 angeführten Landwirtschaftsfläche zu erstatten.

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 05.06.2023.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Flst.Nr. 1620 geführt im Grundbuch Nr. 197 der Gemarkung Fessenbach. Eigentümer ist gemäß Abteilung I des Grundbuchs

- [REDACTED]

Das Verkehrswertgutachten wird zur Vorbereitung des Versteigerungstermins benötigt.

2.2 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbucheintrag, Blatt Nr. 197 Fessenbach, vom 05.06.2023,
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 13.06.2023,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 05.06.2023

2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Fessenbach Nr. 197

Auszug vom 05.06.2023

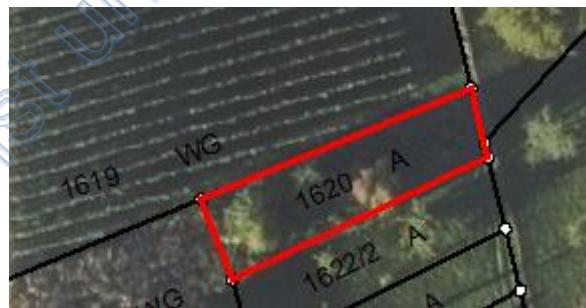
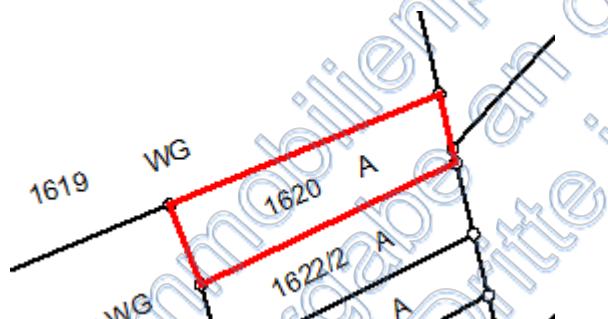
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist Verkauf durch

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



3 Beschreibung des Flst.Nr. 1620 Locheneich, Fessenbach

| | |
|--|---|
| Lage des Grundstücks: | Gemarkung Offenburg, Fessenbach Das Grundstück liegt im Süden der Gemarkung Fessenbach. |
| Flurstücksnummer | 1620 |
| Gewann | Locheneich |
| Grundstücksform | Rechteck |
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuchauszug) | 254 m ² |
| Grundstücksbreite | 8 m |
| Grundstückslänge | 32 m |
| Erschließung | Das Grundstück ist über einen Fußpfad, ausgehend von der „Senator-Burda-Straße“ erschlossen. Diese ist ausgebaut und mit Asphalt befestigt. |
| Topographie | Nach Westen ansteigend |
| Nutzungseinstufung | Das Grundstück wird nach dem automatisierten Liegenschaftskataster als Ackerland eingestuft. |
| Tatsächliche Nutzung | Grünland mit Bäumen und Sträuchern |
| Lasten/Beschränkungen | Öffentlicher Fußpfad in einer Breite von 40 Zoll über das östliche Kopfende des Grundstücks. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. |



4 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 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021 rechtswirksam.

Auszug aus der Legende:



Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Offenburg (§§ 1 ff. BauGB) ist das zu bewertende Grundstück zum Bewertungstichtag als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen und liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiet.



5 Wertermittlung

5.1 Grundsätze

5.1.1 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.

5.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke. Nach den Marktgepflogenheiten wird zur Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren herangezogen.

5.1.3 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.

5.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

Aus der Kaufpreissammlung konnten 17 vergleichbare und auswertbare Kauffälle von ortsnahen unbebauten Grundstücken welche als Grünland genutzt werden ermittelt werden. Folgende Merkmale wurden bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung abgefragt:

- unbebautes Grundstück
- Nutzung Grünland
- Gemarkung Fessenbach

| Ifd.Nr. | Vertrags-datum | Grund-stücks-fläche | Vergleichs-preise x_i (€/m ²) | Indexwert Basisjahr 2020 | Bereinigter Wert Vergleichspreis /Indexwert (€/m ²) | Lage |
|---------------|----------------|---------------------|---|--------------------------|---|---------------------|
| 1 | 04.07.2012 | 243 | 2,30 | | 2,30 | Katzenhalde |
| 2 | 06.10.2014 | 431 | 2,00 | | 2,00 | Katzenhalde |
| 3 | 06.10.2014 | 431 | 2,00 | | 2,00 | Katzenhalde |
| 4 | 01.04.2016 | 2663 | 1,00 | | 1,00 | Moosmatt |
| 5 | 01.04.2016 | 2663 | 1,00 | | 1,00 | Moosmatt |
| 6 | 04.04.2016 | 1535 | 0,65 | | 0,65 | Moosmatt |
| 7 | 10.05.2016 | 327 | 2,58 | | 2,58 | |
| 8 | 04.07.2016 | 439 | 1,39 | | 1,39 | Albersbacher Matten |
| 9 | 03.07.2017 | 1618 | 0,62 | | 0,62 | Moosmatt |
| 10 | 06.09.2018 | 548 | 5,00 | | 5,00 | |
| 11 | 16.08.2018 | 9520 | 1,38 | | 1,38 | Albersbacher Matten |
| 12 | 22.01.2020 | 134 | 11,94 | | 11,94 | Nachtw eide |
| 13 | 22.01.2020 | 134 | 11,94 | | 11,94 | Nachtw eide |
| 14 | 09.06.2020 | 376 | 18,00 | | 18,00 | Nachtw eide |
| 15 | 27.10.2020 | 2708 | 1,22 | | 1,22 | Rütte |
| 16 | 27.10.2020 | 2708 | 1,22 | | 1,22 | Rütte |
| 17 | 08.09.2022 | 747 | 2,68 | | 2,68 | Hinterer Hummel |
| Durchschnitt: | | | | Summe: | 66,92 | |
| | | | | Mittel xm: | 3,94 | |

| Ifd.Nr. | (€/m ²) | vi | vi ² | innerhalb Vertrauengrenzen: | xi (€/m ²) |
|-------------------|-----------------------------|-----------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 1 | 2,30 | -1,64 | 2,68 | | 2,30 |
| 2 | 2,00 | -1,94 | 3,75 | | 2,00 |
| 3 | 2,00 | -1,94 | 3,75 | | 2,00 |
| 4 | 1,00 | -2,94 | 8,62 | | |
| 5 | 1,00 | -2,94 | 8,62 | | |
| 6 | 0,65 | -3,29 | 10,79 | | |
| 7 | 2,58 | -1,36 | 1,85 | | 2,58 |
| 8 | 1,39 | -2,55 | 6,50 | | |
| 9 | 0,62 | -3,32 | 11,01 | | |
| 10 | 5,00 | 1,06 | 1,13 | | 5,00 |
| 11 | 1,38 | -2,55 | 6,52 | | |
| 12 | 11,94 | 8,00 | 64,06 | | |
| 13 | 11,94 | 8,00 | 64,07 | | |
| 14 | 18,00 | 14,06 | 197,78 | | |
| 15 | 1,22 | -2,71 | 7,36 | | |
| 16 | 1,22 | -2,71 | 7,36 | | |
| 17 | 2,68 | -1,26 | 1,59 | | 2,68 |
| 407,44 | | | | Summe: | 16,55 |
| Mittel xm: | 3,94 €/m² | m: | 1,22 €/m² | Mittel x: | 2,76 |

ohne Ausreißer

| | |
|--|-----------------------|
| Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m = | 1,22 €/m ² |
| Vertrauengrenzen, t = | 1,745883676 |
| 3,94 €/m ² - 1,22 €/m ² x | 1,745883676 = 1,80 |
| 3,94 €/m ² + 1,22 €/m ² x | 1,745883676 = 6,07 |
| Konfidenzintervall: | |
| 1,80 < xi < 6,07 | |

Der Gutachterausschuss nimmt den ermittelten Vergleichswert von 2,76 EUR/m² Grundstücksfläche als Basis für die weitere Wertermittlung:

$$\text{Grünland: } 254 \text{ m}^2 \times 2,76 \text{ EUR/m}^2 = 700,82 \text{ EUR}$$

$$\text{vorläufiger Vergleichswert: rd. 700 EUR}$$

5.3 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV

Für das Bewertungsobjekt sind zwar Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen, die jedoch keine Auswirkung auf die Wertermittlung haben. Darüber hinaus bestehen keine allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauf durch

6 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise spiegeln den vorherrschenden Markt für Grünland in Fessenbach wider und entsprechen im Wesentlichen dem Bodenrichtwert für Ackerland und Grünland im Ortsteil Fessenbach. Eine weitere Markanpassung ist daher nicht erforderlich. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Verkehrswert zum Stichtag **06. September 2023**:

Verkehrswertermittlung Flst.Nr. 1620 (Grünland)

| | |
|---|------------------|
| vorläufiger Vergleichswert | 700 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) | - € |
| Verkehrswert | 700 € |
| Verkehrswert | rd. 700 € |

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

7 Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Vergleichswerterfahren

Vergleichspreise

Die Berechnung des Vergleichswertes erfolgt die die Bildung des arithmetischen Mittels anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

- 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

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

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

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

Indexreihen (§ 18 Abs. 1 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitlauf 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.

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 eingeskizziert. 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.

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. 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.

Standsicherheit und Statik

Die Standsicherheit 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 (BlmSchG), 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-rechtlich) 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

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

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

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

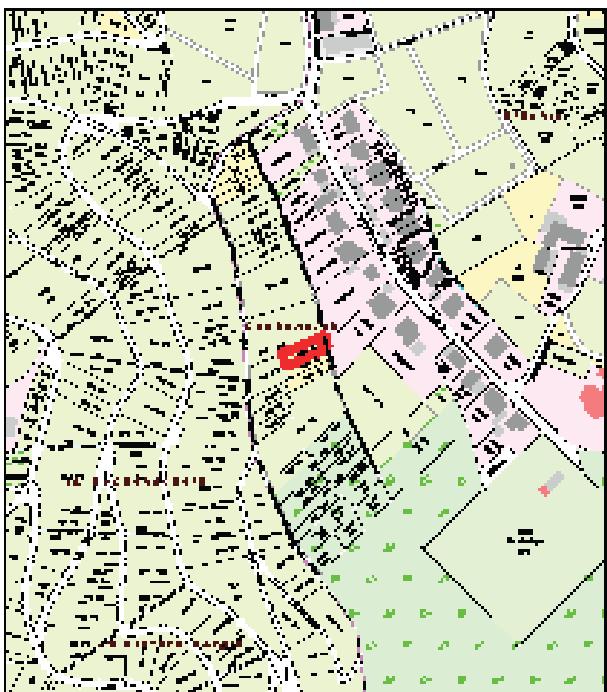
Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021, vom 14.07.2021

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

Marktdaten 2021/2022, Gutachterausschusssitzung vom 05.04.2023

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

Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Kleiber), 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH



Lageplan zum Gutachten Nr. 20-2023

Gemeinde: Offenburg

Gemarkung: Fessenbach

Fist.-Nr.: 1620

Straße/Gewann: *Locheneich*

Fläche: 254m²

