

# GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS OFFENBURG-KINZIGTAL

Postadresse: Hauptstraße 90, 77652 Offenburg  
Dienstszitz: Wilhelmstraße 10, 77654 Offenburg  
Datum: 11.09.2023



## Gutachten Nr. 19-2023

**Objekt:** Flst.Nr. 2319/2, Bühlensteinstraße 5, 77654 Offenburg

Wohnungsgrundbuch Nr.2891:

1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr.:2319/2, Gebäude und Freifläche, Bühlensteinstraße 5 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss, zwei Kellerräume und Tankraum im Kellergeschoss, Garage und Remise). Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen einschließlich Freisitz.

**Eigentümer:** [REDACTED]



**Tag der Wertermittlung:** 18.08.2023

**Wertermittlungsstichtag:** 18.08.2023

**Qualitätsstichtag:** 18.08.2023

**Verkehrswert:** 260.000 €

**Besetzung**



## 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	Ortsbesichtigung.....	4
2.3	Unterlagen.....	4
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum.....	5
<b>3.</b>	<b>Lage.....</b>	<b>7</b>
3.1	Makrolage.....	7
3.2	Mikrolage.....	8
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks.....</b>	<b>8</b>
4.1	Zuschnitt und Form.....	8
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung.....	8
4.3	Baurechtliche Situation.....	9
4.4	Altlasten/Kontaminierung.....	9
4.5	Baulasten.....	10
4.6	Hochwassergefahren.....	10
<b>5.</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
5.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
5.3	Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1.....	13
5.4	Beschreibung Außenanlagen.....	14
<b>6.</b>	<b>Wertermittlung.....</b>	<b>15</b>
6.1	Grundsätze.....	15
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	15
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	15
6.1.3	Ertragswertermittlung.....	15
6.1.4	Bodenwertermittlung.....	16
6.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
6.2.1	Bodenrichtwert.....	17
6.2.2	Anpassungen.....	18
6.2.3	Berechnung des Bodenwertes.....	18
6.3	Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV).....	19
6.4	Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV.....	20
6.5	Plausibilisierung mit alternativer Verfahren.....	20
<b>7.</b>	<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB).....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Ertragswertverfahren.....</b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Allgemeine Hinweise.....</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Literaturhinweise.....</b>	<b>27</b>

- Anlagen:
- Flächenauflistung
  - Auswertung Qualifizierter Mietspiegel 2022
  - Grundrisse
  - Schnitt
  - Ansichten
  - Lageplan

## 1. Übersicht

Objektadresse:	Bühlensteinstraße 5 in 77654 Offenburg	
Objektart:	Eigentumswohnung	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	18.08.2023
	Wertermittlungstichtag:	18.08.2023
	Qualitätsstichtag:	18.08.2023
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	2891
	Flurstücksnummer(n):	2319/2
	Miteigentumsanteil:	1/2
Objektdaten:	Baujahr (Ursprung)	1967
	Umbau u. Erweiterung:	1983
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	763 m <sup>2</sup>
	Anteilige Grundstücksgröße:	381,5 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche (ca.):	117,6 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche im KG (ca.):	59 m <sup>2</sup>
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert:	134.000 €
	Vorläufiger Ertragswert:	270.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	- 5.700 €
	<b>Verkehrswert:</b>	<b>rd. 260.000 €</b>

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1 Vorbericht**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag von [REDACTED] 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 03.05.2023.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von ½ am Flurstück 2139/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1, geführt im Wohnungsgrundbuch Nr. 2891 der Gemarkung Zell-Weierbach.

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen der Auflösung der Erbengemeinschaft bzw. zum Verkauf benötigt.

### **2.2 Ortsbesichtigung**

Das Bewertungsobjekt wurde am 18.08.2023 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Die Antragstellerin, [REDACTED] war bei dem Ortstermin anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

### **2.3 Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Blatt Nr.2891, Abruf vom 05.05.2023
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 17.05.2023
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 05.05.2023
- Denkmalschutzauskunft der Stadt Offenburg vom 08.05.2023
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.10.2010
- Bauakte

## 2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

### Grundbuch von Zell-Weierbach Nr. 2891

Auszug vom 05.05.2023

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Bestandsverzeichnis</b>
Achern	Offenburg	Zell-Weierbach	2891	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Grundstücke	Bish. lfd.Nr. der Grdst.	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		a) Gemarkung		c) Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		b) Karte	Flurstück				
1	2	3			4		
1		1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		148.38	2319/2	Gebäude- und Freifläche Bühlensteinstraße 5		7	63
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 1</b> bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Erdgeschoss, zwei Kellerräume und Tankraum im Kellergeschoss, Garage und Remise).</p> <p>Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen einschließlich Freisitz.</p> <p>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 2891 und Nr. 2892).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt.</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.10.2010 (Notariat Offenburg, 2 UR 2855/2010) Bezug genommen.</p> <p>Aus Grundbuch Nr. 482 hierher übertragen. Eingetragen (AS 261 in 482) am 08.11.2010.</p> <p style="text-align: center;">Benz</p>							

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Erste Abteilung</b>
Achern	Offenburg	Zell-Weierbach	2891	Einlegeblatt 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grdst. im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Erwerbsgrund wie in Grundbuch Nr. 482; aufgrund Teilungserklärung vom 13.10.2010 hierher übertragen. Eingetragen (AS 261 in 482) am 08.11.2010.  Benz

<b>Amtsgericht</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Grundbuch von</b>	<b>Nummer</b>	<b>Zweite Abteilung</b>
<b>Achern</b>	<b>Offenburg</b>	<b>Zell-Weierbach</b>	<b>2891</b>	<b>Einlegeblatt</b>
				<b>1</b>

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p><b>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ubergerecht) für Stadt Offenburg.</b>                      Bezug: Bewilligung vom 04.11.1992.                      Eingetragen am 17.11.1992.                      Aus Grundbuch Nr. 482 hierher sowie in das weitere Wohnungsgrundbuch                      Nr. 2892 übertragen (AS 261 in 482) am 08.11.2010.</p> <p style="text-align: center;">Benz</p>
2	1	<p><b>Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen im Wohnungsgrundbuch Nr. 2892 eingetragenen Wohnungseigentümer.</b>                      Bezug: Bewilligung vom 13.10.2010 (Notariat Offenburg, 2 UR 2855/2010).                      Eingetragen (AS 261 in 482) am 08.11.2010.</p> <p style="text-align: center;">Benz</p>

### **3. Lage**

#### **3.1 Makrolage**

Gemeinde:	Offenburg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Kernstadt und 11 Ortsteile
Einwohnerzahl:	rd. 62.815 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 62.813 Einwohner im Jahr 2040 (prognostizierte Veränderung rd. +/- 0,0%). <sup>1</sup>
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,0 Jahren (Jahr 2021). Im Jahr 2000 lag er bei 41,0 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. <sup>2</sup>
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist von kleinen bis hin zu namenhaften Unternehmen geprägt.
Verkehr:	Die Stadt Offenburg ist über die Bundesstraßen 3 und 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Des Weiteren ist Offenburg an die Bundesautobahn 5 angeschlossen. Der Offenburger Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt sowie ICE- und TGV-Halt.
Soziale Infrastruktur:	In Offenburg gibt es vier Gymnasien, zwei Realschulen, ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum, zehn Grund- und Hauptschulen sowie die Hochschule Offenburg. Darüber hinaus ist der Ortenaukreis Träger von drei beruflichen Schulen und es sind mehrere Privatschulen in Offenburg vorhanden. Des Weiteren werden in Offenburg Kindertageseinrichtungen von verschiedenen Trägern angeboten.

<sup>1</sup> Stichtagsaktueller Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

<sup>2</sup> Stichtagsaktueller Datenabruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

### **3.2 Mikrolage**

Lage des Grundstücks:	Offenburg, Gemarkung Zell-Weierbach	
Individualverkehr:	Im Innenbereich des Dorfgebiets, mit beengter Zufahrt; durchschnittliche Verkehrslage;	
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Distanz und ansonsten in Offenburg vorhanden.	
Entfernungen:	Ortsverwaltung	ca. 1,2 km
	Autobahn:	ca. 7,0 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca. 5,0 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 0,5 km
Beurteilung Wohnlage:	Dörfliche Wohnlage innerhalb des Ortsteils	
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen	
Art der Bebauung und Nutzung der umliegenden Grundstücke:	I-II-geschossige Wohngebäude (Ein- Zweifamilienhäuser), Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Ökonomiegebäude	

## **4. Beschreibung des Grundstücks**

### **4.1 Zuschnitt und Form**

Zuschnitt:	Grundstücksbreite	ca. 22 m
	Grundstückstiefe	ca. 35 m
Grundstücksform:	Polygon	
Grundstücksgröße:	763 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuchauszug)	
Anteilige Grundstücksgröße:	381,5 m <sup>2</sup>	
Topographie:	Leicht nach Nord-Osten ansteigendes Gelände	

### **4.2 Erschließung und bauliche Nutzung**

Art der Straße:	Die Erschließung des Grundstücks Flst.Nr. 2319/2 erfolgt über einen öffentlichen Abzweig der Straße „Bühlensteinstraße“. Bei der Bühlensteinstraße handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	<u>Bühlensteinstraße</u> Straße ist hergestellt, ca. 3 m Straßenbreite, keine Gehwege vorhanden,

---

Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt ca. 1,50 m über dem Niveau des Grundstückszugangs.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Wohngebäude, Einfriedungen teilweise vorhanden
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§5 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Hinweise auf ausstehende Erschließungs- und Anliegerbeiträge liegen nicht vor, Beitragsfreiheit wird unterstellt.

### **4.3 Baurechtliche Situation**

Ein Bebauungsplan nach BauGB ist nicht vorhanden. Bebauungsvorschriften nach § 34 BauGB sind zu beachten. Das Grundstück ist entsprechend der Lage und Nutzung des angrenzenden Bereichs als Mischgebiet Dorf einzustufen.

### **4.4 Altlasten/Kontaminierung**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 05.05.2023), handelt es sich bei dem zu bewertenden Grundstück um keine Altlast/Altlastenverdachtsfläche. Des Weiteren sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

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

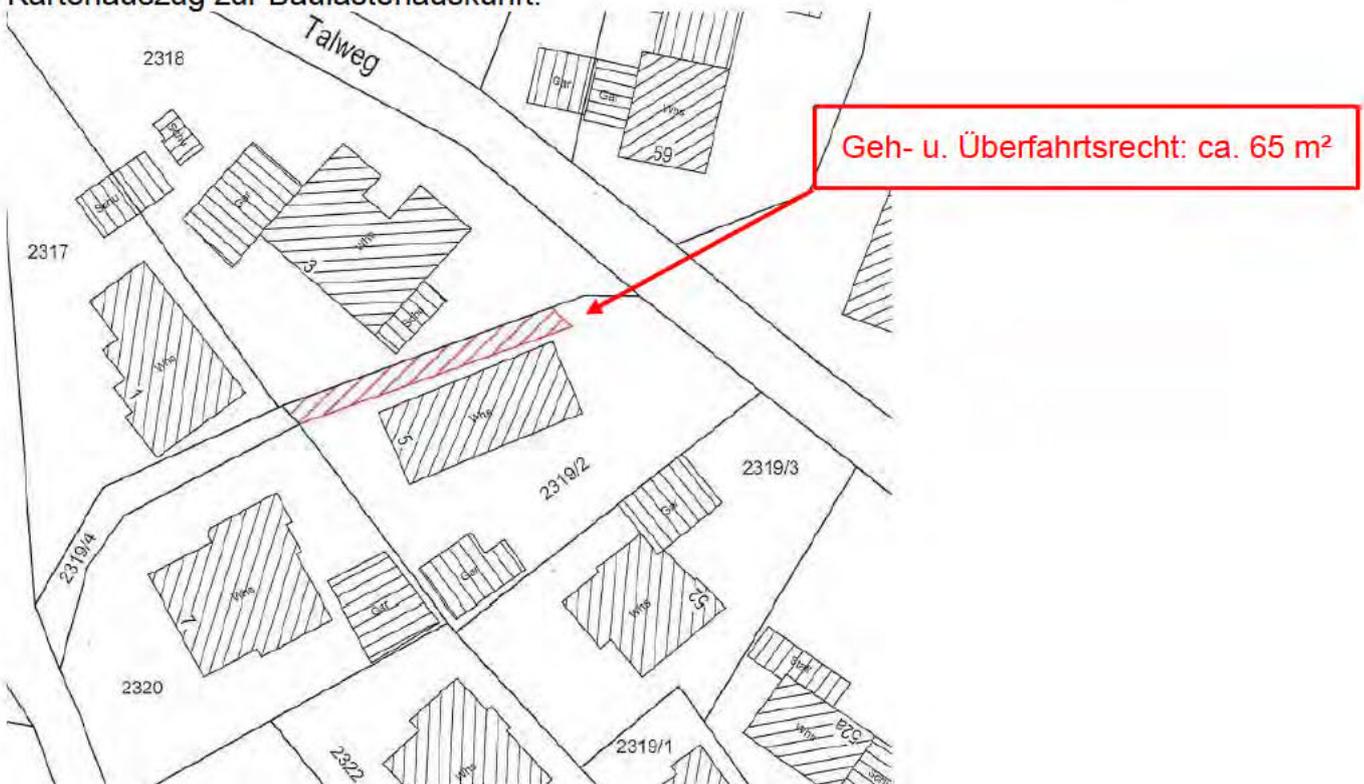
## 4.5 Baulasten

Laut Auskunft der Stadtverwaltung Offenburg vom 17.05.2023 ist für das Flst.Nr. 2319/2, Bühlensteinstraße 5, Gemarkung Zell-Weierbach, folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:

### Geh- und Überfahrtsrecht:

Baulastenverzeichnis der Stadt Offenburg		Grundstück Strasse Gemarkung	Flst. Nr. 2319/2 Bühlensteinstraße 5 Zell-Weierbach	Baulastenblatt-Nr. 0177 Seite 1
Lfd.-Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Änderungen und Löschungen 3		
	<p>Die Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 2319/2 übernimmt für sich und seine Rechtsnachfolger die baurechtliche Verpflichtung, dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 2318 ein Geh- und Überfahrtsrecht über das Grundstück Lgb. Nr. 2319/2 und zwar über den dort bereits vorhandenen Weg, - nach Maßgabe der Grüneintragung im beiliegenden Lageplan - einzuräumen und jederzeit zu dulden.</p> <p>Offenburg, den 24.7.1972</p>			

### Kartenauszug zur Baulastenauskunft:



Die eingetragene Baulast ist nach Auffassung des Gutachterausschusses wertrelevant.

## 4.6 Hochwassergefahren

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

## 5. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss eines 1-geschossigen Wohnhauses. Der Wohnung sind 2 Kellerräume und ein Tankraum im Kellergeschoss, eine Remise sowie ein Garagenstellplatz zugeordnet. Des Weiteren ist das Sondernutzungsrecht an Grundstücksflächen einschließlich Freisitz zugeordnet.

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt. Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. desgl.) wurde nicht überprüft. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

### 5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Zweifamilienwohnhaus:</u> ausgebautes Dachgeschoss (Vollgeschoss), vollständig unterkellert I-geschossig Satteldach mit Gauben
	<u>Garage:</u> Doppelgarage mit manuellen Metalltoren
Wohnfläche:	EG: rd. 117,6 m <sup>2</sup> DG: rd. 121,8 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	selbstgenutzt
Baujahr:	Ursprung 1967
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung (E-Mail vom 08.05.2023), ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	1983: Umbau u. Erweiterung Wohngebäude 2003: Erneuerung Ölheizung
Energieausweis:	nicht vorhanden
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Rollläden

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Flachgründung - Streifenfundament
Umfassungswände:	KG: Beton EG/OG: Hohlblockziegel Stahlbeton, Thermoziegel (Bereich Erweiterung)
Innenwände:	KG: Beton EG/OG: Hohlblockziegel HLZ Mauerwerk (Bereich Erweiterung)
Geschossdecken:	Fertigbalkendecke Holzbalkendecke (Bereich Erweiterung)
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstreppe aus Betonstufen und Handlauf</li><li>• Außenliegende Kellerzugangstreppe im Norden (betoniert), Überdachung vorhanden</li><li>• Treppenhaus: Betontreppe mit Fliesenbelag und Handlauf</li></ul>
Hauseingangsbereich EG:	Holzeingangstür mit Glasausschnitt, Klingel, Briefkasten, Vordach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung. Darunter befindet sich der Kellerzugang, welcher über einen Treppenabgang erreicht wird. Nicht barrierefrei.
Gemeinschaftseinrichtungen:	Hoffläche (Zufahrt zur Garage)
Terrasse:	Im Erdgeschoss an den Wohnbereich anschließend befindet sich die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse mit Zugang in den Garten
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldach mit Gaube Dacheindeckung: Tondachziegel, Dämmung vorhanden Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

## **5.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen. Die Stromhauptverteilung befindet sich für beide Wohneinheiten im Flurbereich der Wohnung Nr. 1.
Heizungsinstallation/Warmwasser:	Zentrale Heizungsanlage mit Ölfeuerung (Bj. 2003)

Warmwassererwärmung über Kombikessel, drei Öltanks mit je 1000 Liter Fassungsvermögen in separatem Tankraum  
Kachelofen mit Heizeinsatz im Wohnzimmer, Holz Einzelofen im Kellergeschoss

### **5.3 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1**

Wohnungseingang:	Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Hauseingangsbereich im Norden. Derzeit ist ein weiterer Zugang zur Wohnung Nr. 1 über das Treppenhaus (Sondereigentum Wohnung Nr. 2) möglich.
Grundrissgestaltung:	Erschließung der Zimmer über zentralen Flur/Diele, offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse, mehrere gefangene Zimmer vorhanden
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,30 m
Bodenbeläge:	Fliesen, Parkett und Laminat
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich, Sanitärbereiche raumhoch gefliest
Deckenbekleidung:	überwiegend Holzdecken, im Wohnzimmer: Dekor Deckenbalken
Türen:	Holztüren/Holzzargen, Stahltüren im Kellergeschoss
Fenster:	Fenster aus verschiedenen Baujahren: Holz-Isolierglasfenster, Fensterbänke aus Marmor, Rollläden, Holzverbundfenster, Terrassentür im Wohnzimmer (neueres Baujahr)
Sanitärausstattung:	Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Bidet, zwei Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie, Duschwanne mit Duschaabtrennung und Brausegarnitur als Einhandmischbatterie WC/Bad: Hänge-WC, Handwaschbecken mit Unterschrank, Badewanne WM-Anschluss im Kellerraum
Terrasse:	Betonplattenbelag auf Kies verlegt, teilweise überdacht, Markise vorhanden
Kellerräume:	Fliesenboden, Wandverkleidung aus Holz
Mietverhältnisse:	selbstgenutzt
Baumängel/Bauschäden:	keine sichtbaren Mängel

---

Allgemeinbeurteilung: Das Bewertungsobjekt befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermins in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

#### **5.4 Beschreibung Außenanlagen**

Aufbauten: Garagenstellplatz in Doppelgarage  
Ausstattung: leicht geneigtem Dach und zwei Kipptoren  
An Doppelgarage angebaute Remise (genutzt als Abstellraum), überdachter Freisitz (Holzkonstruktion) vorhanden

Freiflächen-/Gartengestaltung: Die Zufahrt ist asphaltiert. Der Geh- und Fahrweg ist überwiegend mit Verbundpflaster sowie Zierelementen aus Natursteinpflaster belegt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich die über den Wohnbereich sowie über die Gemeinschaftsfläche (Hoffläche) erreichbare Terrasse. Die übrigen Flächen sind als Rasen mit teilweise vorhandenen Ziersträuchern und Bäumen angelegt. Der südliche Grundstücksbereich einschließlich Freisitz ist als Sondernutzungsrecht der Wohnung Nr. 1 zugeordnet.

Einfriedungen: Bepflanzung

## 6. Wertermittlung

### 6.1 Grundsätze

#### 6.1.1 Definition Verkehrswert (Marktwert)

§194 BauGB Verkehrswert

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

Entsprechend § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### 6.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Nach den Marktgepflogenheiten werden derartige Objekte nach dem Vergleichswertverfahren bewertet und gehandelt. Da nicht genügend vergleichbare Kauffälle vorliegen, erfolgt die Bewertung mittels Ertragswertverfahren.

#### 6.1.3 Ertragswertermittlung

##### § 27 ImmoWertV – Grundlagen des Ertragswertverfahrens

*(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.*

*(2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.*

*(4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes.*

*(5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:*

- 1. das allgemeine Ertragswertverfahren*
- 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren*
- 3. das periodische Ertragswertverfahren*

## **§ 28 ImmoWertV – Allgemeines Ertragswertverfahren**

*Im Allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung und Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

## **§ 29 ImmoWertV – Periodisches Ertragswertverfahren**

*(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus*

- 1. Den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und*
- 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.*

*(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.*

*(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch die Bildung der Summe aus*

- 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und*
- 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.*

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

### **6.1.4 Bodenwertermittlung**

#### **§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung**

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhanden 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.*

#### **§ 5 ImmoWertV - Weitere Grundstücksmerkmale**

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst.

#### § 5 Weitere Grundstücksmerkmale

- (1) Art und Maß der zulässigen baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich vorbehaltlich des Satzes 2 aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts und aus den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom städtebaulich zulässigen Maß im Sinne des Satzes 1 in der Umgebung regelmäßig abgewichen oder wird das Maß bei der Kaufpreisbemessung regelmäßig abweichend von den für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgeblichen Vorschriften des Städtebaurechts bestimmt, so ist das Maß der Nutzung maßgebend, das auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblicherweise zugrunde gelegt wird.
- (2) Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge im Sinne des Satzes 1 gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
- (3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.
- (4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.
- (5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

## 6.2 Ermittlung des Bodenwerts

### 6.2.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss hat für unbebaute Grundstücke gem. § 196 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich, in welchem das Bewertungsobjekt liegt, zum Bewertungstichtag 01.01.2023 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>350 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag:	01.01.2023
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Art der Nutzung:	Mischgebiet
Geschosszahl:	I
WGFZ:	0,4
Fläche:	550 m <sup>2</sup>

## 6.2.2 Anpassungen

### a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Aufgrund der Aktualität der Bodenrichtwerte (Stichtag 01.01.2023) erfolgt keine Marktanpassung des Bodenrichtwerts.

### b) Grundstücksgröße und Form

Das Bewertungsobjekt weist eine gut nutzbare Grundstücksform auf. Die Grundstücksgröße von 763 m<sup>2</sup> liegt etwa über 25 % über der durchschnittlichen Grundstücksgröße in der Bodenrichtwertzone.

Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist kein Wertabschlag am Bodenrichtwert erforderlich.

### c) Anpassung Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ist der Gutachterausschuss der Auffassung, dass das Bewertungsgrundstück entsprechend §34 BauGB grundsätzlich mit einer WGFZ von rd. 0,4 nutzbar ist. Zudem wirkt sich das Maßes der baulichen Nutzung nach Veröffentlichungen in der Fachliteratur und auch nach eigenen Erfahrungen, insbesondere bei selbstgenutzten Immobilien nicht nachweisbar auf den Bodenwert aus.

Nach Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ist in Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer lagetypischen GFZ < 0,8 eine Abhängigkeit des Bodenwerts von der GFZ in aller Regel nicht nachweisbar. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt bei größeren Grundstücken regelmäßig unausgeschöpft und eine Umrechnung des Bodenwerts in Abhängigkeit von der GFZ kann entfallen; im Einzelfall muss jedoch die Abhängigkeit des Bodenwerts von der Grundstücksgröße berücksichtigt werden.

(Siehe Kleiber; Seite 1468; Syst. Darst. Vergleichswertverfahren; Rd. Nr. 228)

Somit ist nach Auffassung des Gutachterausschusses keine Wertanpassung erforderlich.

## 6.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück, den marktkonformen Bodenrichtwert zugrunde.

<b>Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)</b>				<b>Betrag</b>
Flst. Nr. 2319/2 (Bauland)	763 m <sup>2</sup>	x	350 €/m <sup>2</sup> =	267.050 €
<b>Gesamtbodenwert</b>			<b>rd.</b>	<b>267.000 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert</b>				<b>Betrag</b>
Miteigentumsanteil von 1/2	267.000 €	x	0,5 =	133.525 €
<b>Anteiliger Bodenwert</b>			<b>rd.</b>	<b>134.000 €</b>

### 6.3 Allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

<b>Rohrertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)</b>	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Wohnfläche Whg. Nr. 1 (EG)	117,58 m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	881,85 €	10.582 €
Garage			40,00 €	480 €
Zwischensumme			881,85 €	11.062 €
<b>Rohrertrag insgesamt</b>			<b>881,85 €</b>	<b>11.062 €</b>

Die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietspiegel Offenburg 2022 (vollständige Auswertung in Anlage „Qualifizierter Mietspiegel 2022, Gültigkeit: 01. Juni 2022 bis 31. Mai 2024“). Zusätzlich wird bei der Miethöhe der große, teilweise überdachte Außenbereich einschließlich der Nutzung der Remise sowie die beheizbare Nutzfläche (ca. 59 m<sup>2</sup>) im Kellergeschoss berücksichtigt

Hierbei wurden auch die örtlichen Gegebenheiten, die Ausstattung der Wohneinheit sowie die notwendigen Schönheitsreparaturen und die Schadensbeseitigung berücksichtigt.

Die Miete für den Garagenstellplatz richtet sich nach den Marktkenntnissen sowie dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg.

<b>Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)</b>		<b>Betrag</b>
Betriebskosten	1,00% vom Rohrertrag (11.062,00 €)	111 €
Verwaltungskosten Wohnung	373 € pro Wohneinheit (1 WE)	373 €
Verwaltungskosten Garagenstellplatz	41 € pro Stellplatz (1 Stpl.)	41 €
Instandhaltungskosten Wohnung	12 € pro m <sup>2</sup> Wfl. (117,58 m <sup>2</sup> )	1.436 €
Instandhaltungskosten Garagenstellplatz	92 € pro Stellplatz (1 Stpl.)	92 €
Mietausfallwagnis	2,00% vom Rohrertrag (11.062,00 €)	221 €
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt (20,55 % des Jahresrohertrags)</b>		<b>2.274 €</b>

<b>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (§ 31 bis 34 ImmoWertV)</b>		<b>Betrag</b>
Jahresrohertrag		11.062 €
Bewirtschaftungskosten	-	2.274 €
Jahresreinertrag		8.788 €
Bodenwertverzinsung (134.000 € x 2,00%)	-	2.680 €
Gebäudeertragsanteil pro Jahr		6.108 €
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV (2,00% ; 30 Jahre)	x 22,3965	
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen		136.798 €
Bodenwert	+	134.000 €
Vorläufiger Ertragswert		270.798 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>	<b>rd.</b>	<b>270.000 €</b>

## 6.4 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV

### Eingetragenes Geh- und Überfahrtsrecht (vgl. Seite 6)

Für die Liegenschaft „Bühlensteinstraße 5“, Flurstück Nr. 2319/2, Gemarkung Zell-Weierbach, existiert zugunsten des benachbarten Grundstücks Flst.Nr. 2318 ein Geh- und Überfahrtsrecht, welches eine Grundstücksfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> überlagert.

Dies Grunddienstbarkeit wirkt sich nach Auffassung des Gutachterausschusses auf das Bewertungsobjekt wertmindernd aus.

Die Wertminderung derartiger Flächen ist abhängig von der jeweiligen Betroffenheit des belasteten Grundstücks und wird in der Regel nach Erfahrungssätzen festgelegt.

Aufgrund der Lage der belasteten Flächen im westlichen Grundstücksbereich und der dauerhaften Nutzungseinschränkung, stuft der Gutachterausschuss die Einschränkung für das Bewertungsobjekt mit einer als stärkeren Betroffenheit/Einschränkung ein.

Vgl. hierzu Tabelle aus Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken:

<u>Beanspruchung/Einschränkung/ Betroffenheit</u>	<u>Wertminderungsquote Wegerechtsfläche</u>
sehr geringe	bis 5 %
geringe	5 bis 15 %
mittlere	15 bis 30 %
<b>stärkere</b>	<b>30 bis 50 %</b>
dauernde starke Einschränkung	> 50 %

Somit wird die Wertminderung mit 50 % vorgenommen:

Wertminderung:

65 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche x 350 €/m<sup>2</sup> Bodenwert x 50 % Wertminderung x 1/2 ME  
= 5.688 €

Wertminderung durch das eingetragene Geh- und Überfahrtsrecht rd. 5.700 €.

## 6.5 Plausibilisierung mit alternativer Verfahren

Mangels einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsfälle wurde das Bewertungsobjekt mittels Ertragswertverfahren und nicht mit dem üblichen Vergleichswertverfahren bewertet. Zur Plausibilisierung des berechneten Ertragswertes werden die wenigen Fälle, die für ein Vergleichswertverfahren zur Verfügung gestanden hätten, herangezogen. Bei den Verkäufen in unmittelbarer Umgebung wurden das Ergebnis aus dem Ertragswert bestätigt. Die Preisspanne für Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Umgebung des Bewertungsobjekts liegt bei 1.700 €/m<sup>2</sup> bis 2.300 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die Lage sowie die allgemeine Marktsituation wurden durch die in Ansatz gebrachten Mieterträge sowie den Liegenschaftszinssatz ausreichend berücksichtigt, weshalb eine weitergehende Marktanpassung nicht erforderlich ist. Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

<b>Verkehrswertermittlung</b>	<b>Betrag</b>
Vorläufiger Ertragswert	270.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 5.700 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>264.300 €</b>
<b>Verkehrswert</b>	<b>rd. 260.000 €</b>

Der Verkehrswert entspricht einem Preis pro Quadratmeter Wohnfläche von 2.211 Euro (260.000 Euro/117,58 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Damit liegt der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche innerhalb der Preisspanne für die Verkäufe in unmittelbarer Umgebung (1.700 EUR/m<sup>2</sup> bis 2.300 EUR/m<sup>2</sup>).

  
(Vorsitzender)

## **Anmerkung**

Die Gebäude- u. Grundstücksbeschreibung enthält Ausstattungsmerkmale und Zustände, welche im Rahmen der Ortsbesichtigung ersichtlich waren. Angaben über weitere Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen oder auf plausiblen Annahmen. Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, sind nicht berücksichtigt.

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 Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Untersuchungen nach etwa vorhandenen Altlasten wurden nicht vorgenommen und somit bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## **8. Erläuterungen zu den Wertansätzen beim Ertragswertverfahren**

### **Rohrertrag/Reinertrag**

Gemäß § 31 ImmoWertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Dabei sind die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Die in der Ertragswertermittlung in Ansatz gebrachten Mieten berücksichtigen den Allgemeinzustand des Bewertungsobjektes. Die Ansätze entsprechen nach Auffassung des Gutachterausschusses marktüblich erzielbaren Mieterträgen.

Die bestehenden Mietverträge weisen Mieterträge aus, welche geringfügig unter den derzeitigen Marktmieten liegen. Aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt wird auf eine Kapitalisierung des Minderertrags verzichtet.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten wurden in Anlehnung an die aktualisierten Werte nach der II. BV in Abzug gebracht.

### **Liegenschaftszinssatz**

Gemäß §§ 28 bis 30 ImmoWertV ist zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Liegenschaftszinssatz wird entsprechend der Art des Bewertungsobjektes (Dreifamilienhaus) und unter Berücksichtigung der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2021/2022 (Spanne: 0,07% bis 5,60% Arithmetisches Mittel: 1,90%) mit 2,0% in Ansatz gebracht.

### **Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich aus der Differenz der Gesamtnutzungsdauer und dem bereinigten Gebäudealter (GA) am Wertermittlungsstichtag. Falls jedoch beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wird das Lebensalter verlängert, bzw. das Gebäudealter verjüngt (fiktives Alter/Baujahr). Ebenso ist bei unterlassener Instandhaltung die übliche Restnutzungsdauer entsprechend zu verkürzen. Dabei ist zu beachten, dass nicht der physische Bestand der baulichen Anlagen, sondern deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgebend ist.

Der Gutachterausschuss unterstellt im Bewertungsverfahren, unter Berücksichtigung des im Gutachten beschriebenen Bauzustandes und der erfolgten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

## **9. 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.

### **Wertermittlungsstichtag**

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen der Bestandsaufnahme durch die Geschäftsstelle und der Besichtigung durch den Gutachterausschuss keine Veränderungen ergeben haben.

Die Besichtigung durch den Gutachterausschuss fand am Tag der Bewertung statt. Die beteiligten Gutachter sind im Gutachten aufgeführt.

### **Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung**

Die Berechnungen durch das Kalkulationsprogramm werden mit mehreren Nachkommastellen durchgeführt. Sowohl die Zwischenergebnisse als auch der Verkehrswert werden automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind.

Für die Verkehrswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung.

Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind.

Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

### **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.

### **Bauliche Anlagen**

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.

### **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 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.

## **10. Literaturhinweise**

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

**Praxis der Grundstücksbewertung** (Gerardy/Möckel), Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

**Grundstücksmarktbericht Offenburg 2021/2022**, Gutachterausschuss Offenburg

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

**Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV 2021**, vom 14.07.2021 **Baunutzungsverordnung BauNVO**, 23.01.1990, online

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

**Landesbauordnung** für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

## Flächenauflistung

<b>Wohn-/Nutzfläche (Wfl./Nfl.) nach vorliegenden Bauakten</b>		<b>Fläche</b>
Kellergeschoss	Keller Nr. 2b u. 3	43,56 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Nutzfläche	43,56 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss (Whg. Nr. 1)	WC	3,87 m <sup>2</sup>
	Flur	2,55 m <sup>2</sup>
	Kochen	22,68 m <sup>2</sup>
	Diele	8,35 m <sup>2</sup>
	Zimmer 1	11,42 m <sup>2</sup>
	Zimmer 2	14,37 m <sup>2</sup>
	Wohnen	21,55 m <sup>2</sup>
	Schlafen	13,18 m <sup>2</sup>
	Bad	6,30 m <sup>2</sup>
	Terrasse (Anteil 1/2)	13,31 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme Wohnfläche	117,58 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche insgesamt		161,14 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche insgesamt rund</b>		<b>161,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten</b>		<b>Fläche</b>
Kellergeschoss	Keller Nr. 2b u. 3	43,56 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>		<b>43,56 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche insgesamt		43,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche insgesamt rund</b>		<b>44,00 m<sup>2</sup></b>

**Auswertung Qualifizierter Mietspiegel 2022**

**Auswertung**

Objektname: **Bühlensteinstraße**

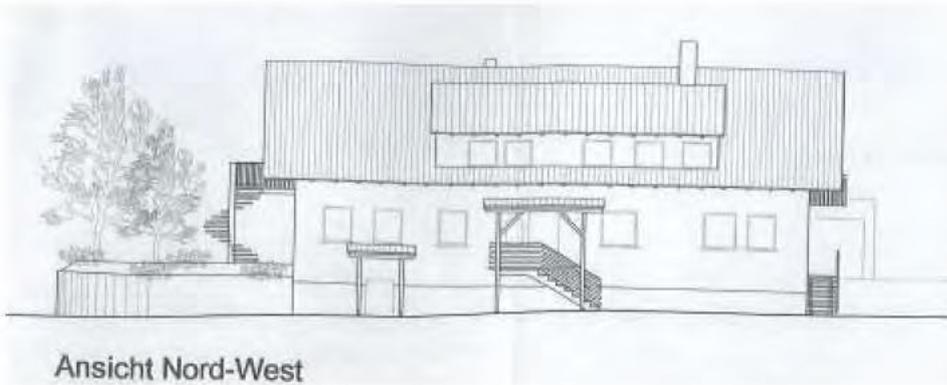
Wohnfläche: **117m<sup>2</sup>** Basismiete pro m<sup>2</sup>: **7,45 €**

<b>Baujahr</b>		<b>-15%</b>
1949 bis 1977	[-15%]	
<b>Besonderheiten bei der Art der Wohnung und des Gebäudes</b>		<b>±0%</b>
Sonstige Art der Wohnung bzw. des Gebäudes	[±0%]	
<b>Besonderheiten bei der Ausstattung des Wohnraums</b>		<b>+5%</b>
gehobene Sanitärausstattung	[+4%]	
einfacher, seit 2010 nicht modernisierter Fußbodenbelag (insb. PVC-, Teppich-, Linoleumböden, auch Rohboden ohne Belag)	[-5%]	
große wohnungseigene Freifläche (Balkon/Loggia, (Dach-)Terrasse mit mind. 8 m <sup>2</sup> Grundfläche in einem Mehrfamilienhaus)	[+6%]	
<b>Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt nach dem Jahr 1999</b>		<b>±0%</b>
<b>gilt nur für Wohnungen mit Baujahr bis 2000</b>		
keine Sanierung oder Baujahr ab 2001	[±0%]	
<b>Wohnlage</b>		<b>+6%</b>
Wohnlagenzone 2 [+6 %]	[+6%]	
<b>Summe der Zu- und Abschläge:</b>		<b>-4%</b>

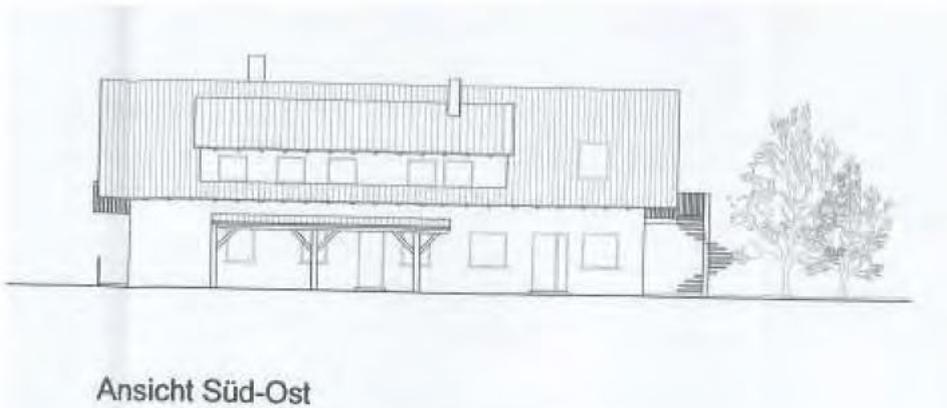
**Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung**

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> :	7,15€/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete:	836,55 €
Preisspanne ±20%:	669,24 € — 1.003,86 €
Preisspanne in € pro m <sup>2</sup> :	5,72 € — 8,58 €

**Ansichten**

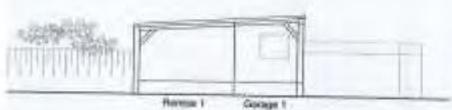


*Ansicht 1: Nord-West*

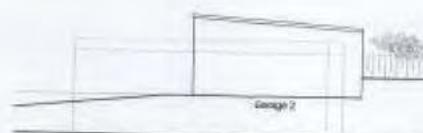


Ansicht Nord-Ost

Ansicht Süd-West

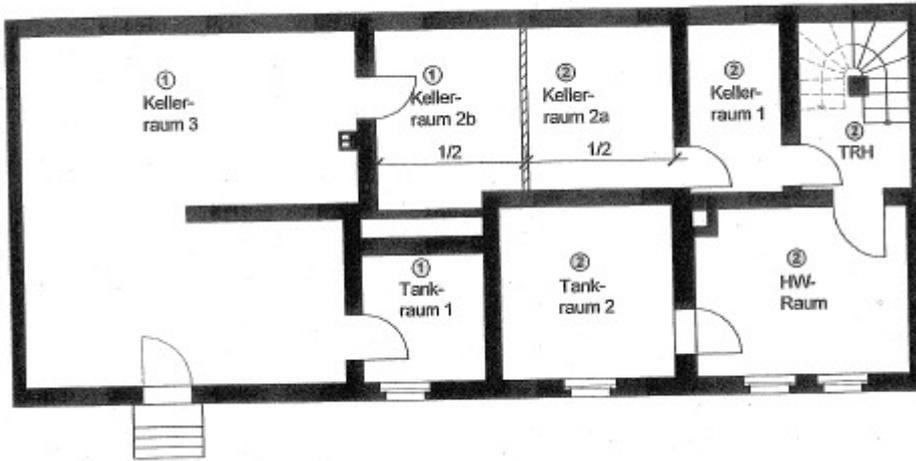


Garage Ansicht Nord-Ost

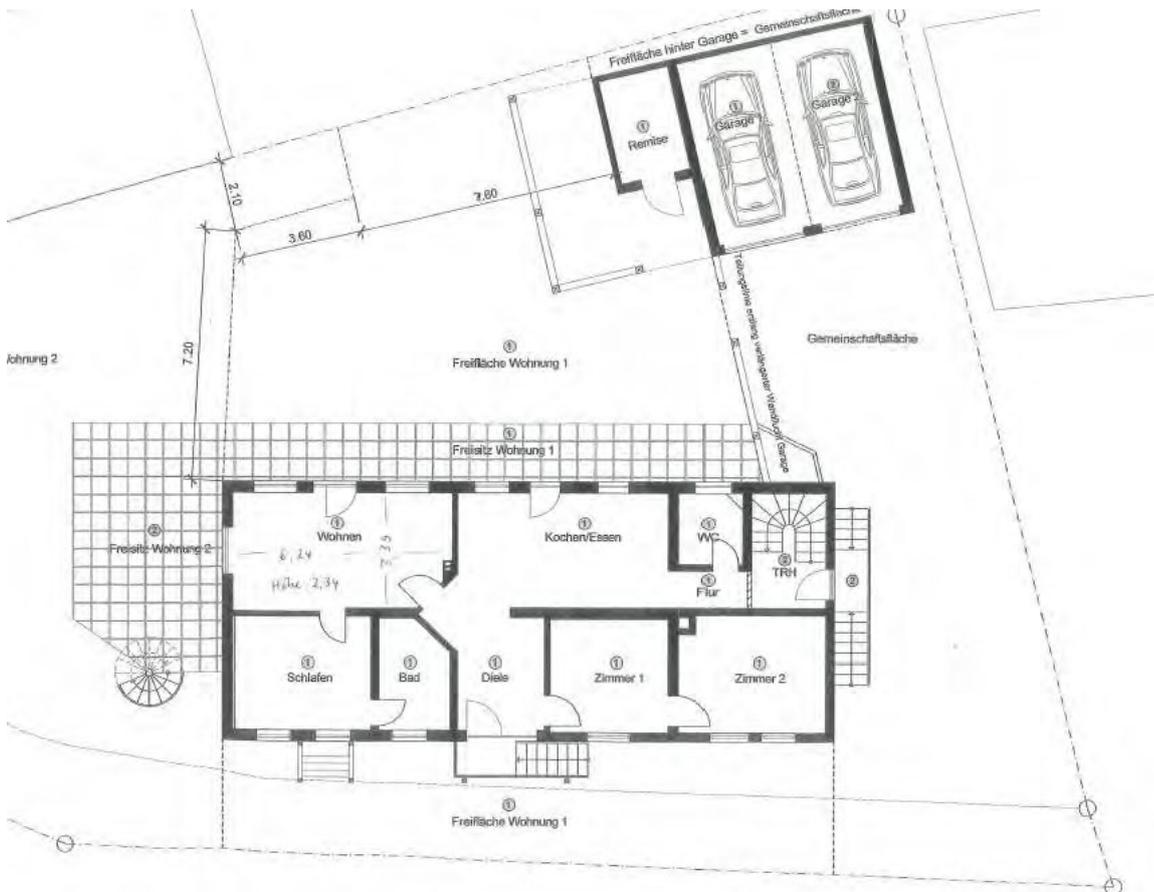


Garage Ansicht Süd-West

**Grundrisse**



Grundriss 2: Kellergeschoss



Grundriss 3: Erdgeschoss

**Schnitte**

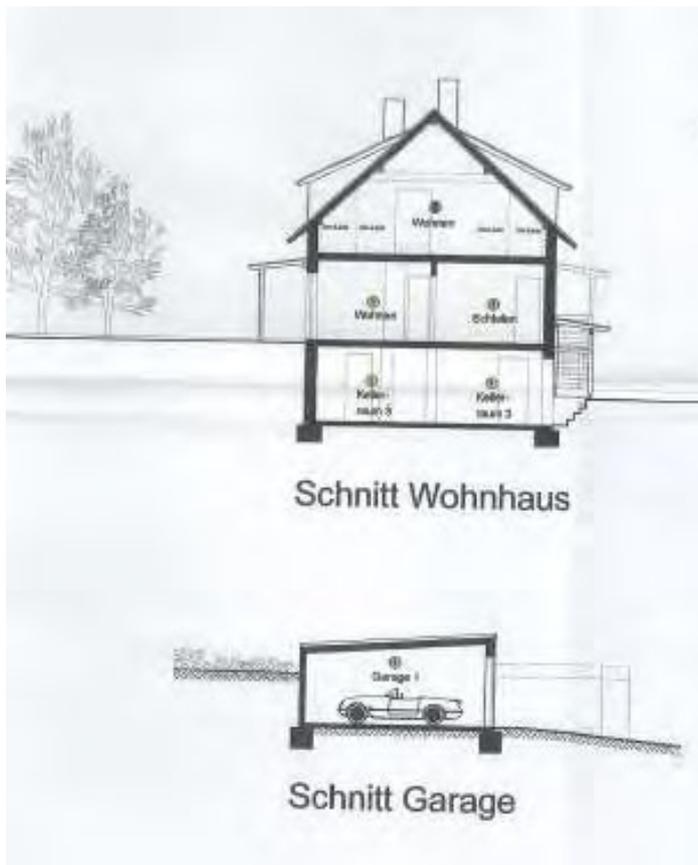


Abbildung 1: Gebäudeschnitte

