

Kein Original!
Gutachten!

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

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

Gutachten Nr. 75-2025

Objekt: 99/10.000 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Flst.Nrn. 1507, 1507/1, 1507/2, 1507/3,

- Bürgermeister-Herb-Straße 7, 9, Von-Bender-Straße 2, 4, 6
- Hansjakobstraße 5, 7
- Von-Bender-Straße 8, 10, 12
- Hansjakobstraße 9, 11

in 77723 Gengenbach, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss nebst Keller im Untergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „o“ gekennzeichneten Pkw-Abstellplatz.

Eigentümer:



Tag der Wertermittlung: 11.02.2026

Wertermittlungstichtag: 11.02.2026

Qualitätsstichtag: 11.02.2026

Verkehrswert: 170.000 €

Besetzung



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
2.1	Vorbericht.....	4
2.2	Ortsbesichtigung.....	4
2.3	Unterlagen.....	4
2.4	Rechtsverhältnisse am Eigentum	5
3	Lage.....	7
3.1	Makrolage.....	7
3.2	Mikrolage.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks	9
4.1	Zuschnitt und Form.....	9
4.2	Erschließung und bauliche Nutzung	9
4.3	Baurechtliche Situation	10
4.4	Altlasten/Kontaminierung.....	11
4.5	Baulasten	11
4.6	Hochwassergefahren.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Beschreibung Mehrfamilienhaus	12
5.2	Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 23	13
5.3	Beschreibung Außenanlagen	14
6	Wertermittlung.....	15
6.1	Grundsätze.....	15
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	15
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
6.1.3	Vergleichswertermittlung.....	15
6.2	Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV).....	16
6.2.1	Vergleichspreise	16
6.2.2	Indexreihen	17
6.2.3	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	17
6.3	Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	18
6.3.1	Lasten und Beschränkungen	18
6.3.2	Berücksichtigung Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz	19
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB).....	20
8	Allgemeine Hinweise.....	21
9	Literaturhinweise	24
10	Anlagen	25
10.1	Flächenaufstellung	25
10.2	Ansichten/Schnitt.....	26
10.3	Grundriss.....	29
10.4	Lageplan.....	31
10.5	Bilder	32

1 Übersicht

Objektadresse:	Hansjakobstraße 5 in 77723 Gengenbach		
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 23		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	11.02.2026	
	Wertermittlungstichtag:	11.02.2026	
	Qualitätsstichtag:	11.02.2026	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	1436	
	Flurstücksnummern:	1507, 1507/1, 1507/2, 1507/3	
	Miteigentumsanteil:	99/10.000	
Objektdaten:	Baujahr:	1968	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße (anteilig):	114 m ²	
	Wohnfläche:	77 m ²	
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert:	166.000 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	3.300 €	
	Vergleichswert:	170.000 €	
	Verkehrswert:	170.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Offenburg, Hindenburgstraße 5 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 20.08.2025.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von 99/10.000 an den Flurstück Nrn. 1507, 1507/1, 1507/2, 1507/3, geführt im Wohnungsgrundbuchs Nr. 1436 der Gemarkung Gengenbach. Eigentümer sind

Das Verkehrswertgutachten wird im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Aktenzeichen: 2 K 10/25) benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 11.02.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten.

Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Gengenbach, Blatt Nr. 1436 vom 28.08.2025,
- Baulastenauskunft der Stadt Gengenbach vom 08.09.2025,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 28.08.2025,
- Denkmalschuttauskunft der Stadt Gengenbach vom 01.01.2025,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Gengenbach vom 04.09.2025,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 26.01.2026,
- Bauakte,
- Teilungserklärung vom 04.10.1984

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Gengenbach Nr. 1436

Auszug vom 28.08.2025

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

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

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Gengenbach
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Gengenbach, Bermersbach, Reichenbach, Schwaibach
Einwohnerzahl:	11.081 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 11.397 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +2,80 %). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 46,9 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 42,5 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. ²
Wirtschaft:	Die Stadt verfügt zusammen mit den Kommunen Ohlsbach und Berghaupten über ein gemeinsames Gewerbegebiet. Insgesamt ist Wirtschaft in Gengenbach überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt.
Verkehr:	Die Stadt ist über die Bundesstraße 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Gengenbach ist durch die Schwarzwaldbahn an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Gengenbach gibt es acht Kindergärten, vier Grundschulen, eine Werkreal- und Realschule, ein Gymnasium und ein Sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum. Außerdem gibt es eine katholische Fachschule für Sozialpädagogik, den Campus Gengenbach der Hochschule Offenburg und ein forstliches Ausbildungszentrum.

¹ Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

² Stichtagsaktueller Abruf beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg, Regionaldaten.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Gengenbach
Individualverkehr:	gute Verkehrslage
Nahversorgung	gute Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind der näheren Umgebung vorhanden.
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus: ca. 1,2 km Autobahn (A5): ca. 13,7 km Bahnhof von Gengenbach: ca. 1,3 km Öffentlicher Personennahverkehr: ca. 0,2 km
Lagebeurteilung:	durchschnittliche Wohnlage
Immissionen:	Gemäß der Lärmkartierung 2022 für Straßenlärm LDEN (24 Stunden) liegen die Flurstücke überwiegend im Bereich der Lärmbelastung von $\geq 55 - 59$ dB(A).

Art der Bebauung/Nutzung
umliegender Grundstücke:

Reihenhäuser bzw. mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, im Süd-Osten befindet sich das Kreisschulzentrum Gengenbach

4 Beschreibung des Grundstücks

Der Miteigentumsanteil von 99/10.000 bezieht sich auf die Flurstücke Nrn. 1507, 1507/1, 1507/2 und 1507/3. Diese Flurstücke bilden zusammen einen Wohnkomplex, der von den Straßen Bürgermeister-Herb-Straße, Von-Bender-Straße und Hansjakobstraße umgeben ist. Das Bewertungsobjekt befindet sich auf dem Flurstück Nr. 1507/1, während der PKW-Außenstellplatz auf dem Flurstück Nr. 1507/2 liegt.

Nachfolgend wird das Flurstück Nr. 1507/1 näher beschrieben.

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	max.	53 m
	Grundstücktiefe:	max.	46 m
Grundstücksform:	Vieleck (atypisch)		
Grundstücksgröße:	Wohnkomplex:	11.551 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)	
	Flst.Nr. 1507/1:	2.141 m ² (gemäß Geoinformationssystem)	
Anteilige Grundstücksgröße:	114,35 m ²		
Topographie:	eben		

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Hansjakobstraße“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße.
Straßenausbau:	„Hansjakobstraße“, Straße ist hergestellt, ca. 7 m Straßenbreite, beidseitig Gehwege vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt ca. 1 m über dem mittleren Straßenniveau der „Hansjakobstraße“.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss, Gebäude mit Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist Richtung Nord-Osten mit der Giebelseite grenzbebaut. Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten liegen nicht vor.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)

Erschließungskosten: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gengenbach (E-Mail vom 04.09.2025) sind für das zu bewertende Grundstück alle Erschließungskosten bereits abgerechnet.

Bauauflagen/behörtl. Beschränkungen & Beanstandungen nicht vorhanden

4.3 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, besteht der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 35 „Kinzig Vorstadt“ aus dem Jahr 1972. In diesem sind folgenden Festsetzungen enthalten:

Baugebiet:	Allgemeines Wohngebiet
Anzahl der Vollgeschosse:	IV
Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,1
Bauweise:	Offene Bauweise
Dachneigung:	30°± 3°

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 28.08.2025), 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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gengenbach (E-Mail vom 08.09.2025) sind für das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg (abgerufen am 26.01.2026) liegt das bewertungsrelevante Grundstück nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Bei der zu bewertenden Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Der Wohnung ist außerdem ein Kellerraum im Untergeschoss sowie ein PKW-Außenstellplatz 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 Beschreibung Mehrfamilienhaus

Gebäudeart:	<u>Mehrfamilienhaus</u> : viergeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem Untergeschoss mit insgesamt 16 Wohneinheiten im Objekt „Hansjakobstraße 5 und 7“
Baujahr:	1968
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gengenbach (E-Mail vom 01.01.2025) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	<u>2016</u> : Austausch Heizungsanlage (Gas)
Energieausweis:	Für das Gebäude „Hansjakobstraße 5 und 7“ liegt ein Energieausweis vom 24.05.2018, mit Gültigkeit bis 24.05.2028 vor. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes beträgt 167 kWh/(m²*a) und liegt somit im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude.
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Beton-Streifen-Fundamente
Umfassungswände:	Beton bzw. Mauerwerk
Innenwände:	HLZ-Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonplatten

Dach:	<u>Konstruktion:</u> Holz <u>Form:</u> Satteldach <u>Eindeckung:</u> Zementziegel
Wasserinstallationen:	vorhanden
Abwasserinstallationen:	vorhanden
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, Unterverteilung
Heizungsinstallation:	Warmwasserheizungsanlage mit Gasbefeuerung, Wärmeabgabe über Heizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Trocken- und Fahrradraum, kein Aufzug

5.2 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 23

Wohnungseingang:	Holzrahmentür
Grundrissgestaltung:	Die Zimmer der Wohnung sind grundsätzlich über einen zentralen Flur erschlossen. Im Mittelpunkt der Wohnung befindet sich der Sanitärbereich (Bad und WC) sowie eine Abstellkammer, die als eine Art „Insel“ angeordnet sind. Die Küche und das angrenzende Esszimmer fungieren als Durchgangszimmer. Durch diese Anordnung sind die Wohn- und Schlafräume ringförmig um den zentralen Sanitärbereich angeordnet und über den Flur erreichbar.
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,45 m
Wohnfläche:	77,00 m ²
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich, Sanitärbereiche gefliest
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Innentüren:	Kassettentüren aus Holzwerkstoff, mit Kunststoff überzogen, tlw. Schiebtüren
Fenster:	Kunststoff-Isolierglasfenster (2-fach verglast), Baujahr 2006 mit Rollläden

Sanitäreinrichtungen:	WC:	Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie
	Bad:	Dusche mit Natursteinfliesen und Duschabtrennung, Einzelwaschbecken mit Einhandmischbatterie
Balkon:		Loggia Richtung Süd-Osten mit Markise, gefliest
Kellerraum:		Ein Kellerraum im Untergeschoss
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	<u>2006:</u>	Erneuerung der Fenster
	<u>2010:</u>	Umfassende Renovierungsarbeiten • Bad sowie Gäste-WC neu gefliest • Erneuerung sanitären Einrichtungen und Leitungen • Austausch Bodenbeläge und Türen • Austausch Wohnungseingangstür
Mietverhältnisse:		selbstgenutzt
Besondere Bauteile:		nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:		nicht vorhanden
Besonnung/Belichtung:		Loggia Richtung Süd-Osten
Bauschäden und Baumängel:		Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen in einem für das Baualter üblichen Umfang festgestellt werden. Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Allgemeinbeurteilung:		Das Bewertungsobjekt befindet sich nach den Erkenntnissen des Ortstermins in einem dem Baualter entsprechenden guten Zustand.

5.3 Beschreibung Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung:	Die Zuwegung zum Gebäude ist gepflastert. Der sonstige Grundstücksbereich ist als Stellplatzfläche bzw. als Rasenfläche mit Bäumen angelegt.
Einfriedungen:	nicht vorhanden

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 den 99/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nrn. 1507, 1507/1, 1507/2, 1507/3, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 23 bezeichneten Eigentumswohnung und einem Keller im Untergeschoss sowie das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit „o“ gekennzeichneten PKW-Abstellplatz.

Eigentumswohnungen werden auf dem Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Alter zu Preisen gehandelt, die in der Regel auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Nach den Marktgepflogenheiten wird zur Verkehrswertermittlung im vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren herangezogen.

6.1.3 Vergleichswertermittlung

§ 24 ImmoWertV – Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen*
- 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 ImmoWertV – Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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.

6.2 Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV)

6.2.1 Vergleichspreise

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

Aus der Datenbank konnten 6 vergleichbare und auswertbare Kauffälle vergleichbarer Objekte ab den Jahren 2023/2024/2025 bis zum Wertermittlungstichtag herausgefiltert werden. Dabei wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

Kriterien für die Ermittlung des Vergleichswerts	
Wohnfläche:	von 64 m ² bis 94 m ²
Anzahl Zimmer:	von 2 bis 3 Zimmer
Kategorie:	Wiederverkauf
Ausstattungs-/Instandhaltungszustand:	durchschnittlich
Baujahre:	von 1968 bis 1984

6.2.2 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 Wertermittlungstichtag anzupassen. Die im vorliegenden Bewertungsfall herangezogenen Preisindexreihen stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023/2024.

6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Wohnfläche [m ²]	Vergleichspreise xi (€/m ²)	Indexwert Basisjahr 2025	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m ²)	Lage
1	29.08.2023	94	2.081	118,8	1.752,12	Hansjakobstraße
2	06.11.2023	77	2.597	118,8	2.187,06	Bürgermeister-Herb-Straße
3	19.04.2024	64	2.047	95,2	2.149,22	Bürgermeister-Herb-Straße
4	03.12.2024	64	2.581	95,2	2.710,31	Hansjakobstraße
5	29.01.2025	94	2.298	100,0	2.297,87	Hansjakobstraße
6	26.05.2025	77	1.974	100,0	1.974,03	Von-Bender-Straße
Durchschnitt:		78,33		Summe:	13.070,62	
				Mittel xm:	2.178,44	

lfd.Nr.	(€/m ²)	vi	vi ²	innerhalb Vertrauensgrenzen:		xi (€/m ²)
1	1.752,12	-426,32	181.746,76			
2	2.187,06	8,63	74,45			2.187,06
3	2.149,22	-29,21	853,39			2.149,22
4	2.710,31	531,88	282.891,81			
5	2.297,87	119,43	14.264,30			2.297,87
6	1.974,03	-204,41	41.782,12			1.974,03
			521.612,82		Summe:	8.608,19
Mittel xm:	2.178 €/m ²	m:	131,86 €/m ²		Mittel x:	2.150 €/m ²

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =	131,86 €/m ²
Vertrauensgrenzen, t =	1,645553867
2.178 €/m ² - 131,86 €/m ² x 1,645553867 =	1.961,45
2.178 €/m ² + 131,86 €/m ² x 1,645553867 =	2.395,42
Konfidenzintervall:	

Insgesamt ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Eigentumswohnung Nr. 23	77 m ² x	2.150 €/m ²	=	165.550 €
Vorläufiger Vergleichswert			rd.	166.000 €

6.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

6.3.1 Lasten und Beschränkungen

Für das Bewertungsobjekt sind im Grundbuch folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen.

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

Zu lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit

Die Grundstücke Flst.Nrn. 1507/1 und 1507/3 sind mit einer Grunddienstbarkeit zur Duldung und Unterhaltung der zur Wärmelieferung notwendigen Versorgungsleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 1507/2 belastet. Diese Grunddienstbarkeit hat keinen negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt, sodass diese Grunddienstbarkeit beim Vergleichswertverfahren unberücksichtigt bleibt.

Zu lfd. Nr. 2 Reallast

Das Grundstück Flst.Nr. 1507/2 ist mit einer Reallast zur Lieferung von Wärme und Warmwasser an die jeweiligen Eigentümer der Flst.Nr. 1507/1 und 1507/3 belastet. Diese Reallast hat keinen negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt, sodass diese Reallast beim Vergleichswertverfahren unberücksichtigt bleibt.

Zu lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerung

Die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft hat keinen negativen Einfluss auf das Bewertungsobjekt und bleibt beim Vergleichswertverfahren unberücksichtigt.

6.3.2 Berücksichtigung Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz

PKW-Außenstellplatz

Für den als Sondernutzungsrecht zugeordneten PKW-Abstellplatz liegt keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts vor. Aus dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 ergibt sich aus zwei Wiederverkäufen von Stellplätzen im Freien für den Teilmarkt Kinzigtal ein Medianwert von 3.300 €. Dieser Wert wird vom Gutachterausschuss als marktkonform begutachtet und für die Verkehrswertermittlung herangezogen.

Teilmarkt Kinzigtal

	Anzahl	Median [EUR]	Preisspanne [EUR]		arithmetisches Mittel [EUR]
			min. Wert	max. Wert	
Garage					
Wiederverkauf	21	13.500	6.000	19.600	12.300
Neuverkauf					
Tiefgarage					
Wiederverkauf	14	11.500	9.000	19.200	12.600
Neuverkauf	4	21.500	21.500	24.000	22.100
Stellplätze im Freien					
Wiederverkauf	2	3.300			3.300
Neuverkauf	5	10.000	8.000	10.000	9.600

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Die zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise spiegeln den vorherrschenden Gengenbacher Immobilienmarkt für Wohnungs- bzw. Teileigentum wider. Eine weitere Markanpassung ist daher nicht erforderlich. Somit ergibt sich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026 folgender Verkehrswert:

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Vergleichswert	166.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+ 3.300 €
Verkehrswert	169.300 €
Verkehrswert	rd. 170.000 €

Ergebnisplausibilisierung:

Der Verkehrswert wurde anhand von tatsächlichen Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes wird das Ertragswertverfahren herangezogen. Bezogen auf den Stichtag ergibt sich ein Ertragswert von 160.000 €. Die entspricht etwa 2.100 €/m² Wohnfläche. Der ermittelte Verkehrswert beträgt 170.000 € bzw. rund 2.200 €/m² Wohnfläche. Der Ertragswert liegt somit leicht unter dem ermittelten Verkehrswert.

Die geringfügige Abweichung zwischen dem Vergleichswert und dem Ertragswert ist grundsätzlich üblich und ergibt sich aus den unterschiedlichen Bewertungsansätzen der beiden Verfahren. Während das Vergleichswertverfahren auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte basiert, berücksichtigt das Ertragswertverfahren die nachhaltig erzielbaren Mieterträge. Kleinere Differenzen zwischen den Ergebnissen beider Verfahren sind daher normal und spiegeln die unterschiedlichen methodischen Schwerpunkte wider. Die Wertermittlung ist daher plausibel und nachvollziehbar.

|

8 Allgemeine Hinweise

Urheberrecht

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

Haftung und Ausschlüsse

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt; eine Rechtsbeziehung kann aus dieser Wertermittlung nicht entstehen. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Gutachtauftrags. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Unterlagen

Der Gutachterausschuss setzt die Richtigkeit und Vollständigkeit der seiner Geschäftsstelle übergebenen Unterlagen, Zusammenstellungen und Auskünfte voraus. Sofern nicht anders erwähnt, wurde vom Antragsteller weder im Antrag noch bei der Ortsbesichtigung auf Besonderheiten hingewiesen, noch sind solche der Geschäftsstelle bzw. dem Gutachterausschuss aus eigener Anschauung bekannt oder von diesem aus den allgemeinen Umständen zu vermuten. Berechnungen der Bruttogrundfläche basieren auf den Bauakten. Die Pläne sind den Bauakten der Baurechtsbehörde entnommen bzw. wurden vom Antragsteller übergeben; insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Örtlichkeit keine Gewähr übernommen. Anlässlich der Besichtigung festgestellte Änderungen sind in den beigegeführten Plankopien teilweise nachträglich einskizziert. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden im vorliegenden Gutachten nicht oder nur teilweise durchgeführt.

Wertermittlungstichtag

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

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

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

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

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

Altlasten

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

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

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

Gebäudebeschreibung

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

Bausubstanz

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

Standicherheit und Statik

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

Bauphysik

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

Innenausbau

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

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

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

Bauschäden und Baumängel

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

Bauliche Nutzung

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

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

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

9 Literaturhinweise

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

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

Immobilienmarktbericht (stichtagsaktuell) Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal

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

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Baunutzungsverordnung BauNVO, 23.01.1990, online

Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2012, online

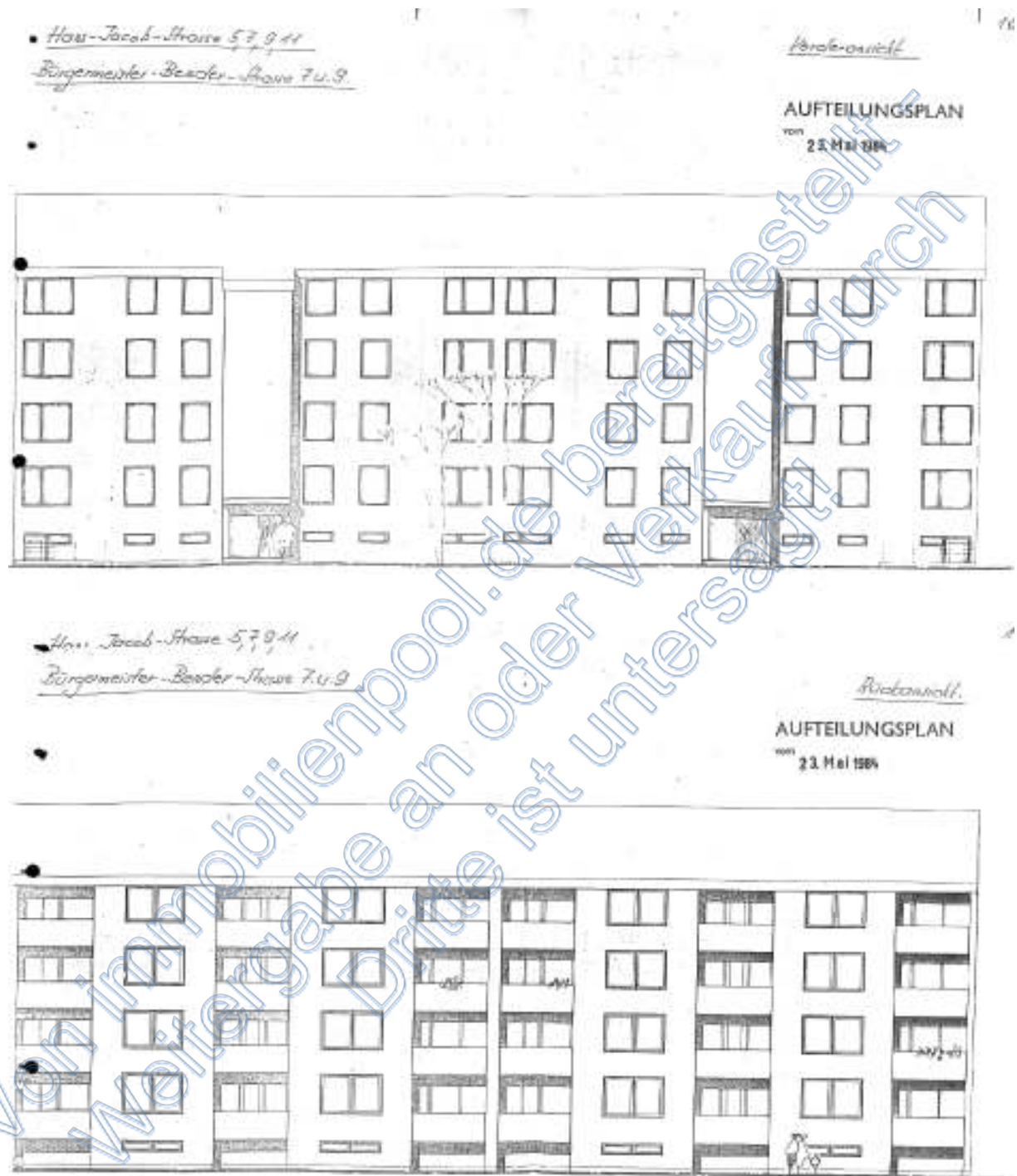
Von immobilienpooling.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf an Dritte ist untersagt!

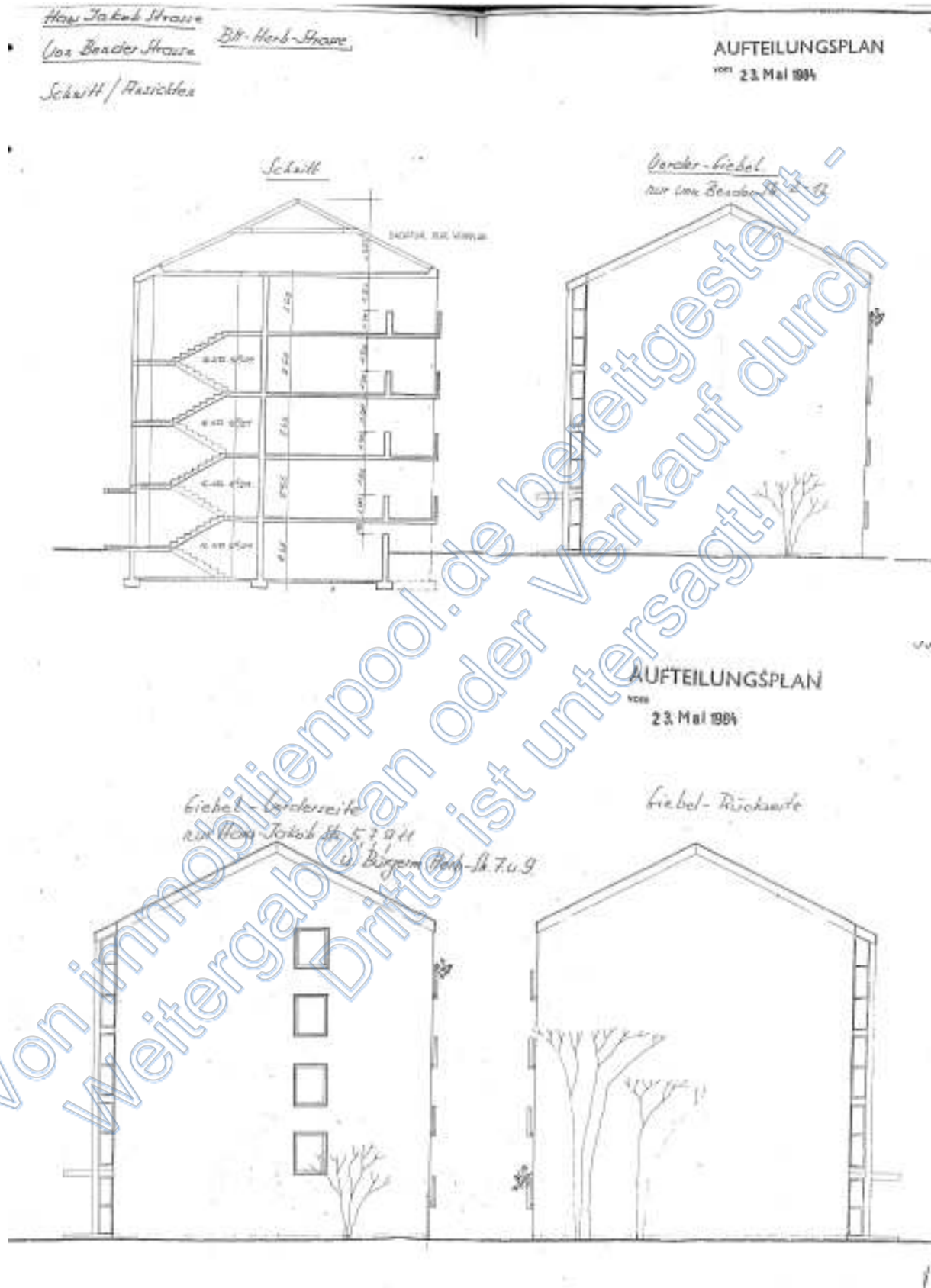
10 Anlagen

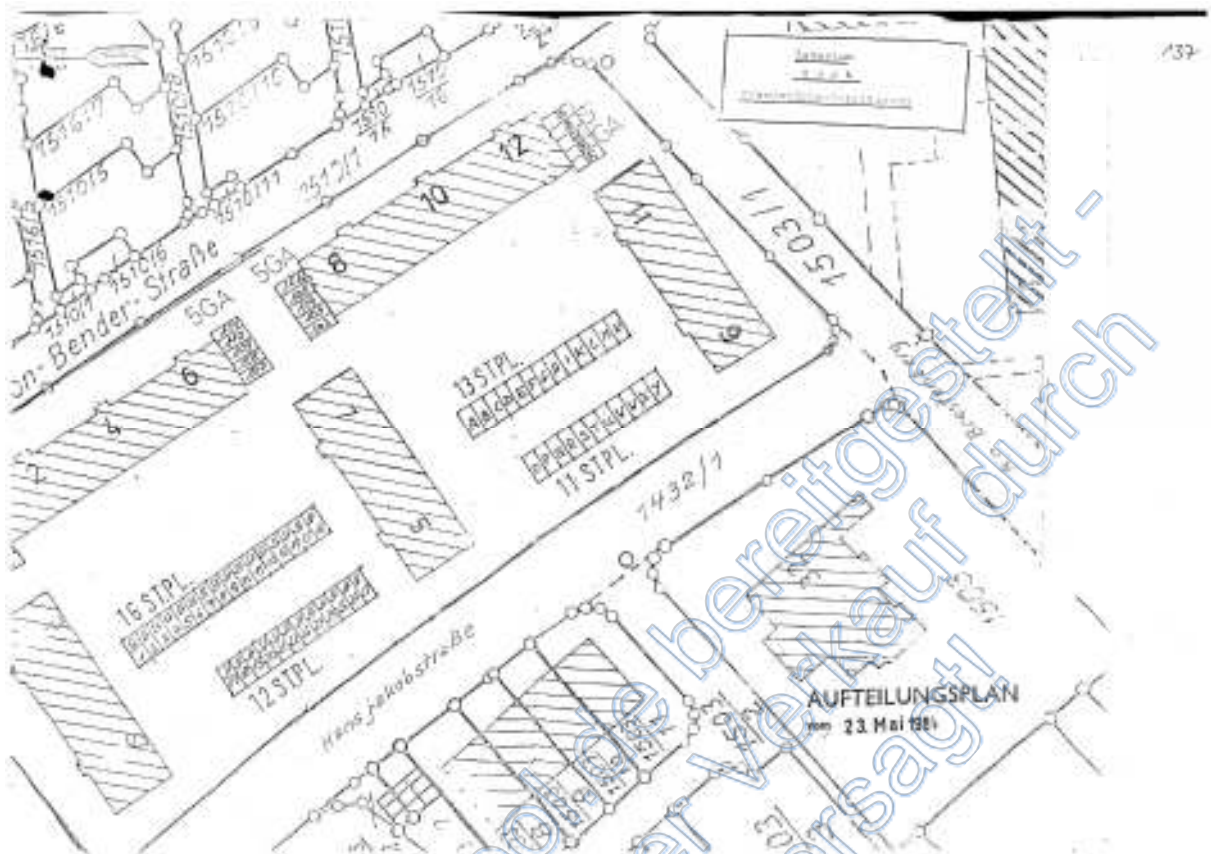
10.1 Flächenaufstellung

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
3. Obergeschoss	Küche	7,22 m²
	Esszimmer	7,18 m²
	Bad	3,58 m²
	WC	1,32 m²
	Diele	4,92 m²
	Flur	3,29 m²
	Abstellraum	0,85 m²
	Wohnzimmer	20,34 m²
	Zimmer 1	12,68 m²
	Zimmer 2	15,08 m²
	Loggia	2,88 m²
		79,34 m²
- 3,00 % Putz		2,38 m²
Wohnfläche insgesamt		76,96 m²
Wohnfläche insgesamt rund		77,00 m²

10.2 Ansichten/Schnitt

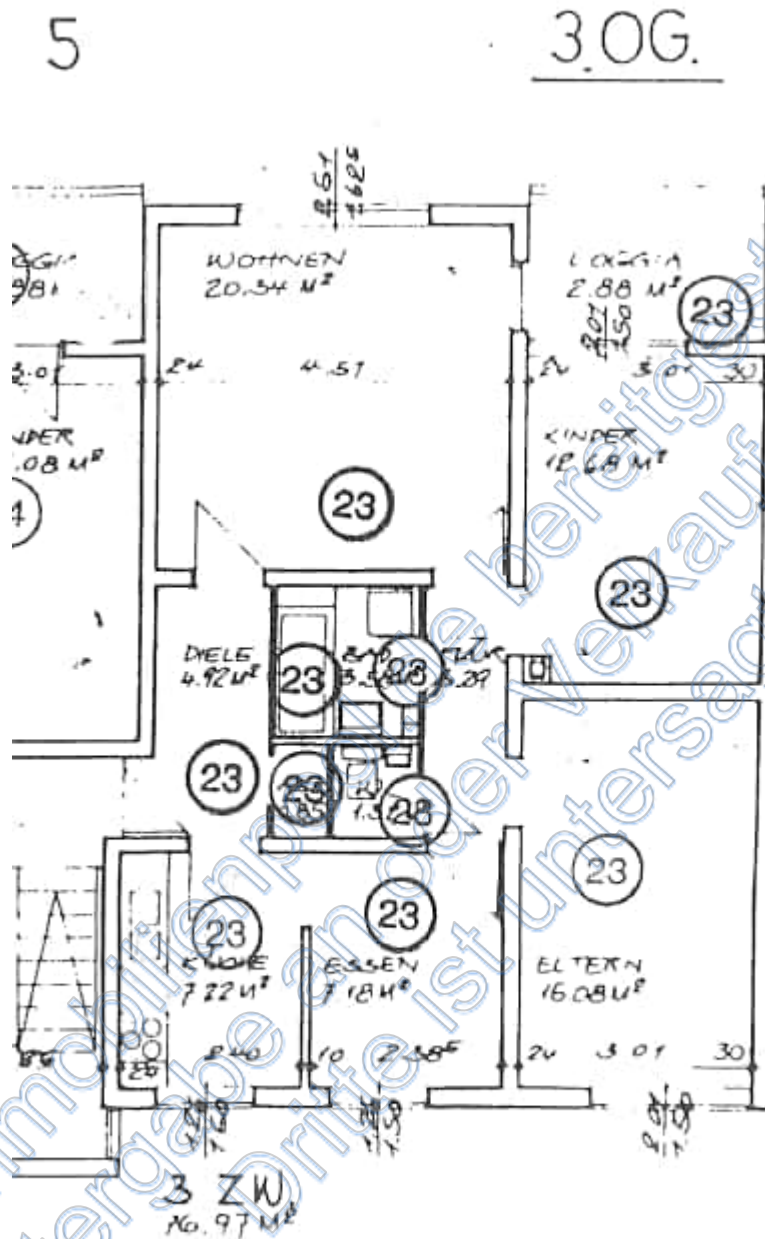


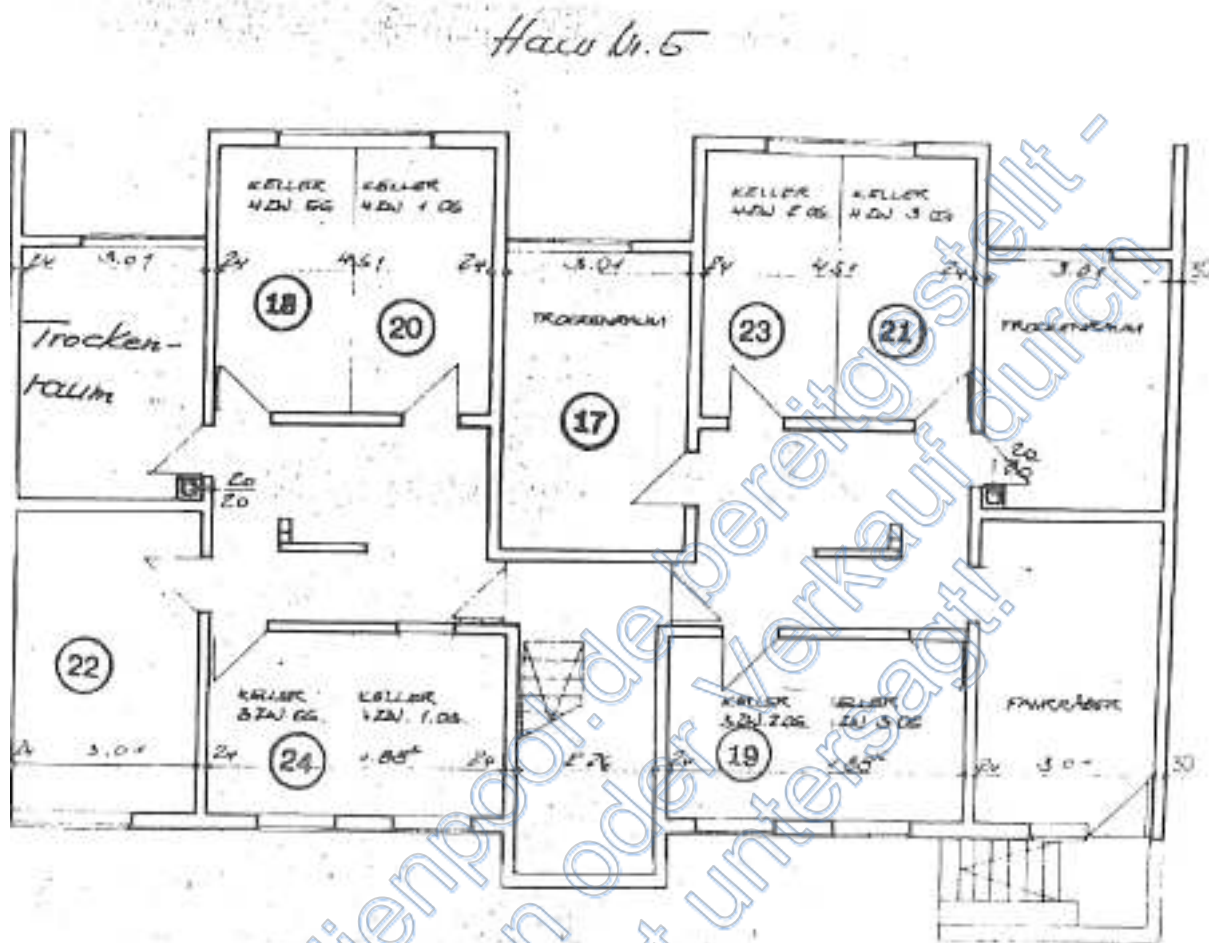




Zugeordneter PKW-Abstellplatz „o“

10.3 Grundriss





Lageplan zum Gutachten Nr. 75-2025

Gemeinde: Gengenbach

Gemarkung: Gengenbach

Flst.Nr.: 1507/1

Straße: Hansjakobstraße 5

Fläche: 2.141 m²

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

10.5 Bilder

