

## Gutachten Nr. 50-2023

**Objekt:** Flst.Nr. 879/2, Stollenberg, 77770 Durbach

**Eigentümer:** [REDACTED]



Tag der Wertermittlung: 20.12.2023

Wertermittlungstichtag: 20.12.2023

Qualitätsstichtag: 20.12.2023

**Verkehrswert: 9.700 €**

### Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler  
Herr Dr. Alex Resch  
Herr Matthias Fischer

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter  
ehrenamtlicher Gutachter  
ehrenamtlicher Gutachter



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Übersicht.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
	2.1 Vorbericht .....	4
	2.2 Unterlagen .....	4
	2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum .....	4
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Lage und des Grundstücks.....</b>	<b>7</b>
	3.1 Baurechtliche Situation .....	10
	3.2 Altlasten/Kontaminierung .....	10
	3.3 Baulasten.....	10
	3.4 Hochwassergefahren .....	10
<b>4</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>11</b>
	4.1 Grundsätze .....	11
	4.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert).....	11
	4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	11
	4.1.3 Vergleichswertermittlung/Bodenwertermittlung .....	11
	4.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	14
	4.2.1 Vergleichspreise .....	14
	4.2.2 Indexreihen .....	16
	4.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts .....	17
	4.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale .....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB) .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Allgemeine Hinweise.....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Literaturhinweise .....</b>	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>27</b>

# 1 Übersicht

Objektadresse: Stollenberg in 77770 Durbach

Objektart: unbebautes Grundstück  
(Landwirtschaftsfläche, Unland, Verkehrsfläche)

Wertrelevante Daten: Tag der Wertermittlung: 20.12.2023  
 Wertermittlungstichtag: 20.12.2023  
 Qualitätsstichtag: 20.12.2023

Grundstücksdaten: Grundbuchblattnummer: 725  
 Flurstücksnummer: 879/2

Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert (Weingarten)	7.000 €	
	Vorläufiger Vergleichswert (Grünland)	1.800 €	
	Vorläufiger Vergleichswert (Unland)	350 €	
	Vorläufiger Vergleichswert (Verkehrsfläche)	500 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:		0 €
	Vergleichswert (Weingarten)	7.000 €	
	Vergleichswert (Grünland)	1.800 €	
	Vergleichswert (Unland)	350 €	
	Vergleichswert (Verkehrsfläche)	500 €	
	<hr/>		
	Verkehrswert (Weingarten)	7.000 €	
	Verkehrswert (Grünland)	1.800 €	
	Verkehrswert (Unland)	350 €	
	Verkehrswert (Verkehrsfläche)	500 €	
<b>Verkehrswert (Flst.Nr. 879/2)</b>	<b>9.700 €</b>		

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag vom Amtsgericht Offenburg, Hindenburgstraße 5, 77654 Offenburg ein Verkehrswertgutachten gem. §§ 193, 194 ff Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 über die nachfolgend angeführte Immobilie zu erstatten. Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 27.09.2023.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das unbebaute Grundstück Flst.Nr. 879/2, geführt im Grundbuch Blatt Nr. 725 der Gemarkung Durbach. Eigentümer gemäß Abteilung I des Grundbuchs ist [REDACTED]

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auf Antrag des Insolvenzverwalters [REDACTED] benötigt.

### 2.2 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Blatt Nr. 725, vom 05.10.2023.

### 2.3 Rechtsverhältnisse am Eigentum

#### Grundbuch von Durbach Nr. 725

Auszug vom 05.10.2023

Amtsgericht	Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis Einlegeblatt
Achern	Durbach	Durbach	725	1

Lfd.Nr. der Grund- stücke	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	m²
1	2	b) Karte	Flurstück				
4		146.40	879/2	Landwirtschaftsfläche Verkehrsfläche Stollenberg		23	46
5		146.40	879/2	Landwirtschaftsfläche Unland Verkehrsfläche Stollenberg		22	05

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Bestandsverzeichnis Einlegeblatt</b>
Achern	Durbach	Durbach	725	1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd.Nr. der Grd.st		Zur lfd.Nr. der Grd.st	
5	6	7	8
5	<p><u>Nr. 1-3 bereits gelöscht, Nr. 4 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am 29.12.2009.</u></p> <p><u>Werner</u></p>	4	<p>Im Verfahren Freiwilliger Landtausch Durbach (Stollenberg 2) Ord. Nr. 3 am 23.11.2009 untergegangen. Eingetragen (AS 93) am 17.02.2010.</p> <p>Hupp</p>
5	<p>Im Verfahren Freiwilliger Landtausch Durbach (Stollenberg 2) Ord. Nr. 3 am 23.11.2009 entstanden. Eingetragen (AS 93) am 17.02.2010.</p> <p>Hupp</p>		

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Erste Abteilung Einlegeblatt</b>
Achern	Durbach	Durbach	725	1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



### 3 Beschreibung der Lage und des Grundstücks

#### Lage

Lage des Grundstücks: Gemarkung Durbach, Außenbereich

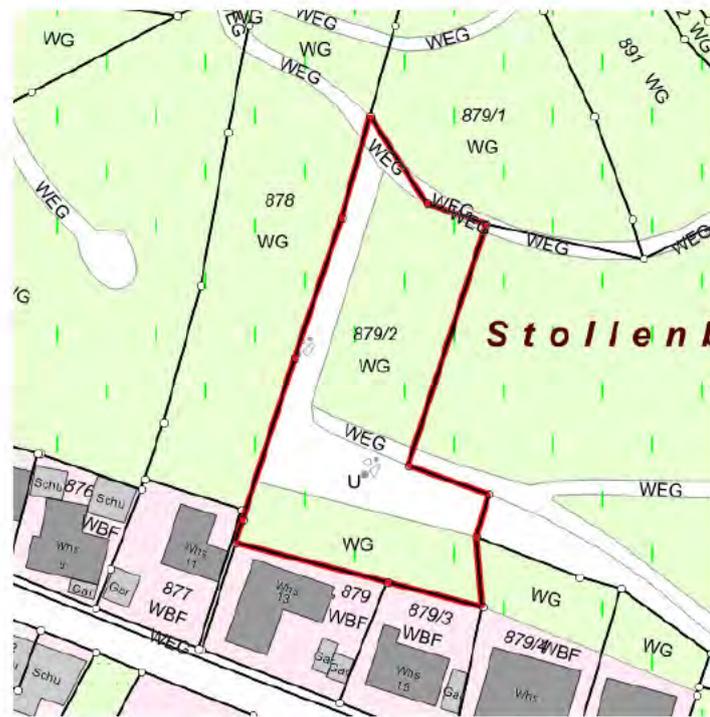
Art der Nutzung der umliegenden Grundstücke: Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend als Weingarten genutzt. Angrenzend im Süden befindet sich baureifes Land mit überwiegender Wohnbaufläche.

#### Grundstück

Tatsächliche Nutzung: Landwirtschaftsfläche, Unland, Verkehrsfläche  
Das zu bewertende Grundstück ist mit Reben, Büschen und Sträuchern bewachsen.



Unterteilung der Nutzungsart gemäß ALKIS-Daten:



Nutzungsart	Fläche [ca. in m <sup>2</sup> ]	Anteil [in %]
Weingarten	1.385	63%
Unland	700	32%
Verkehrsfläche	120	5%
<b>Gesamt</b>	<b>2.205</b>	<b>100%</b>

Zuschnitt: Grundstücksbreite (nördlicher Teil): ca. 26 m  
 Grundstückstiefe (nördlicher Teil): ca. 47 m  
 Grundstücksbreite (südlicher Teil): ca. 41 m  
 Grundstückstiefe (südlicher Teil): ca. 21 m

Grundstücksform: L-Form

Grundstücksgröße: 2.205 m<sup>2</sup> (gemäß Grundbuchauszug)

Topographie: Richtung Süden abfallend. Im Westen (Bereich Unland) Richtung Westen abfallend.



- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 ImmoWertV)
- Erschließung: Die Erschließung erfolgt über einen Weg, der an der nördlichen Grundstücksgrenze sowohl über das zu bewertende Grundstück, als auch auf den angrenzenden Nachbargrundstücken verläuft. Weiter südlich befindet sich ein weiterer Weg (aus östlicher Richtung kommend), der auf dem zu bewertenden Grundstück endet..
- Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Das zu bewertende Grundstück ist nicht eingefriedet. Der Weg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich über mehrere Grundstücke und dient deren Erschließung. Die Grundstücke im Osten werden über den Weg erschlossen, welcher sich weiter südlich auf dem Grundstück befindet.
- Lasten und Beschränkungen: Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit (Wege-recht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 873, 878, 879/1, 886, 887, 890, 891, 891/1, 892, 893, 900 und 901 eingetragen. Dies bezieht sich auf den „Freiwilligen Landtausch Durbach“ (Stollenberg 2) vom 23.11.2009.

Das Insolvenzverfahren [REDACTED] [REDACTED] ist eröffnet (eingetragen am 17.08.2021). Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (eingetragen am 22.08.2023).

### 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. Gegenüber dem Flächennutzungsplan hat sich die Grundstücksform geändert. Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

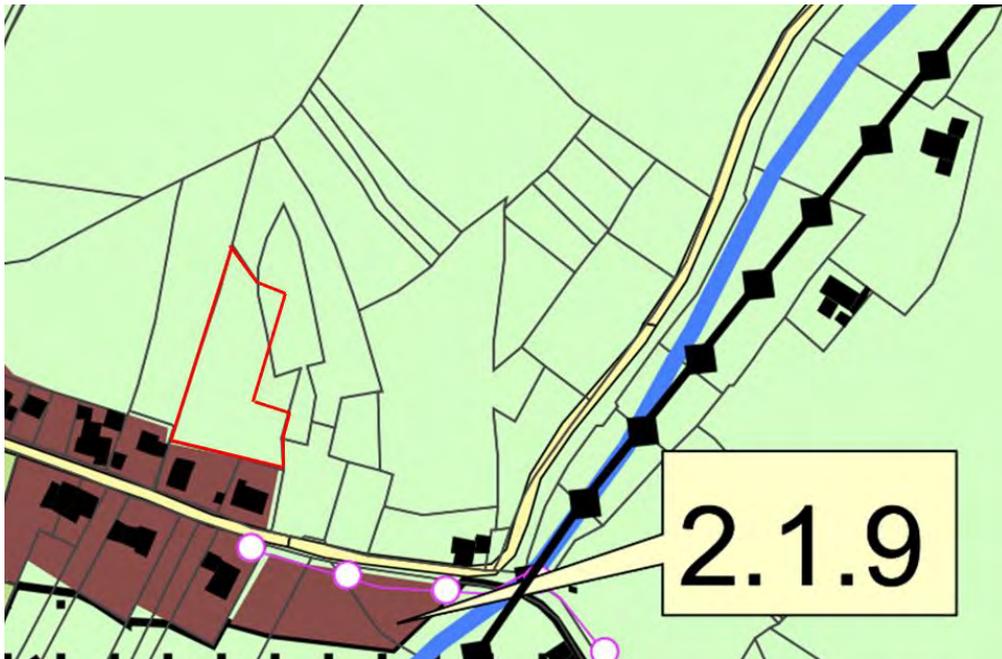


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

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

### 3.2 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landratsamt Ortenaukreis vom 05.10.2023 handelt es sich um das zu bewertende Grundstück um keine Altlast/Altlastverdachtsfläche bzw. es ist keine schädliche Bodenveränderung bekannt.

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

### 3.3 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Durbach (E-Mail vom 10.10.2023) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten – weder zu Gunsten noch zu Lasten des Grundstücks - im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 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 abgezinsten 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 durch 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.

Das vorliegende Bewertungsgrundstück weist gemäß den ALKIS-Daten unterschiedliche Nutzungen aus. Aus diesem Grund wird für jede einzelne Nutzung, sofern ausreichend Daten zur Verfügung stehen, ein separates Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die Wertermittlung beruht auf folgender Aufteilung der Nutzungsarten:

Nutzungsart	Fläche [ca. in m <sup>2</sup> ]	Anteil [in %]
Weingarten	870	39%
Grünland	515	23%
Unland	700	32%
Verkehrsfläche	120	5%
<b>Gesamt</b>	<b>2.205</b>	<b>100%</b>

Diese Aufteilung weicht von der in ALKIS ausgewiesenen Nutzungskategorisierung teilweise ab. Gemäß Luftbild befinden sich auf dem südlichen Teil des Grundstücks (Bereich Weingarten) keine Reben, weshalb die Nutzungsart „Grünland“ zugrunde gelegt wird.



Luftbild



Angepasster Darstellung ALKIS-Daten

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

Aus der Datenbank konnten für **Weingarten** 22 vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2018 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Fläche:  $\geq 500 \text{ m}^2$ ,  $\leq 1.000 \text{ m}^2$
- Nutzung: Rebland
- Klassifikation: Weingarten
- Lage: Außenbereich Durbach

Aus der Datenbank konnten für **Grünland** neun vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab dem Jahr 2017 bis zum Wertermittlungsstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Nutzung: Grünland
- Klassifikation: Grünland
- Lage: Außenbereich Durbach

Für **Unland** und **Verkehrsflächen** stehen in der Datenbank keine ausreichende Anzahl an Verkaufsfällen zur Verfügung.

#### 4.2.2 Indexreihen

„Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.“ Die Vergleichspreise, die zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden und aus vergangenen Jahren stammen, sind mithilfe von Preisindexreihen, an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Zwar stammen einzelne Kauffälle aus dem Jahr 2017, die überwiegende Mehrheit jedoch aus den Jahren 2020 bis 2023, weshalb eine Indexierung nicht notwendig ist. Zudem haben sich die Preise für landwirtschaftliche Flächen im Zeitverlauf nicht in einem Umfang verändert, der eine Indexierung notwendig machen würde.

4.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Weingarten

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Grst.-fläche [m <sup>2</sup> ]	Vergleichspreise xi (€/m <sup>2</sup> )	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m <sup>2</sup> )	Lage
1	01.01.2018	689	3,63	3,63	Hardtwald
2	01.01.2019	645	7,00	7,00	Hauseck
3	01.01.2019	818	7,00	7,00	Hauseck
4	01.01.2019	643	7,00	7,00	Hauseck
5	01.01.2019	556	7,00	7,00	Hauseck
6	01.01.2019	541	7,00	7,00	Hauseck
7	01.01.2019	742	7,00	7,00	Hauseck
8	01.01.2020	739	5,00	5,00	Hardtwald
9	01.01.2020	742	5,00	5,00	Hardtwald
10	01.01.2020	731	5,00	5,00	Hardtwald
11	01.01.2020	902	8,00	8,00	Auf der Lerch
12	01.01.2020	528	8,00	8,00	Auf der Lerch
13	01.01.2021	868	11,00	11,00	Spring
14	01.01.2021	950	9,00	9,00	Rittergut
15	01.01.2021	837	9,00	9,00	Rittergut
16	01.01.2021	696	9,00	9,00	Rittergut
17	01.01.2021	789	7,08	7,08	Hardtwald
18	01.01.2021	803	11,00	11,00	Hardtwald
19	01.01.2021	658	11,00	11,00	Hardtwald
20	01.01.2021	810	9,48	9,48	Binzenloch
21	01.01.2021	833	9,48	9,48	Binzenloch
22	01.01.2021	805	11,69	11,69	Hardtwald
Durchschnitt:		742,05		Summe: 174,36	
				Mittel xm:	7,93

lfd.Nr.	(€/m <sup>2</sup> )	vi	vi <sup>2</sup>	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m <sup>2</sup> )
1	3,63	-4,30	18,46		
2	7,00	-0,93	0,86		
3	7,00	-0,93	0,86		
4	7,00	-0,93	0,86		
5	7,00	-0,93	0,86		
6	7,00	-0,93	0,86		
7	7,00	-0,93	0,86		
8	5,00	-2,93	8,56		
9	5,00	-2,93	8,56		
10	5,00	-2,93	8,56		
11	8,00	0,07	0,01		8,00
12	8,00	0,07	0,01		8,00
13	11,00	3,07	9,45		
14	9,00	1,07	1,15		
15	9,00	1,07	1,15		
16	9,00	1,07	1,15		
17	7,08	-0,84	0,71		
18	11,00	3,07	9,45		
19	11,00	3,07	9,45		
20	9,48	1,55	2,41		
21	9,48	1,55	2,41		
22	11,69	3,76	14,17		
			100,81	Summe:	16,00
Mittel xm:	7,93 €/m <sup>2</sup>	m:	0,47 €/m <sup>2</sup>	Mittel x:	8,00 €/m <sup>2</sup>

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =	0,47 €/m <sup>2</sup>
<b>Vertrauensgrenzen, t =</b>	1,720742903
7,93 €/m <sup>2</sup> - 0,47 €/m <sup>2</sup> x 1,720742903 =	<b>7,12</b>
7,93 €/m <sup>2</sup> + 0,47 €/m <sup>2</sup> x 1,720742903 =	<b>8,73</b>
Konfidenzintervall:	
7,12 €/m <sup>2</sup>	< xi < 8,73 €/m <sup>2</sup>

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

<b>Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts (Weingarten)</b>				<b>Betrag</b>
Flst. Nr. 879/2 (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	870 m <sup>2</sup> x	8,00 €/m <sup>2</sup> =		6.960,00 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert (Weingarten)</b>			<b>rd.</b>	<b>7.000,00 €</b>

Der ermittelte Preis mit 8 € pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entspricht dem derzeitigen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) von Weingarten in Durbach.

**Grünland**

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Grst.-fläche [m²]	Vergleichspreise xi (€/m²)	Bereinigter Wert Vergleichspreis /Indexwert (€/m²)	Lage
1	01.01.2017	75	3,50	3,50	Hirnbach
2	01.01.2017	153	3,50	3,50	
3	01.01.2017	100	3,50	3,50	
4	01.01.2017	937	3,50	3,50	Hirnbach
5	01.01.2017	306	3,50	3,50	Hirnbach
6	01.01.2019	292	3,50	3,50	Taumatte
7	01.01.2019	323	3,50	3,50	Wiedergrün
8	01.01.2020	1329	1,73	1,73	Frientschen
9	01.01.2023	652	1,64	1,64	Wiedergrün
Durchschnitt:		463,00		Summe: 27,87	
				<b>Mittel xm:</b>	3,10

lfd.Nr.	(€/m²)	vi	vi²	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m²)
1	3,50	0,40	0,16		3,50
2	3,50	0,40	0,16		3,50
3	3,50	0,40	0,16		3,50
4	3,50	0,40	0,16		3,50
5	3,50	0,40	0,16		3,50
6	3,50	0,40	0,16		3,50
7	3,50	0,40	0,16		3,50
8	1,73	-1,37	1,87		
9	1,64	-1,46	2,12		
			5,13	Summe:	24,50
<b>Mittel xm:</b>	3,10 €/m²	<b>m:</b>	0,27 €/m²	<b>Mittel x:</b>	3,50 €/m²

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =	0,27 €/m²
<b>Vertrauensgrenzen, t =</b>	1,859548038
3,10 €/m² - 0,27 €/m² x 1,859548038 =	<b>2,60</b>
3,10 €/m² + 0,27 €/m² x 1,859548038 =	<b>3,59</b>
Konfidenzintervall:	
2,60 €/m² < xi < 3,59 €/m²	

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts (Grünland)				Betrag
Flst. Nr. 879/2 (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	515 m² x	3,50 €/m² =		1.802,50 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert (Grünland)</b>			<b>rd.</b>	<b>1.800,00 €</b>

Der ermittelte Preis von 3,50 € pro m² Grundstücksfläche entspricht dem derzeitigen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2023) von Grünland in Durbach.

**Unland**

Gemäß § 45 BewG wird Unland als Betriebsfläche definiert, die aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten nicht bewirtschaftet werden kann. In dem hier vorliegenden Fall handelt es sich um eine ertragslose Böschung. Die Datenbank der Kaufpreissammlung enthält keine Kauffälle für Unland.

Aufgrund der sehr eingeschränkten Nutzbarkeit und der Ertragslosigkeit wird der geringste Bodenrichtwert für Durbach herangezogen. Dies sind forstwirtschaftlichen Flächen. Forstwirtschaftliche Flächen weisen in Durbach einen Bodenrichtwert von 0,80 €/m<sup>2</sup> auf. Durch die Einstufung als Unland wird dieser um 40 Prozent auf 0,50 €/m<sup>2</sup> reduziert.

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

<b>Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts (Unland)</b>				<b>Betrag</b>
Flst. Nr. 879/2 (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	700 m <sup>2</sup> x	0,50 €/m <sup>2</sup>	=	350,00 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert (Unland)</b>				<b>rd. 350,00 €</b>

**Verkehrsfläche**

In der Kaufpreissammlung liegen keine Kauffälle für derartige Verkehrsflächen vor. Für diese Verkehrsflächen setzt der Gutachterausschuss die Hälfte des aus der Kaufpreissammlung ermittelten Vergleichswert für Weingarten an. Dadurch beträgt der Bodenwert 4,00 €/m<sup>2</sup>.

Somit ergibt sich folgender vorläufiger Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

<b>Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts (Verkehrsfläche)</b>				<b>Betrag</b>
Flst. Nr. 879/2 (Fläche der Land- und Forstwirtschaft)	120 m <sup>2</sup> x	4,00 €/m <sup>2</sup>	=	480,00 €
<b>Vorläufiger Vergleichswert (Verkehrsfläche)</b>				<b>rd. 500,00 €</b>

### 4.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt ist eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 873, 878, 879/1, 886, 887, 890, 891, 891/1, 892, 893, 900 und 901 eingetragen. Bezug: „Freiwilliger Landtausch Durbach“ (Stollenberg 2) vom 23.11.2009. Eingetragen (AS 93) am 17.02.2010.

#### Beurteilung

Durch diese Grunddienstbarkeit wird weder die Nutzung noch die Ertragskraft des zu bewertenden Grundstückes eingeschränkt. Ebenso wird der Verkehrswert nicht negativ beeinflusst, weshalb die Grunddienstbarkeit bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Zweite Abteilung</b>
<b>Achern</b>	<b>Durbach</b>	<b>Durbach</b>	<b>725</b>	<b>Einlegeblatt 1</b>

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
<u>5</u>	<u>4</u>	<p><u>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 889, 890, 891, 892, 893, 880, 878, 873, 896, 899, 900, 901, 902, 903 und 879/1.</u>  <u>Bezug: Bewilligung vom 27.06.1923 bzw. 12.08.1936.</u>  <u>Eingetragen am 27.06.1923 bzw. 24.11.1937.</u></p> <p><u>Nr. 1-4 bereits gelöscht.</u>  <u>Nr. 5 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 29.12.2009.</u></p> <p><u>Werner</u></p>
6	5	<p><b>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 873, 878, 879/1, 886, 887, 890, 891, 891/1, 892, 893, 900 und 901.</b>                      Bezug: „Freiwilliger Landtausch Durbach“ (Stollenberg 2) vom 23.11.2009.                      Eingetragen (AS 93) am 17.02.2010.</p> <p>Hupp</p>

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 folgender Verkehrswert:

### Verkehrswert Weingarten

Verkehrswernermittlung (Weingarten)	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	7.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert	7.000 €
<b>Verkehrswert (Weingarten)</b>	<b>rd. 7.000 €</b>

### Verkehrswert Grünland

Verkehrswernermittlung (Grünland)	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	1.800 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert	1.800 €
<b>Verkehrswert (Grünland)</b>	<b>rd. 1.800 €</b>

### Verkehrswert Unland

Verkehrswernermittlung (Unland)	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	350 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert	350 €
<b>Verkehrswert (Unland)</b>	<b>rd. 350 €</b>

### Verkehrswert Verkehrsfläche

Verkehrswernermittlung (Verkehrsfläche)	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	500 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert	500 €
<b>Verkehrswert (Verkehrsfläche)</b>	<b>rd. 500 €</b>

### Verkehrswert Gesamt

Verkehrswernermittlung (Gesamt)	Betrag
Verkehrswert (Weingarten)	7.000 €
Verkehrswert (Grünland)	1.800 €
Verkehrswert (Unland)	350 €
Verkehrswert (Verkehrsfläche)	500 €
Verkehrswert	9.650 €
<b>Verkehrswert (Gesamt)</b>	<b>rd. 9.700 €</b>



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

### Wertermittlungstichtag

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben. Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

### Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

### **Bodenbeschaffenheit und Baugrund**

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

### **Altlasten**

Bei der Besichtigung waren nach Augenschein keine Hinweise auf Altlasten erkennbar. Sofern bei der Besichtigung keine Altlasten (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

### **Unterirdische Bauwerke und Leitungen**

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

### **Gebäudebeschreibung**

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

### **Bausubstanz**

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

### **Standicherheit und Statik**

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

**Bauphysik**

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

**Innenausbau**

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

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

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

**Bauschäden und Baumängel**

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

**Bauliche Nutzung**

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

**Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen**

Die Prüfung auf Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u.a.) ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Es wird vorausgesetzt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist; d.h. es wird unterstellt, dass notwendige Baugenehmigungen und sonstige Genehmigungen für die baulichen Anlagen erteilt wurden bzw. ggfs. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird deren Erfüllung angenommen. Baurechtliche und sonstige rechtliche Auskünfte zu den bestehenden baulichen Anlagen, die über die ausdrücklich erwähnten Erkundigungen hinausgehen, wurden nicht eingeholt. Rechte und Belastungen (privat- und öffentlich-rechtl.) sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten aufgeführt sind. Es wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten/Belastungen ist, die dessen Wert beeinflussen könnten.

## **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. 50-2023

**Gemeinde:** Durbach

**Gemarkung:** Durbach

**Flst.-Nr.:** 879/2

**Straße/Gewann:** Stollenberg

**Fläche:** 2.205 m<sup>2</sup>

