

Geschäftsstelle

Postanschrift: Rathausplatz 4, 77933 Lahr
Besuchsanschrift: Nestler Carrée, Alte Bahnhofstr. 10/4, 77933 Lahr
Tel. 07821/910-0800
E-Mail: miriam.koechel@lahr.de



Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr

Gutachten über den Verkehrswert

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Nr. 2023 / 39

**Landwirtschaftliche Flurstücke,
Flst. Nr. 495 Schaflacher Feld,
Flst. Nr. 5829 Mehrkorn,
Gemeinde Neuried, Gemarkung Altenheim**

Die Grundstücke Flst. Nr.495 (Schaflacher Feld) sowie Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn) sind jeweils unbebaute landwirtschaftliche Flurstücke.

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 07.12.2023

Verkehrswert 1 Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld): 256.000 €

Verkehrswert 2 Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn): 2.800 €

Gemeinsamer Gutachterausschuss Lahr:
Lahr, 20. Dezember 2023

Vorsitzender

Bernd Haller

Geschäftsstelle

Miriam Köchel

Dieses Gutachten umfasst 30 Seiten und 2 Anlagen.

Inhaltverzeichnis

1. Zusammenstellung wichtiger Daten	4
2. Allgemeine Angaben.....	5
3. Lagebeschreibung	8
3.1.1 Makrolage:	8
3.1.2 Mikrolage:.....	9
3.1.3 Demografie:.....	10
3.2 Gestalt und Form.....	11
3.2.1 Flurstück Nr. 495 (Schaflacher Feld).....	11
3.2.2 Flurstück Nr. 5829 (Mehrkorn)	12
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Altlastensituation	13
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	13
3.5.1 Grundbuch.....	13
3.5.2 Beschreibung nach dem Liegenschaftskataster	14
3.5.3 Planungs- und Bodenrecht.....	14
3.5.4 Sonstige Rechtsverhältnisse.....	15
4. Verkehrswertermittlung 1 (Flst. Nr. 495).....	16
4.1 Allgemeines.....	16
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
4.3 Bodenwertermittlungen.....	17
4.3.1 Grund und Boden.....	17
4.3.2 Zustandsmerkmale	17
4.3.3 Bodenrichtwert.....	18
4.3.4 Bodenwert.....	18
4.4 Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	20
5. Verkehrswertermittlung 2 (Flst. Nr. 5829).....	21
5.1 Allgemeines.....	21
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
5.3 Bodenwertermittlungen.....	22
5.3.1 Grund und Boden.....	22
5.3.2 Zustandsmerkmale	22
5.3.3 Bodenrichtwert.....	22
5.3.4 Bodenwert.....	22
5.4 Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	23
6. Gesamtverkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24
7. Allgemeine Hinweise.....	25
7.1 Anmerkung.....	25
7.2 Grund und Boden.....	26

7.3 Bauliche Anlagen (entfällt bei den Wertermittlungsobjekten)	27
7.4 Rechtliche Aspekte.....	28
8. Literaturverzeichnis	29
9. Fotodokumentation	30

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500

Anlage 1.1.....Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld, Altenheim)

Anlage 1.2..... Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn, Altenheim)

Anlage 2:Orthofoto (Luftbild) im Maßstab 1:2000

Anlage 2.1.....Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld, Altenheim)

Anlage 2.2..... Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn, Altenheim)

Hinweis: Die Luftbilder wurden im Jahr 2021 aufgenommen.

1. Zusammenstellung wichtiger Daten


Ortstermin	11.10.2023 bzw. 07.12.2023
Wertermittlungsstichtag	07.12.2023

Landwirtschaftsfläche, Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld, Altenheim)	
Nutzfläche	6.399 m ²
Verkehrswert (Bodenwert) 1	256.000 Euro

Landwirtschaftsfläche, Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn, Altenheim)	
Nutzfläche	1.117 m ²
Verkehrswert (Bodenwert) 2	2.800 Euro

Verkehrswert gesamt	258.800 Euro
----------------------------	---------------------

2. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenburg Vollstreckungsgericht Hindenburgstraße 5 77654 Offenburg
Eigentümer:	
Antrag vom:	22.08.2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.12.2023
Wertermittlungszeitraum:	Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurden am Wertermittlungsstichtag abgeschlossen.

Gemeinsamer Gutachterausschuss:

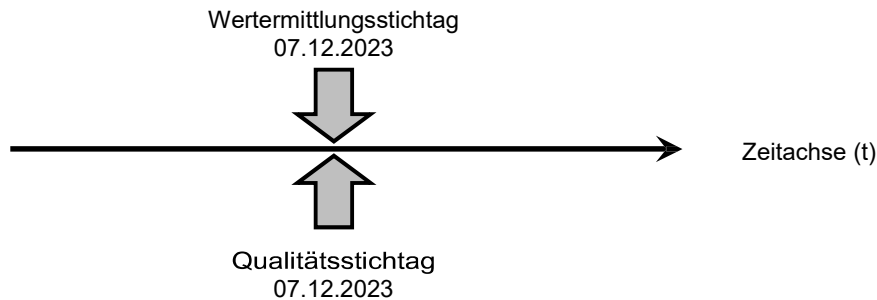
Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Bodenwerten und für sonstige Wertermittlungen sind Behörden besonderer Art, die in einem rechtlich geregelten Verfahren hoheitlich tätig werden und in Baden-Württemberg bei den Gemeinden zu bilden sind. Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr ist ein unabhängiges, weisungsfreies und selbständig beschließendes Gremium und für die Städte Lahr, Ettenheim, Mahlberg sowie Gemeinden Seelbach, Schuttertal, Friesenheim, Kippenheim, Ringsheim, Rust, Kappel-Grafenhausen, Schwanau, Meißenheim und Neuried zuständig.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale).

Stichtagsskizze:



Besetzung des Gemeinsamen Gutachterausschusses:

Die Geschäftsstelle hat am 11.10.2023 in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr das Objekt besichtigt und die erforderlichen wertrelevanten Daten für die Verkehrswertermittlung erhoben und fotografisch dokumentiert.

Nach Vorbereitungen der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr wurde das Objekt vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr (GGA) am 07.12.2023 in der Zeit von 14:00 Uhr bis ca. 14:30 Uhr besichtigt, fotografisch dokumentiert und anschließend die Begutachtung beraten.

Hierbei waren folgende Mitglieder des Gutachterausschusses beteiligt:

- Haller, Bernd, Dipl. Sachverständiger (DIA), als Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter.
- Köchel, Miriam, Dipl. Sachverständige (DIA), als Leiterin der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr und ehrenamtliche Gutachterin.
- Walter, Anne, Immobilienwirtin und Immobilienbewerterin (DIA), als ehrenamtliche Gutachterin.
- Eble, Thomas, Ortsvorsteher Schutterzell und Landwirt, als ehrenamtlicher Gutachter.
- Biegert, Franca, Mitarbeiterin (Bauamt) der Gemeinde Neuried, als ehrenamtliche Gutachterin

Von Seiten des Eigentümers war bei der Ortsbesichtigung durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Lahr [REDACTED] bei dem ersten Objekt Flst. Nr. 495 (Schafbacher Feld, Altenheim) anwesend.

Die Aufnahme wesentlicher Details des Grundstücks wurde im Rahmen der Objektaufnahme mit der notwendigen Sorgfalt und ohne zerstörende Untersuchungen vorgenommen. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Stellen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellten Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen sowie Bodenuntersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Augenscheinnahme (d.h. rein visuelle Untersuchung).

Hinweise:

- Das Bewertungsobjekt konnte in einem für den Zweck der Wertermittlung ausreichenden Umfang besichtigt werden.
- Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges und Lageplans konnte die Identität des Bewertungsgegenstandes zweifelsfrei festgestellt werden.
- Beim Vor-Ort-Termin waren keine wesentlichen, lageuntypischen Belastungen bzw. Umwelteinflüsse erkennbar. Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden sämtliche auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z.B. Störungen durch Lärm, Rauch, Gerüche, Staub, Erschütterungen und dergleichen, verstanden.

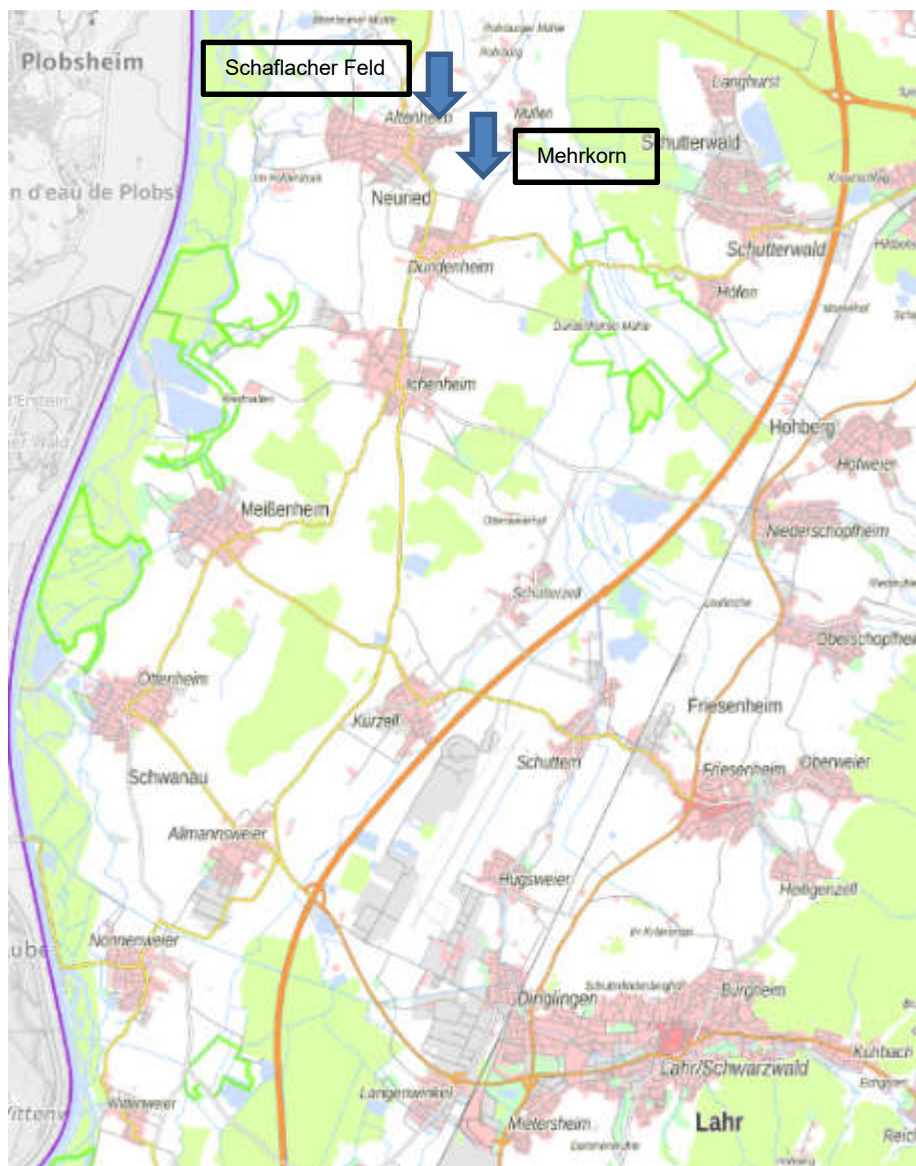
3. Lagebeschreibung

3.1.1 Makrolage:

Die Bewertungsobjekte liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Neuried. Die Gemeinde gehört zum Bundesland Baden-Württemberg (rd. 11 Mio. Einwohner), zum südbadischen Regierungsbezirk Freiburg im Breisgau (rd. 2.300.000 Einwohner) und zum Ortenaukreis (rd. 443.000 Einwohner).

Neuried liegt in Südbaden, im Süden des Ortenaukreises in der Oberrheinischen Tiefebene des Schwarzwalds. Die Gemeinde hat circa 10.100 Einwohner.

Die Gemeinde grenzt an die Stadt Kehl sowie die Gemeinden Schutterwald, Friesenheim bzw. Meißenheim und westlich an den Rhein (deutsch-französische Grenze). Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Altenheim, Dundenheim, Ichenheim, Müllen und Schutterzell.



Quelle: Geoportal BW

Neuried verfügt über Grundschulen in den Ortsteilen Altenheim und Ichenheim, eine Realschule im Ortsteil Ichenheim und Kindergärten in den einzelnen Ortsteilen. Weiterführende Schulen sind im benachbarten Umland (Lahr, Offenburg und Kehl) vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Neuried vorhanden (Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelmarkt etc.). Der weitere Bedarf kann im Umland gedeckt werden.

Neuried hat eine keine direkte Anbindung an eine Bundesstraße. Anschluss besteht in der näheren Umgebung in ca. 9-10 km an die Bundesstraßen B3 bzw. B33. Der nächstgelegene Autobahnanschluss an die A5 Richtung Karlsruhe-Basel befindet sich ca. 10 km entfernt in Offenburg. Im Gemeindegebiet verkehren die Buslinie 13, 14, 42, EFAR, R2 106 und 109 die eine direkte Anbindung im Städtedreieck Kehl, Lahr und Offenburg bieten. Die nächstgelegenen Bahnhöfe Offenburg und Lahr mit Anschluss an die Rheintalstrecke liegen ca. 12 km bzw. 18 km entfernt.

Die Stadt Freiburg im Breisgau liegt ca. 55 km und die Stadt Lahr ca. 21 km südlich, die große Kreisstadt Offenburg ca. 15 km östlich, die französische Stadt Straßburg ist ca. 23 km und die Stadt Kehl ca. 17 km westlich entfernt. Der größte Freizeitpark Deutschlands, der Europa-Park in Rust, befindet sich ca. 30 km südlich.

Der Flughafen EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg liegt ca. 1 ½ Stunden, der Flughafen Straßburg ca. 20 min und der Flughafen Baden-Airpark ca. 45 min von Neuried entfernt und ermöglichen die Anbindung an das nationale und internationale Flugnetz.

3.1.2 Mikrolage:

Das zu bewertenden Objekt „Schaflacher Feld“ liegt an der östlichen Ortsgrenze von Altenheim an der öffentlichen Straße Ahornweg. Bei dem Grundstück Flst. Nr. 495 mit einer Grundstücksfläche von 6.399 m² handelt es sich um eine unbebaute Landwirtschaftsfläche (Bauerwartungsland).

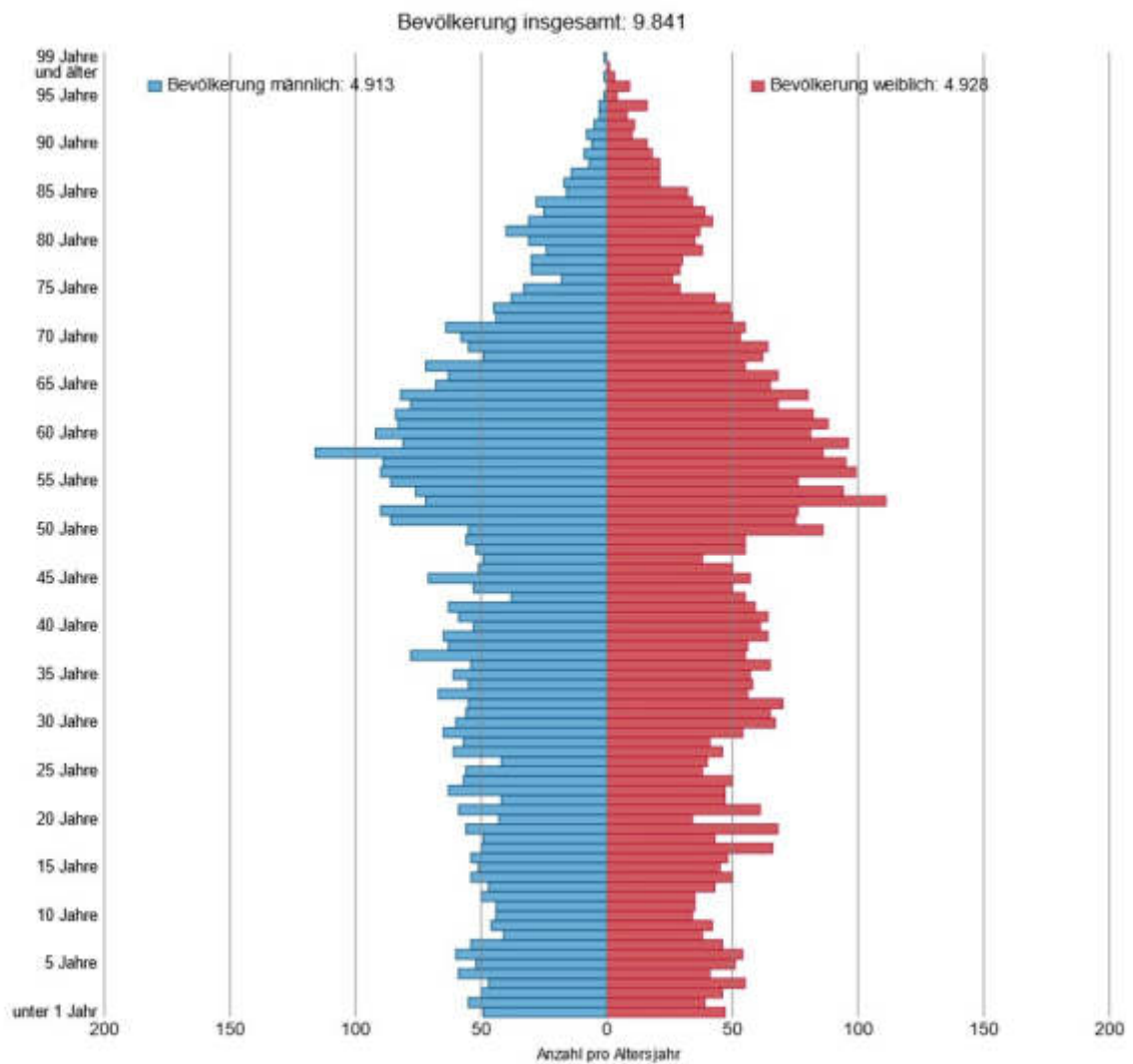
Das zu bewertenden Objekt „Mehrkorn“ liegt an der südlichen Ortsgrenze von Altenheim auf der Gemarkung Altenheim an einem asphaltierten Feldweg, die öffentliche Landesstraße L75 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Bei dem Grundstück Flst. Nr. 5829 mit einer Grundstücksfläche von 1.117 m² handelt es sich um eine unbebaute Landwirtschaftsfläche (Ackerland).

3.1.3 Demografie:

Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Neuried:

Stichtag	Einwohner
31.12.1980	7.288
31.12.1990	7.714
31.12.2000	9.071
31.12.2010	9.449
31.12.2020	9.794

Bevölkerung nach Alter und Geschlecht (absolut) 2021 Neuried



Immissionen:

Keine Besonderheiten

Topographie:

Nahezu ebenerdige Grundstücke

3.2 Gestalt und Form

Als **Anlage 1** ist ein Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 und als **Anlage 2** ein Orthofoto (Luftbild) im Maßstab 1:1000 beigefügt.

3.2.1 Flurstück Nr. 495 (Schaflacher Feld)



Auszug aus dem Geoportal mit Markierung des Grundstücks Flst. Nr. 495 Schaflacher Feld

Datenquelle: TerraGIS Stadt Lahr

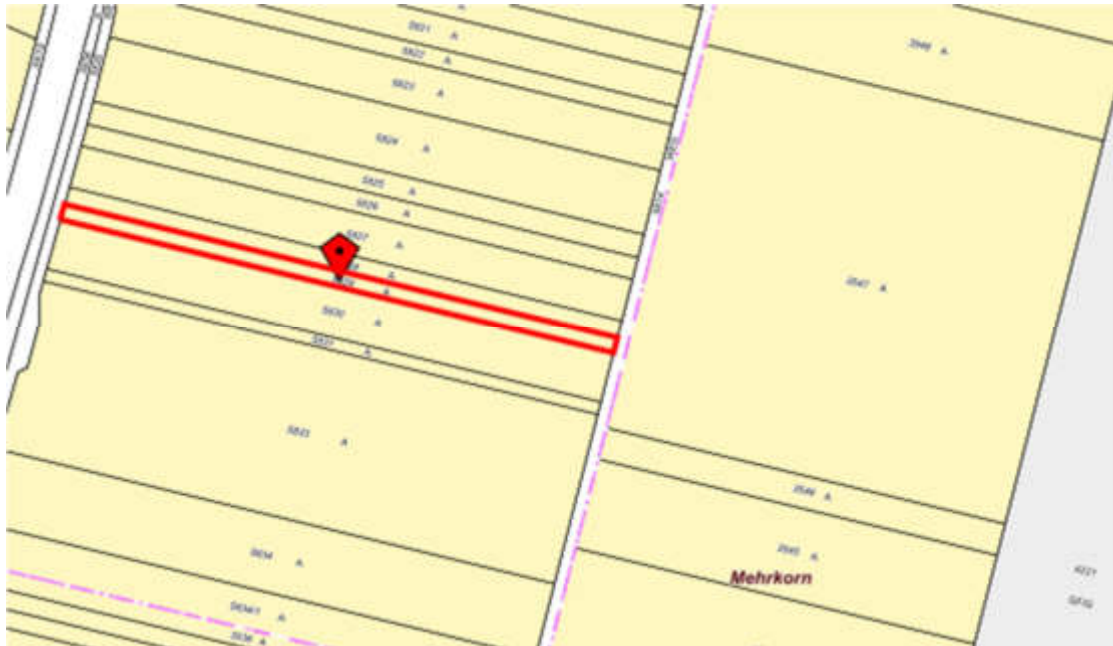
Zuschnitt und Form

Zuschnitt: Grundstücksbreite (max.): ca. 42 m
Grundstückstiefe (max.): ca. 155 m

Grundstücksform: nahezu Rechteck

Grundstücksgröße: 6.399 m²

3.2.2 Flurstück Nr. 5829 (Mehrkorn)



Auszug aus dem Geoportal mit Markierung des Grundstücks Flst. Nr. 5829 Mehrkorn
Datenquelle: TerraGIS Stadt Lahr

Zuschnitt und Form

Zuschnitt: Grundstücksbreite (max.): ca. 5,5 m
Grundstückstiefe (max.): ca. 200 m

Grundstücksform: nahezu Rechteck

Grundstücksgröße: 1.117 m²

3.3 Erschließungszustand

Da zum Zeitpunkt der Wertermittlung beide Flurstücke im unbeplanten Außenbereich liegen, ergeben sich hieraus keine Erschließungs- bzw. Abwasserbeiträge.

3.4 Altlastensituation

Auf Anfrage teilte das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, in einer Stellungnahme vom 06.09.2023 Folgendes mit:

„[...] unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Datenschutzes und des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Umweltverwaltungsrechts und zur Stärkung der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Umweltbereich (UVwG; Teil 3 – Umweltinformation) vom 25. November 2014 teilen wir Ihnen aus Sicht der Altlastenbearbeitung für die angefragte Grundstück Folgendes mit:

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 495, 77743 Neuried, Gemarkung Altenheim handelt es sich nach unserem aktuellen Kenntnisstand um **keine** Altlast/ Altlastverdachtsfläche bzw. ist uns keine schädliche Bodenveränderung bekannt.“

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 5829, 77743 Neuried, Gemarkung Altenheim handelt es sich nach unserem aktuellen Kenntnisstand um **keine** Altlast/ Altlastverdachtsfläche bzw. ist uns keine schädliche Bodenveränderung bekannt.“

Anmerkung:

*Vom Gutachterausschuss wurden auftragsgemäß keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Darüber hinaus werden bei dieser Wertermittlung jedoch ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Eventuell darüberhin-
ausgehende zusätzlich vorliegende Altlasten usw. sind somit separat zu berücksichtigen.*

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

3.5.1 Grundbuch¹

Die Bewertungsobjekte Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld) und Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn) sind gebucht im **Grundbuch** von **Altenheim Nr. 310, Amtsgericht Achern, Gemeinde Neuried**.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 5

Grundstück Flst. Nr. 495, Schaflacher Feld,
Landwirtschaftsfläche mit 6.399 m²

Lfd. Nr. 6

Grundstück Flst. Nr. 5829, Mehrkorn,
Landwirtschaftsfläche mit 1.117 m²

Erste Abteilung, Eigentümer:

Lfd. Nr. 2



¹ Datum des Abrufs: 05.09.2023
Letzte Eintragung vom 24.03.2023

Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Offenburg am 14.03.2023 (2 K 3/23).

Eingetragen (ACH038/44/2023) am 24.03.2023)

Maier

Anmerkungen:

Schuldverhältnisse, die ggfls. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggfls. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.5.2 Beschreibung nach dem Liegenschaftskataster²**1. Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld)**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Neuried
Kreis Ortenaukreis
Regierungsbezirk Freiburg
Flst. Nr. 495

Lage: Schaflacher Feld
Fläche: 6399 m²
Tatsächliche Nutzung: 6399 m² Ackerland

Der Eigentümerhinweis entspricht dem Grundbucheintrag.

2. Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Neuried
Kreis Ortenaukreis
Regierungsbezirk Freiburg
Flst. Nr. 5829

Lage: Mehrkorn
Fläche: 1117 m²
Tatsächliche Nutzung: 1117 m² Ackerland

Der Eigentümerhinweis entspricht dem Grundbucheintrag.

3.5.3 Planungs- und Bodenrecht

Die beiden Grundstücke Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld) und Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn), beide Gemarkung Altenheim, liegen im Außenbereich. Als Außenbereich gelten die Gebiete, für die weder ein Bebauungsplan festgesetzt ist noch ein Bebauungszusammenhang besteht. Auch nach § 34 besteht für die Grundstücke kein Baurecht.

Laut dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück 495 (Schaflacher Feld) in einer geplanten Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) und entspricht der Entwicklungsstufe von Bauerwartungsland. Siehe hierzu auch die laufende Nr. 4.3.2 Zustandsmerkmale.

Anmerkungen:

Die Grundstücke sind nicht in ein Bodenordnungs- (Umlegung) oder Entwicklungsverfahren einbezogen.

² Stand vom 04.09.2023

3.5.4 Sonstige Rechtsverhältnisse

Für die beiden Flurstücke bestehen ungekündigte Pachtverhältnisse:

Das Flurstück 495 ist an [REDACTED]
[REDACTED] verpachtet.

Das Flurstück 5829 ist an [REDACTED] ver-
pachtet.

Die Pachtverträge lagen der Geschäftsstelle nicht vor.

Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse sind dem GGA nicht bekannt geworden.

Unter dieser Voraussetzung wird das Gutachten erstellt.

.

4. Verkehrswertermittlung 1 (Flst. Nr. 495)

Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück (Schaflacher Feld):

Gemarkung Altenheim

Flurstück Nr. 495

Grundstücksfläche: 6.399 m²

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07. Dezember 2023

4.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend § 6 ImmoWertV (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) 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.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind unter der lfd. Nr. 5 aufgeführt.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. In der Regel bietet dieses Verfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes sowie bei Wohnungseigentum, bei der andere Verfahren nur bedingte Ergebnisse erbringen, ist dem Vergleichswertverfahren – bei Vorhandensein von geeignetem Vergleichsmaterial – Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Da es sich um Bauerwartungsland handelt, steht in der Kaufpreissammlung kein geeignetes Vergleichsmaterial zur Verfügung. Die Wertermittlung erfolgt deshalb im deduktiven Verfahren.

Hierbei kann nach Auswertung der Kaufpreissammlung von einem zu erzielenden erschließungsbeitragsfreien Bodenwert für die Bauplatzfläche von rd. 250 €/m² ausgegangen werden.

Mit dem nachstehend aufgeführten deduktiven Verfahren erfolgt eine Verkehrswertermittlung, die sich an der zukünftig möglichen Nutzung (Wohnbebauung) orientiert. Dabei müssen zur Berechnung des Verkehrswertes anfallende Entwicklungskosten und ein Erschließungsflächenanteil zur Realisierung der Nachnutzung in Abzug gebracht werden.

Anmerkung:

Die jeweiligen Werte und Berechnungsansätze sind aus den nachfolgenden Berechnungen ersichtlich.

4.3 Bodenwertermittlungen

4.3.1 Grund und Boden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenwert eines Grundstücks ist auf der Grundlage vergleichbarer Zustandsmerkmale durch Preisvergleich zu ermitteln. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach den verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Insbesondere wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, wie der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, der Erschließungszustand, die Bodenbeschaffenheit und Umwelteinflüsse sind zu berücksichtigen.

4.3.2 Zustandsmerkmale

Entwicklungszustand:

Das Grundstück Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld, Gemarkung Altenheim) hat den Entwicklungszustand von Bauerwartungsland erreicht. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Auf Anfrage teilt das Bauamt der Gemeinde Neuried mit, dass der maßgebliche Zeitpunkt der Planungsabsicht als Bauerwartungsland vor dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag liegt.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Immissionen/Emissionen:

Keine den Wert beeinflussende Merkmale vorhanden.

Lagemerkmale:

Die Verkehrsanbindung wird als sehr gut beurteilt.

Vergleichspreise:

In der Kaufpreissammlung sind aus der jüngeren Zeit keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen, deren Kaufpreise als Vergleichswerte zur Bodenwertermittlung geeignet wären. Zur Bodenwertermittlung wird daher gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV der Bodenwert in deduktiver Weise ermittelt.

4.3.3 Bodenrichtwert

Nach § 196 BauGB ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Nach der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01. Januar 2023) des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Lahr liegt das Grundstück in der **Bodenrichtwertzone 25,- €/m²**.

4.3.4 Bodenwert

Das Grundstück Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld, Gemarkung Altenheim) hat den Entwicklungszustand von Bauerwartungsland erreicht. Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten. Darüber hinaus ist für das Bewertungsobjekt im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 31.03.2023) Wohnbaufläche vorgesehen. Ein Bebauungsplan ist zum aktuellen Zeitpunkt weder aufgestellt noch beschlossen.

Für das Bewertungsobjekt wurde eine Wartezeit bis zur Baureife von ca. 20 Jahren angenommen, da zunächst eine Flächenverdichtung im Innenbereich der Gemarkung Altenheim vorgesehen ist. Die Einschätzung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauamt der Gemeinde Neuried, kurzfristige politische, gesetzliche oder sonstige Einflüsse können sich stark auf die Wartezeit auswirken. Darüber hinaus wurden folgende Annahmen getroffen:

Berechnung des warteständigen Baulands aus dem Wert für vergleichbares Bauland:

Wert des vergleichbaren Baulands (ebf):	250,00 € ¹
Erschließungskosten ca.:	150 Euro/m ²
- hohe Entwässerungskosten lt. Gemeinde	
- Lärmberücksichtigung Gewerbegebiet	
Wert des vergleichbaren Baulands (ebpf)	100 Euro/m ² ebpf
angenommene Wartezeit (n) ca.	20
bis zur Baureife	
jährl. Zu erwartende Wertänderung (z) von Bauland ca.:	2 %
Entwicklungszinssatz (e):	
1) Eigenkapitalverzinsung (y)	5 %
$e = (y+z)/2$	
2) Liegenschaftszinssatz (z)	2 %
(der angenommenen künftigen Nutzung)	

Zur Eigenkapitalverzinsung wurden folgende Annahmen getroffen:

Zinssatz	4 %
Risikozuschlag	4 %
<hr/> Eigenkapitalverzinsung	<hr/> 8 %

Hierbei wurden die Vorhaltekosten für Eigen- bzw. Fremdkapitalverzinsung sowie einen Zinsverlust durch Kapitalfestlegung bis zum Zeitpunkt der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzung entsprechend berücksichtigt.

Berücksichtigung der Bodenordnung:

Die Bodenordnung wurde unter der Annahme von 20 % für Erschließungsflächen und 20 % für Ausgleichsflächen berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Flächenabzug von insgesamt 40 %.

Art der baulichen Nutzung:

Laut Flächennutzungsplan ist Wohnbaufläche geplant.

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwertermittlung:} & 100 \text{ Euro/m}^2 \times & \frac{(1,02)^{20}}{(1,05)^{20}} & = & 56,00 \text{ €} \\ & & & & \text{gerundet:} & 60,00 \text{ €} \end{array}$$

Bodenpreis für warteständ. Bauland (gerundet):	60,00 €	Netto-Bauland (Zuteilungswert)
	40,00 €	Brutto-Bauland (Einwurfswert)

Somit Wert des "werdenden Baulandes" am WST = 60 €/m² ebp

* ohne Bodenordnung (entspricht dem "Rohbaulandspreis") = Netto-Bauland

$$\text{(Fläche) Zuteilungswert:} \quad 6399 \text{ m}^2 \quad \times \quad 60,00 \text{ €} = \quad 383.940,00 \text{ €}$$

* unter Berücksichtigung der Bodenordnung abzgl. 40 % Flächenabzug:

(entspricht dem "Bauerwartungslandpreis")

(Fläche) Einwurfswert/ Bauerwartungslandwert:	6399 m²	x	40,00 € =	255.960,00 €
			gerundet:	256.000,00 €

Somit errechnet sich der Bodenwert des Bewertungsobjektes:

$$\begin{array}{rcll} \text{Flst. Nr. 495:} & 6.399 \text{ m}^2 & \times & 40 \text{ €/m}^2 & = & 255.960,- \text{ €} \\ & & & & & \text{Gerundet:} & 256.000,- \text{ €} \end{array}$$

4.4 Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat für das Wertermittlungsobjekt einen Verkehrswert von 256.000 Euro ermittelt. Beurteilungsgrundlage für den Verkehrswert ist der Bodenwert.

Unter sachgerechter Abwägung der wertrelevanten Kriterien und Berücksichtigung des allgemeinen Marktverhaltens hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 77743 Neuried, Schaflacher Feld, Flurstück Nr. 495 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07. Dezember 2023 mit

256.000 €

in Worten: zweihundertsechsfünzigtausend Euro

ermittelt.

5. Verkehrswertermittlung 2 (Flst. Nr. 5829)

Verkehrswertermittlung für das unbebaute Grundstück (Mehrkorn):

Gemarkung Altenheim

Flurstück Nr. 5829

Grundstücksfläche: 1.117 m²

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 07. Dezember 2023

5.1 Allgemeines

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Entsprechend § 6 ImmoWertV (Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswertes) 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.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind unter der lfd. Nr. 5 aufgeführt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für unbebaute Grundstücke und Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern ist regelmäßig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. In der Regel bietet dieses Verfahren keine ausreichenden Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke. Lediglich für die Ermittlung des Bodenwertes sowie bei Wohnungseigentum, bei der andere Verfahren nur bedingte Ergebnisse erbringen, ist dem Vergleichswertverfahren – bei Vorhandensein von geeignetem Vergleichsmaterial – Vorrang einzuräumen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Hierbei stehen in der Kaufpreissammlung geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

Anmerkung:

Die jeweiligen Werte und Berechnungsansätze sind aus den nachfolgenden Berechnungen ersichtlich.

5.3 Bodenwertermittlungen

5.3.1 Grund und Boden

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenwert eines Grundstücks ist auf der Grundlage vergleichbarer Zustandsmerkmale durch Preisvergleich zu ermitteln. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach den verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Insbesondere wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, wie der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksgröße, der Erschließungszustand, die Bodenbeschaffenheit und Umwelteinflüsse sind zu berücksichtigen.

5.3.2 Zustandsmerkmale

Entwicklungszustand:

Das Grundstück gehört zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

Beitragsrechtlicher Zustand:

Beitragsfrei

Immissionen/Emissionen:

Keine den Wert beeinflussende Merkmale vorhanden.

Lagemerkmale:

Die Verkehrsanbindung wird als sehr gut beurteilt.

Wertrelevante Gegebenheiten:

Das Objekt ist bei der Bodenart unter sandigem Lehm eingestuft. Die vorliegende Bodenqualität wird als leicht überdurchschnittlich beurteilt.

Vergleichspreise:

In der Kaufpreissammlung sind aus der jüngeren Zeit hinreichend Verkaufsfälle gegeben, deren Kaufpreise als Vergleichswerte **zur Bodenwertermittlung** geeignet wären. Diese wurden zur Bodenwertermittlung gemäß § 16 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV herangezogen.

5.3.3 Bodenrichtwert

Nach § 196 BauGB ist der Bodenrichtwert der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Nach der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01. Januar 2023) des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Lahr liegt das Grundstück in der **Bodenrichtwertzone 2,30 €/m²** einschließlich aller öffentlich-rechtlichen Beiträge.

5.3.4 Bodenwert

Unter Berücksichtigung der Nutzung des Grundstücks für den gegebenen Zweck und der dargelegten wertrelevanten Gegebenheiten ist ein **Bodenwert** zum Wertermittlungstichtag 07. Dezember 2023 für das Bewertungsobjekt von **2,50 €/m²** angemessen, die von den Vergleichspreisen bestätigt wurden

Somit errechnet sich der Gesamtbodenwert des Bewertungsobjektes:

$$\begin{array}{rclcl} \text{Flst. Nr. 5829:} & 1.117 \text{ m}^2 & \times & 2,50 \text{ €/m}^2 & = & 2.792,50,- \text{ €} \\ & & & & & \\ & & & & \text{Gerundet:} & \mathbf{2.800,- \text{ €}} \end{array}$$

5.4 Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat für das Wertermittlungsobjekt einen Verkehrswert von 2.800,- Euro ermittelt. Beurteilungsgrundlage für den Verkehrswert ist der Vergleichswert.

Unter sachgerechter Abwägung der wertrelevanten Kriterien und Berücksichtigung des allgemeinen Marktverhaltens hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr den Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 77743 Neuried, Mehrkorn, Flurstück Nr. 5829 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07. Dezember 2023 mit

2.800 €

in Worten: zweitausendachthundert Euro

ermittelt.

6. Gesamtverkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr hat für das Wertermittlungsobjekt einen Gesamtverkehrswert von 258.800 Euro ermittelt. Beurteilungsgrundlage für den Verkehrswert ist der Bodenwert.

Unter sachgerechter Abwägung der wertrelevanten Kriterien und Berücksichtigung des allgemeinen Marktverhaltens hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Lahr den Verkehrswert für die die beiden unbebauten Grundstücke in 77743 Neuried, Schaflacher Feld sowie Mehrkorn, Flurstück Nr. 495 bzw. 5829 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 07. Dezember 2023 mit

Verkehrswert 1 Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld): 256.000 €

Verkehrswert 2 Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn): 2.800 €

Aus den beiden einzeln aufgeführten Verkehrswerten ergibt sich der

Verkehrswert insgesamt:

258.800 €

in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausendundachthundert Euro

ermittelt.

7. Allgemeine Hinweise

7.1 Anmerkung

Die Gebäude-, Grundstücks-, u. Wohnungsbeschreibungen enthalten Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Angaben über nicht sichtbare 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.

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.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

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 beigegeführten Plankopien teilweise nachrichtlich ein skizziert.

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

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, 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 Rechen-differenzen, 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.

7.2 Grund und Boden**Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

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

Altlasten

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, 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.

7.3 Bauliche Anlagen (entfällt bei den Wertermittlungsobjekten)

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 wird vorausgesetzt. 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 Lahr 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. entsprechen den bau- und planrechtlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gebietstypischer Merkmale.

7.4 Rechtliche Aspekte

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

Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich des Bestands und der 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.

8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung) Wiesbaden, 1991

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2017

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinien 2006

Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage 2006

KLEIBER - SIMON

Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der WertR, 6. Auflage 2004

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl I S. 2805)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung

Sachwertrichtlinie

SW-RL vom 05. September 2012

Ertragswertrichtlinie

EW-RL vom 12. November 2015

Vergleichswertrichtlinie

VW-RL vom 20. März 2014

GuAVO

Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch – GuAVO vom 11. Dezember 1989

9. Fotodokumentation



Bild 1: Landwirtschaftsfläche Schaflacher Feld (Flst. Nr. 495) vom 11.10.2023



Bild 2: Landwirtschaftsfläche Mehrkorn (Flst. Nr. 5829) vom 11.10.2023

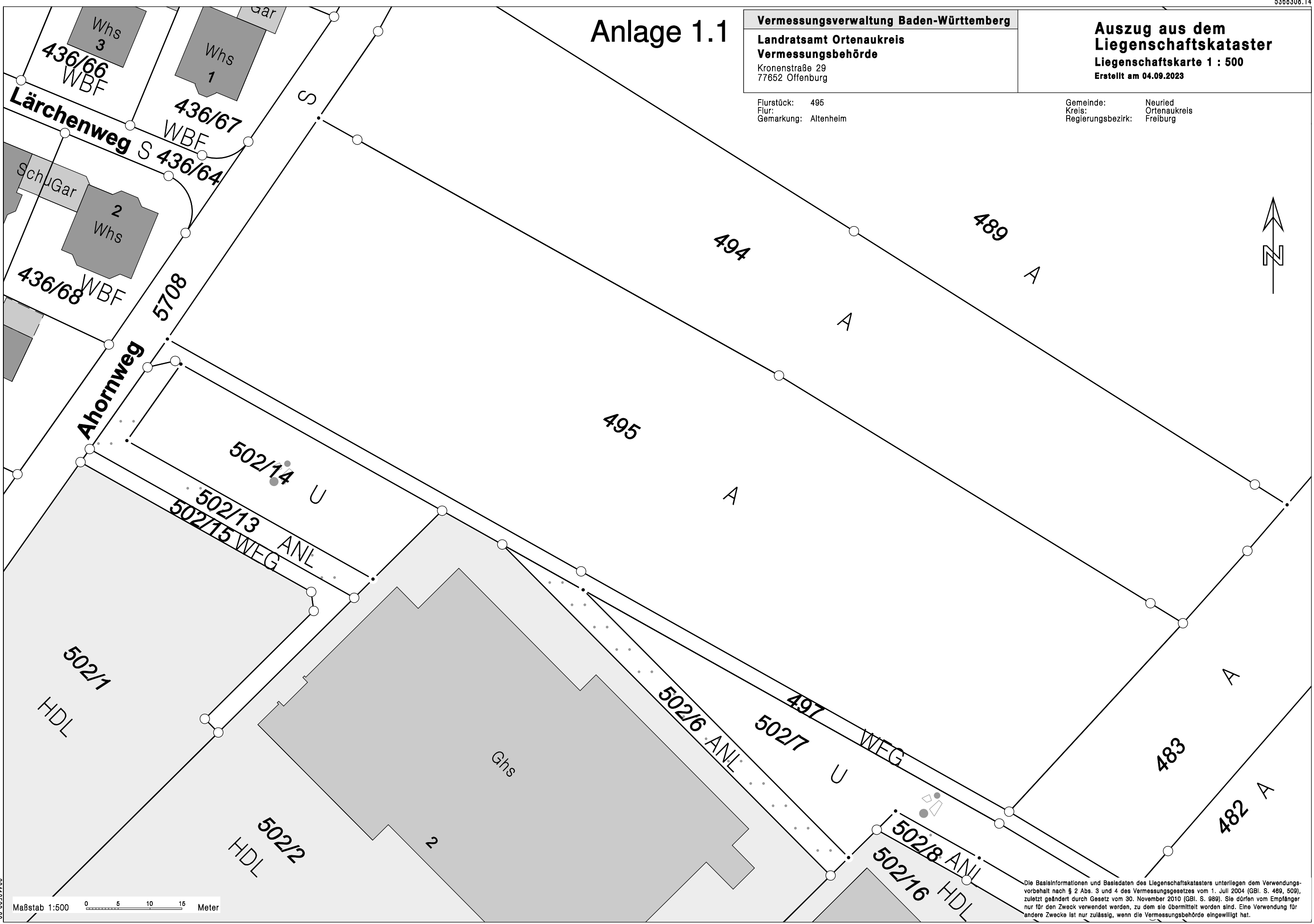
Anlage 1.1

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
Landratsamt Ortenaukreis
Vermessungsbehörde
Kronenstraße 29
77652 Offenburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1 : 500
Erstellt am 04.09.2023

Flurstück: 495
Flur:
Gemarkung: Altenheim

Gemeinde: Neuried
Kreis: Ortenaukreis
Regierungsbezirk: Freiburg



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Anlage 1.2

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Ortenaukreis
Vermessungsbehörde

Kronenstraße 29
77652 Offenburg

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Erstellt am 04.09.2023

Flurstück: 5829
Flur: 54
Gemarkung: Altenheim

Gemeinde: Neuried
Kreis: Ortenaukreis
Regierungsbezirk: Freiburg



Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 609), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

3241292.10

5367528.79


5367749.79

3241291.10

Anlage 2.1
Flst. Nr. 495 (Schaflacher Feld,
Altenheim)



0 25 50 m



Anlage 2.2
Flst. Nr. 5829 (Mehrkorn,
Altenheim)

