

Gutachten Nr. 59-2024

Objekt: Flst.Nr. 5496, In der Stockmatt, 77746 Schutterwald

Eigentümer: 2.1

2.2.1

2.2.2

2.3

2.4

2.5

2.2.1 - 2.2.2 in Erbengemeinschaft

2.1 - 2.5 in Erbengemeinschaft



Tag der Wertermittlung: 02.10.2024

Wertermittlungstichtag: 02.10.2024

Qualitätsstichtag: 02.10.2024

Verkehrswert: 6.200 €

Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler
Herr Bernd Siebert
Herr Bruno Joos

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtlicher Gutachter



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
	2.1 Vorbericht	4
	2.2 Unterlagen.....	4
	2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum	5
3	Beschreibung der Lage und des Grundstücks.....	8
	3.1 Baurechtliche Situation.....	8
	3.2 Altlasten/Kontaminierung.....	9
	3.3 Baulasten	9
	3.4 Hochwassergefahren.....	9
4	Wertermittlung.....	10
	4.1 Grundsätze	10
	4.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert).....	10
	4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
	4.1.3 Vergleichswertermittlung/Bodenwertermittlung	10
	4.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	13
	4.2.1 Vergleichspreise	13
	4.2.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	14
	4.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	15
5	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	16
6	Allgemeine Hinweise.....	17
7	Literaturhinweise	20
8	Lageplan	21

1 Übersicht

Objektadresse:	In der Stockmatt in 77746 Schutterwald	
Objektart:	unbebautes Grundstück (Landwirtschaftsfläche)	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	02.10.2024
	Wertermittlungsstichtag:	02.10.2024
	Qualitätsstichtag:	02.10.2024
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	1899
	Flurstücksnummer:	5496
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert:	6.200 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €
	Vergleichswert:	6.200 €
	Verkehrswert:	6.200 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag vom Amtsgericht Offenburg, Hindenburgstraße 5, 77654 Offenburg ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über den nachfolgend angeführten Grundbesitz zu erstatten. Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 22.07.2024.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das unbebaute Grundstück Flst.Nr.5496, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 1899 der Gemarkung Schutterwald. Eigentümer gemäß Abteilung I des Grundbuchs sind

- 2.1 [REDACTED]
- 2.2.1 [REDACTED]
- 2.2.2 [REDACTED]
- 2.3 [REDACTED]
- 2.4 [REDACTED]
- 2.5 [REDACTED]

2.2.1 – 2.2.2 in Erbengemeinschaft

2.1 – 2.5 in Erbengemeinschaft

Das Verkehrswertgutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft benötigt.0

2.2 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Schutterwald, Blatt Nr. 1899, vom 29.07.2024
- Altlastenauskunft, Landratsamt Ortenaukreis, E-Mail vom 29.07.2024

2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Schutterwald Nr. 1899

Auszug vom 29.07.2024

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Achern	Schutterwald	Schutterwald	1899	Einlegeblatt
				1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grd.st.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		151.28	5496	In der Stockmatt Landwirtschaftsfläche		15	43

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Achern	Schutterwald	Schutterwald	1899	Einlegeblatt
				1
				R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st.		Zur lfd.Nr. der Grd.st.	
5	6	7	8
	Nr. 1-2 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 05.10.2012. Heinzmann	2	In der Baulandumlegung Gewerbepark Raum Offenburg – Teilgebiet Schutterwald, BA 2 Ord. Nr. 4 am 19.01.2018 untergegangen. Eingetragen (ACH777/851/2018) am 30.08.2018. Dittmar

3 Beschreibung der Lage und des Grundstücks

Lage

Lage des Grundstücks: Gemarkung Schutterwald, Außenbereich

Art der Nutzung der umliegenden Grundstücke: Die umliegenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. In unmittelbarer Nähe, Richtung Südosten, befindet sich die Erdaushubdeponie Schutterwald-Höfen.

Grundstück

Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche, Acker

Zuschnitt: Grundstücksbreite: ca. 21 m
Grundstückstiefe: ca. 73 m

Grundstücksform: Rechteck

Grundstücksgröße: 1.543 m² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)

Topographie: eben

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV)

Art der Nutzung: Grünland (gemäß Liegenschaftskataster)

Erschließung: Die Erschließung erfolgt einen öffentlichen Weg, der von der L99 Richtung Norden abzweigt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet. Der Weg entlang der östlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich über mehrere Grundstücke und dient deren Erschließung.

3.1 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich und ist aus planungsrechtlicher Sicht nach § 35 BauGB zu beurteilen. Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Offenburg (§§ 1ff. BauGB) ist das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als Fläche für die Landwirtschaft einzustufen. Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

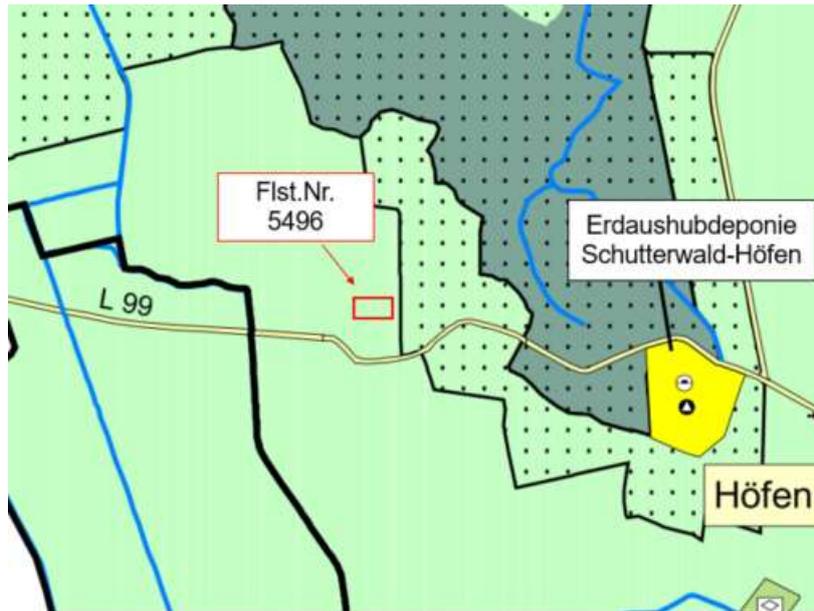
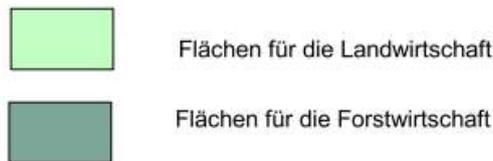


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2009)

Flächen für Land- und Forstwirtschaft



Suchräume für Kompensation



Abbildung 2: Ausschnitt Legende Flächennutzungsplan

Quelle: Flächennutzungsplan des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (2009)

3.2 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 29.07.2024), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

3.3 Baulasten

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung (Landwirtschaftsfläche) kann im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen werden, dass für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

3.4 Hochwassergefahren

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

4 Wertermittlung

4.1 Grundsätze

4.1.1 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.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Somit ist zur Ermittlung des Verkehrswerts vorrangig das Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

4.1.3 Vergleichswertermittlung/Bodenwertermittlung

§ 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.

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

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

§ 41 ImmoWertV – Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV – Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.

§ 43 ImmoWertV – Nutzungsabhängiger Bodenwert bei Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinnten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV – Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. *weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),*
2. *ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder*
3. *bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).*

§ 45 ImmoWertV – Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

4.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

4.2.1 Vergleichspreise

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

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

Aus der Datenbank konnten neun vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Grundstücke ab dem Jahr 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Gemarkung: Schutterwald
- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Art der Nutzung: Acker
- Grundstücksgröße: $\leq 5.000 \text{ m}^2$

4.2.2 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Grst.-fläche [m²]	Vergleichspreise xi (€/m²)	Bereinigter Wert Vergleichspreis /Indexwert (€/m²)	Lage
1	05.05.2022	2.034	4,00	4,00	An der Hubergasse
2	08.08.2022	3.758	3,00	3,00	Untere Tieflache
3	14.10.2022	2.284	4,10	4,10	An der Hubergasse
4	16.12.2022	2.130	4,00	4,00	Der Höllwasen
5	16.05.2023	2.018	2,48	2,48	Die Märktbünd
6	31.07.2023	2.455	4,00	4,00	Im Rinsenfeld
7	17.08.2023	1.378	3,00	3,00	Am Strangenweg
8	21.12.2023	2.677	4,00	4,00	In dem Steckenacker
9	03.04.2024	1.208	4,00	4,00	
Durchschnitt:		2.216		Summe: 32,58	
				Mittel xm:	3,62

lfd.Nr.	(€/m²)	vi	vi²	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m²)
1	4,00	0,38	0,14		4,00
2	3,00	-0,62	0,38		
3	4,10	0,48	0,23		
4	4,00	0,38	0,14		4,00
5	2,48	-1,14	1,30		
6	4,00	0,38	0,14		4,00
7	3,00	-0,62	0,38		
8	4,00	0,38	0,14		4,00
9	4,00	0,38	0,14		4,00
				Summe:	20,00
Mittel xm: 3,62 €/m²		m: 0,20 €/m²		Mittel x: 4,00 €/m²	

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =	0,20 €/m²
Vertrauensgrenzen, t =	1,859548038
3,62 €/m² - 0,20 €/m² x 1,859548038 =	3,24
3,62 €/m² + 0,20 €/m² x 1,859548038 =	4,00
Konfidenzintervall:	
3,24 €/m² < xi <	4,00 €/m²

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
unbebautes Grundstück Nr. 5496	1.543 m² x	4,00 €/m² =		6.172 €
Vorläufiger Vergleichswert		rd.		6.200 €

4.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

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

5 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Der ermittelte Bodenwert wurde auf Basis von Vergleichspreisen direkt aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Eine gesonderte Marktanpassung ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht erforderlich. Somit ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall zum **Stichtag 02.10.2024** folgender Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung		Betrag
Vorläufiger Vergleichswert		6.200 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	-	0 €
Verkehrswert (Flst.Nr. 5496)		6.200 €
Verkehrswert (Flst.Nr. 5496)	rd.	6.200 €




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

6 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht

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

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des 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 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.

7 Literaturhinweise

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

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

Marktdaten gem. Gutachterausschusssitzung vom 04.04.2023

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

Lageplan zum Gutachten Nr. 59-2024

Gemeinde: Schutterwald

Gemarkung: Schutterwald

Flst.-Nr.: 5496

Gewann: In der Stockmatt

Fläche: 1.543 m²

