

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. 56-2023

Objekt: Flst.-Nrn. 6851, 6852, 6853, Kastanienallee 2-26, Ulmenweg 1-6,
77656 Offenburg

Miteigentumsanteil von 790/100.000 an den o.g. Grundstücken, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 23 (Wohnung im 3. Obergeschoss links mit Kellerraum im Kellergeschoss)

Eigentümer:

- Anteil ½ -



Tag der Wertermittlung: 27.02.2024

Wertermittlungstichtag: 27.02.2024

Qualitätstichtag: 27.02.2024

Verkehrswert: **110.000 €**

Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler
Herr Thomas Lippold
Herr Bruno Joos

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
Ehrenamtlicher Gutachter



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	7
4	Beschreibung der Grundstücke.....	9
4.1	Zuschnitt und Form (Flst. Nr. 6851, 6852, 6853).....	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
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB)	19
8	Allgemeine Hinweise.....	20
9	Literaturhinweise	23
10	Anlagen.....	24
10.1	Flächenaufstellung	24
10.2	Ansichten/Schnitt.....	25
10.3	Grundriss	27
10.4	Lageplan.....	28
10.5	Bilder	29

1 Übersicht

Objektadresse:	Kastanienallee 2-26, Ulmenweg 1-6 in 77656 Offenburg		
Objektart:	Eigentumswohnung		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	27.02.2024	
	Wertermittlungsstichtag:	27.02.2024	
	Qualitätsstichtag:	27.02.2024	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer:	14723	
	Flurstücksnummern:	6851, 6852, 6853	
	Miteigentumsanteil:	790/100000	
Objektdaten:	Baujahr:	1965	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	16.214 m ²	
	Anteilige Grundstücksgröße:	128 m ²	
	Wohnfläche:	92 m ²	
	Nutzfläche:	12 m ²	
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Vergleichswert:	221.000 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €	
	Verkehrswert gerundet:	220.000 €	
	Anteil 1/2:	110.000 €	
	Verkehrswert (Anteil 1/2):	110.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

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

Der Antrag zur Erstattung dieses Gutachtens erfolgte am 14.11.2023.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von 790/100.000 an den Flurstücken Nr. 6851, 6852, 6853, geführt im Wohnungsgrundbuchs Nr. 14723 der Gemarkung Offenburg. Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs

Belastet ist der ½ Anteil Abteilung I 3.2 im Grundbuch von

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 27.02.2024 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 Offenburg, Blatt Nr. 14723 vom 14.11.2023,
- Baulastenauskunft der Stadt Offenburg vom 14.11.2023,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 14.11.2023,
- Denkmalschutzauskunft der Stadt Offenburg vom 07.02.2024,
- Bauakte,
- Teilungserklärung vom 07.04.2006.

2.4 Rechtsverhältnisse am Eigentum

Grundbuch von Offenburg Nr. 14723 Wohnungsgrundbuch

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:	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%). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 44,0 Jahren (Jahr 2021). Im Jahr 2000 lag er bei 41,0 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend.
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.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Offenburg, Stadtteil Uffhofen
Individualverkehr:	gute Verkehrslage
Nahversorgung	gute Verkehrsanbindung; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie infrastrukturelle Einrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden

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

Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca.	2,0 km
	Autobahn:	ca.	4,2 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca.	3,6 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	0,2 km

Beurteilung Wohnlage: Einfache Wohnlage in einem reinen Wohngebiet

Immissionen: Lagetypisch; unmittelbar neben der B3

Umgebungslärmkartierung 2022 (LUBW)
Hier: Straßenlärm LDEN (24 Stunden) für zu bewertende Wohnung; Auszug vom 06.02.2024

Art der Bebauung und Nutzung der umliegenden Grundstücke: Umgeben von IV-geschossigen Mehrfamilienreihen Häusern, Bundesstraße B3/B33

4 Beschreibung der Grundstücke

4.1 Zuschnitt und Form (Flst.-Nrn. 6851, 6852, 6853)

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca. 70 m
	Grundstückstiefe:	ca. 250 m
Grundstücksform:	Nahezu trapezförmig	
Grundstücksgröße:	16.214 m ² (gemäß Grundbuchauszug)	
Anteilige Grundstücksgröße:	128,09 m ²	
Topographie:	eben	

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung der zu bewertenden Wohnung erfolgt über den Ulmenweg. Hierbei handelt es sich um eine Ortsstraße und Sackgasse.
Straßenausbau:	Ulmenweg: Straße ist hergestellt, ca. 5 m Straßenbreite, einseitiger Gehweg vorhanden, beidseitig Parkmöglichkeiten vorhanden
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt ca. 1,00 m über dem mittleren Straßenniveau des Ulmenweges.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Bei den Grundstücken liegt eine offene Grenzgestaltung vor. Die Wohngebäude, die auf einem Grundstück liegen, teilen sich einen Innenhof.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg vom 16.11.2023 fallen für die Flurstücke keine Erschließungsbeiträge mehr an.
Bauauflagen/behödl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

4.3 Baurechtliche Situation

Die zu bewertenden Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans „Obere Schlangenmatten“. Die 5. Änderung und damit letzte Rechtskraft liegt vor vom 24.01.1999.

Im Bereich des Grundstücks Flst.- Nr. 6852, auf dem die zu bewertende Wohnung liegt, gelten folgende wesentliche Festsetzungen:

Art der Nutzung:	Reines Wohngebiet
Zahl der Vollgeschosse zwingend:	IV
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,0
Bauweise:	Offene Bauweise

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die bewertungsrelevanten Grundstücke wie folgt dargestellt:

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 14.11.2023), 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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 14.11.2023) sind für das das zu bewertende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

4.6 Hochwassergefahren

Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg 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 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 3. Obergeschoss eines IV-geschossigen Mehrfamilienhauses. Der Wohnung ist ein Kellerraum im Kellergeschoss zugeordnet. Die Wohnung ist vermietet. Die nachfolgenden Angaben sowie die Wertermittlung beruhen auf den vorliegenden Unterlagen (Bauakte und Teilungserklärung), auf Aussagen der Hausverwaltung sowie den Erkenntnissen aus dem Ortstermin. Es wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

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:	Viergeschossiges Mehrfamilienhaus, voll unterkellert mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 8 Wohnungen
Baujahr:	1965
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Offenburg (E-Mail vom 07.02.2024), ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird in den kommenden Jahren eine Strangsanierung der Wasserleitungen durchgeführt. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten, kann eine Sonderumlage in den nächsten Jahren nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Auskunft der anwesenden Mieterin wurden Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung von den Mietern selbst vorgenommen.
Baumängel/Bauschäden:	unbekannt
Energieausweis:	Zum Wertermittlungstichtag lag kein Energieausweis vor.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Betonfundament
Umfassungswände:	Beton, Fertigbauweise; wärme gedämmt

Innenwände:	Backstein, Hohlblocksteine oder Fertigbauweise
Geschossdecken:	Massivplatten
Dach:	Holzkonstruktion, Ziegel als Dachdeckung
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen
Heizung/Warmwasser:	Zentrale Heizungsanlage inkl. Warmwasserversorgung
Treppenhaus:	Massivtreppe
Hauseingang:	Holzeingangstür mit Glaselementen sowie Briefkasten- und Klingelanlage
Gemeinschaftseinrichtungen:	Gehfläche zum Haus, Innenhof

5.2 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 23

Wohnungseingang:	Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das innenliegende Treppenhaus. Die Wohnung befindet sich auf der linken Seite.
Grundrissgestaltung:	Erschließung der Zimmer über zentralen Flur; Zugang zum Balkon über das Wohnzimmer
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,40 m
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Tapete, gestrichen
Türen:	Holztüren
Fenster:	Lärmschutzfenster
Sanitärausstattung:	Bad/WC und Gäste-WC innenliegend; Bad/WC mit Handwaschbecken, WC und Badewanne; Gäste-WC mit Handwaschbecken und WC
Balkon:	gefliest, Metallgeländer mit Kunststoff verkleidet
Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist vermietet. Gemäß Auskunft des Hausmeisters ist die Wohnung an [REDACTED] vermietet. Verwalter ist

. Die Höhe des monatlichen Hausgeldes beträgt 415,59 €.

Baumängel/Bauschäden: Unbekannt
Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

5.3 Beschreibung Außenanlagen

Freiflächen-/Gartengestaltung: Der Weg zum Eingangsbereich ist asphaltiert. Der sonstige Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit Sträuchern und Bäumen angelegt. Im Innenhof befindet sich ein kleiner Spielplatz für Kinder.

Einfriedungen: nicht vorhanden

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

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. 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 über 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.

n ... Anzahl der Vergleichspreise
 X_i Vergleichspreise
 $\bar{X}$... Mittel der Vergleichspreise
 v ... Verbesserungen = $X_i - \bar{X}$
 m ... Mittlerer Fehler des Mittelwertes
 t ... Quantile der t-Verteilung bei $n-1$ Freiheitsgraden und 90 % Wahrscheinlichkeit

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i$$

$$m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n v^2}{n(n-1)}}$$

$$\text{Vertrauensgrenzen} = \bar{X} \pm m \times t$$

Aus der Kaufpreissammlung konnten sieben vergleichbare und auswertbare Kauffälle analoger Objekte ab dem Jahr 2022 bis zum Wertermittlungstichtag herausgefiltert werden. Es handelt sich um Wohnungen mit demselben Grundriss und derselben

Wohnfläche, welche in den Wohnblöcken auf den Flurstücken Nr. 6851, 6852, 6853 liegen.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen einen durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand auf.

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 Wertermittlungssichttag anzupassen. Die im vorliegenden Bewertungsfall herangezogenen Preisindexreihen stammen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022.

6.2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

lfd.Nr.	Vertragsdatum	Wohnfläche [m²]	Vergleichspreise xi (€/m²)	Indexwert Basisjahr 2022	Bereinigter Wert Vergleichspreis / Indexwert (€/m²)	Lage
1	25.09.2023	96,79	1.773	100,0	1.773,20	Ulmenweg 4
2	25.10.2023	96,79	1.711	100,0	1.711,34	Kastanienallee 2
3	20.10.2022	96,79	2.428	100,0	2.427,94	Kastanienallee 18
4	27.09.2022	96,79	2.428	100,0	2.427,94	Ulmenweg 6
5	23.06.2022	96,79	2.273	100,0	2.272,96	Kastanienallee 12
6	25.05.2022	96,79	2.422	100,0	2.421,74	Kastanienallee 26
7	14.04.2022	96,79	2.562	100,0	2.562,25	Kastanienallee 16
Durchschnitt:		96,79		Summe:	15.597,37	
				Mittel xm:	2.228,20	

lfd.Nr.	(€/m²)	vi	vi²	innerhalb Vertrauensgrenzen:	xi (€/m²)
1	1.773,20	455,00	207.021,10		
2	1.711,34	516,86	267.139,83		
3	2.427,94	199,74	39.897,78		2.427,94
4	2.427,94	199,74	39.897,78		2.427,94
5	2.272,96	44,76	2.003,84		2.272,96
6	2.421,74	193,54	37.459,39		2.421,74
7	2.562,25	334,05	111.592,27		
			705.011,99	Summe:	9.550,58
Mittel xm:	2.228 €/m²	m:	129,56 €/m²	Mittel x:	2.390 €/m²

ohne Ausreißer

Mittlerer Fehler des arithmetischen Mittels: m =		129,56 €/m ²
Vertrauensgrenzen, t =		1,943180281
2.228 €/m ² -	129,56 €/m ² x	1,943180281 = 1.976,44
2.228 €/m ² +	129,56 €/m ² x	1,943180281 = 2.479,96
Konfidenzintervall:		
1.976,44	< xi <	2.479,96

Insgesamt ergibt sich folgender vorläufige Vergleichswert für das Bewertungsobjekt:

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Eigentumswohnung Nr. 23	92 m ² x	2.390 €/m ² =		220.878 €
Vorläufiger Vergleichswert			rd.	221.000 €

6.3 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen. Diese haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Darüber hinaus bestehen keine allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts				Betrag
Eigentumswohnung Nr. 23	92 m ²	x	2.390 €/m ²	= 220.878 €
Vorläufiger Vergleichswert				rd. 221.000 €

Der bewertungsrelevante Anteil an der mit Nr. 23 bezeichneten Wohneinheit beträgt 1/2. Daher wird der ermittelte Verkehrswert halbiert. Daraus ergibt sich Folgendes:

Verkehrswert (Anteil 1/2)	rd. 110.000 €
----------------------------------	----------------------



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

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

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), 2. Auflage, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech

Grundstücksmarktbericht Offenburg 2019/2020, Gutachterausschuss Offenburg

Bundesgesetzblatt Jahrgang 2012, Teil 1, Nr. 25, VO über die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken (ImmoWertV 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

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

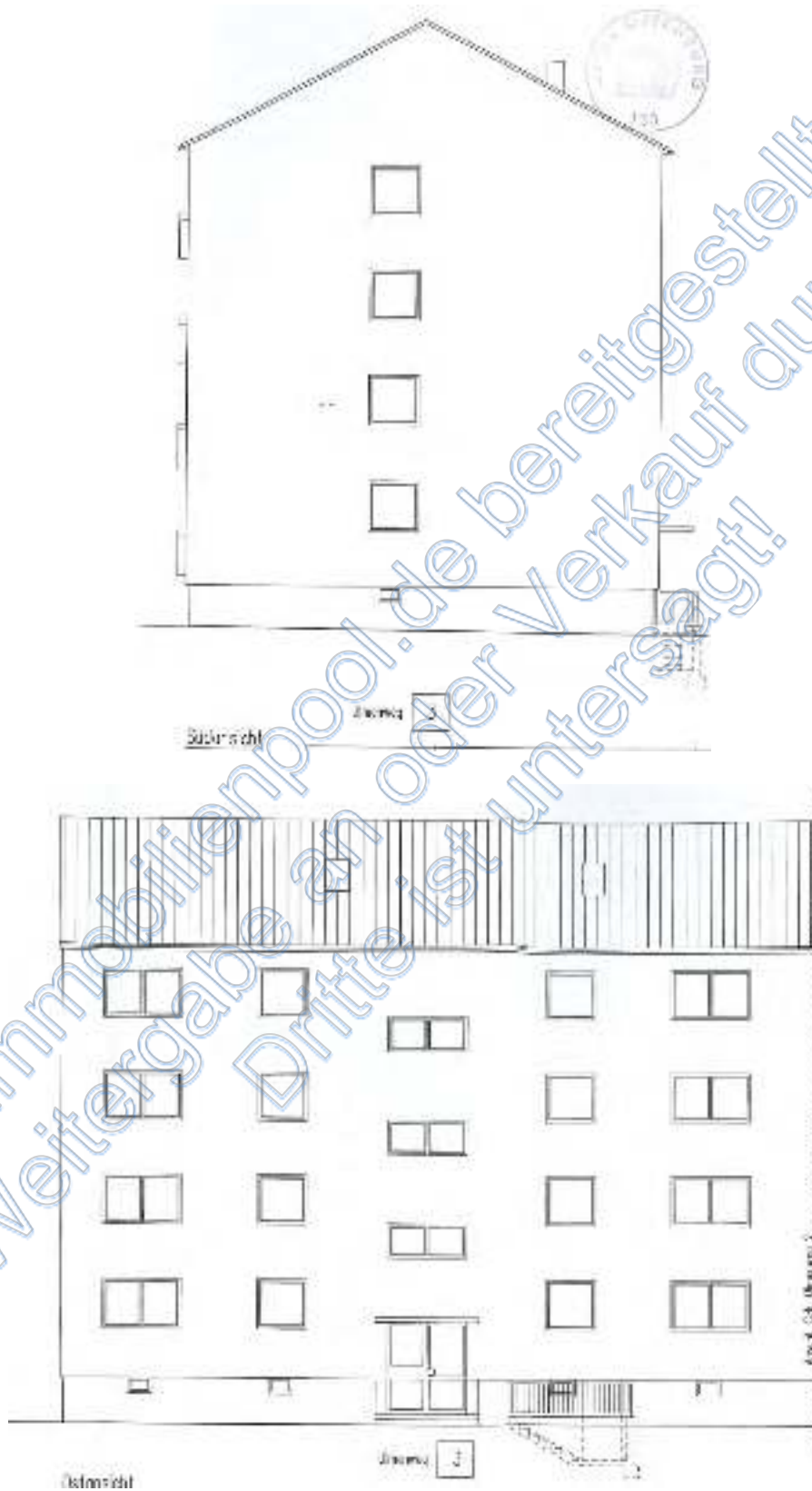
10 Anlagen

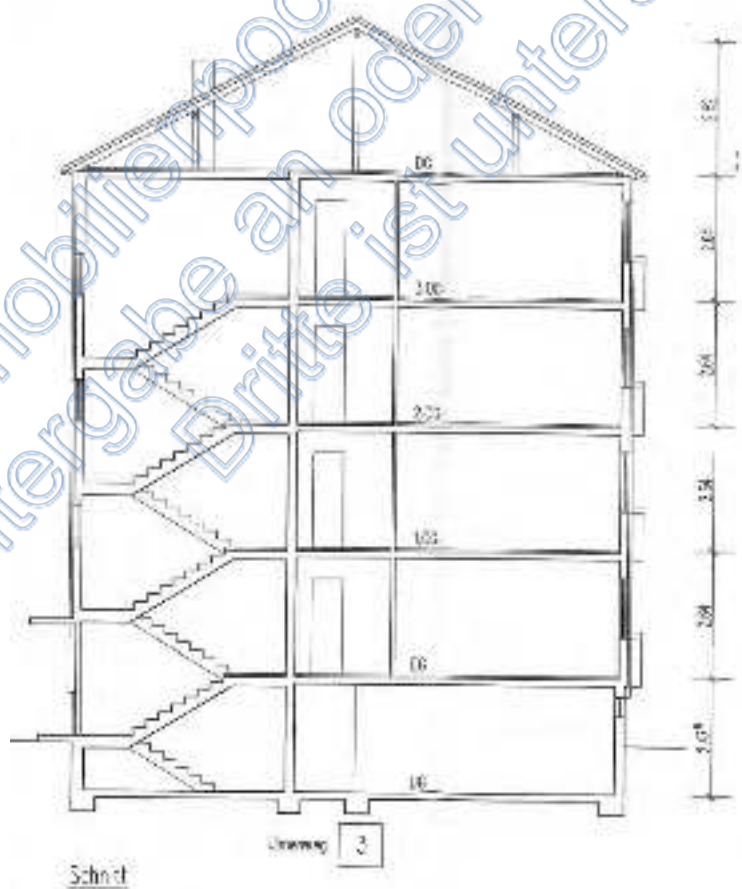
10.1 Flächenaufstellung

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
3. Obergeschoss	Wohnen	25,69 m ²
	Schlafen	16,34 m ²
	Kind 1	15,71 m ²
	Kind 2	12,41 m ²
	Küche	8,70 m ²
	Bad/WC	3,18 m ²
	WC	1,57 m ²
	Abstellraum	2,70 m ²
	Flur	6,16 m ²
	Balkon (Anrechnung 1/2)	2,82 m ²
		95,28 m ²
- 3,00 % Putz		2,86 m ²
Wohnfläche insgesamt		92,42 m ²
Wohnfläche insgesamt rund		92,00 m²

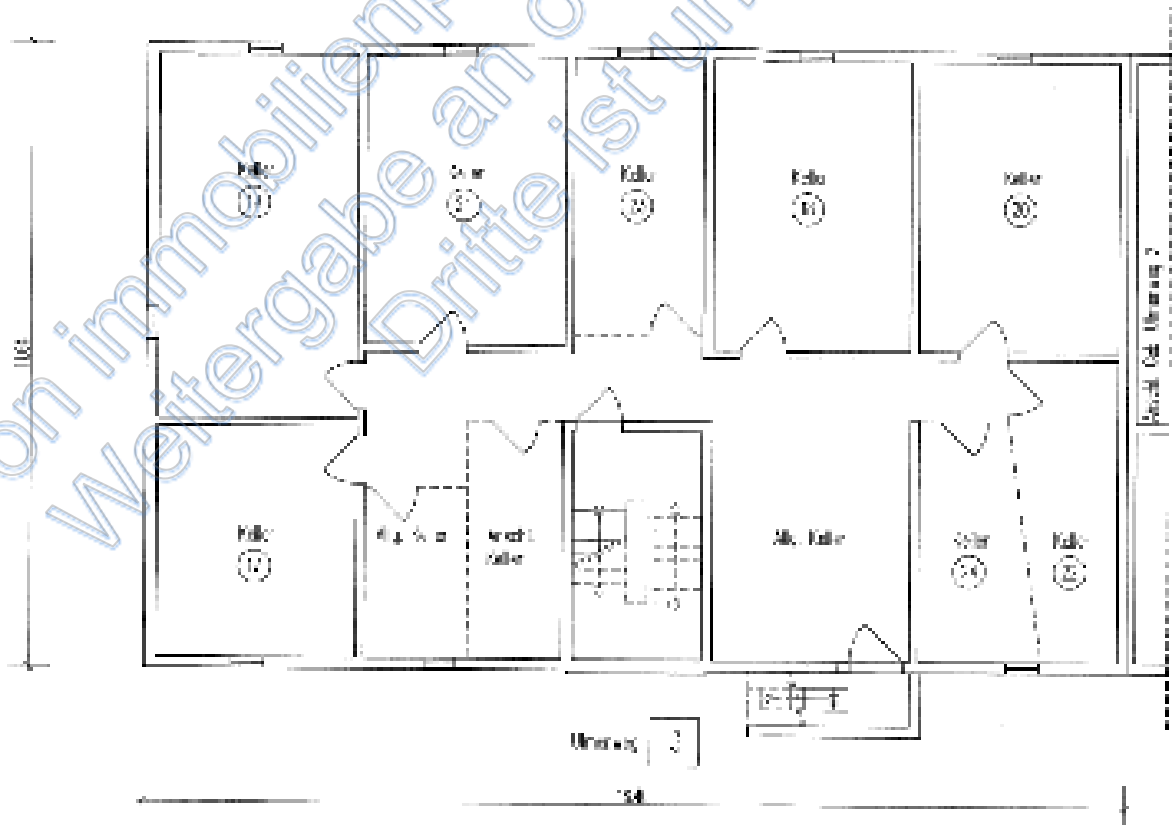
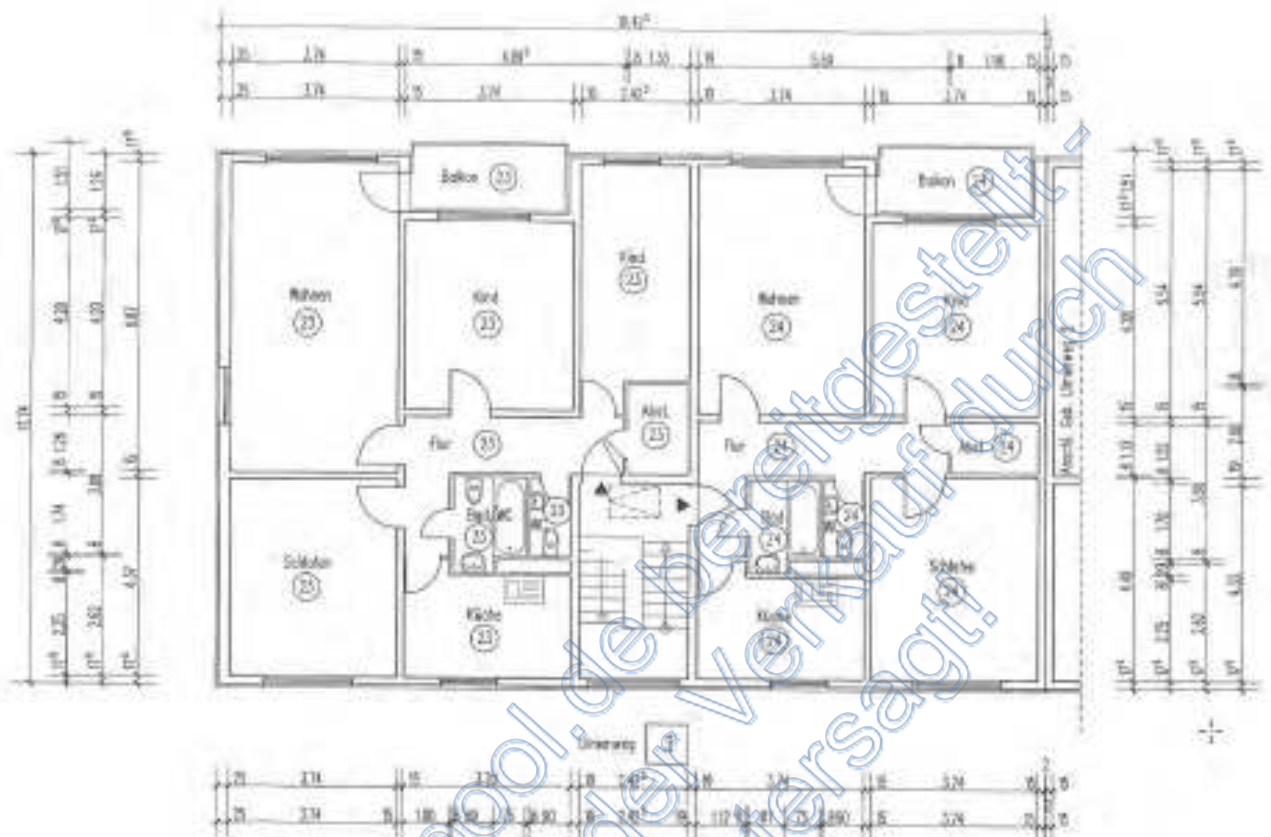
Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Untergeschoss	Kellerraum	12,36 m ²
Zwischensumme		12,36 m²
abzgl. 3 % Putz		0,37 m ²
Nutzfläche insgesamt		11,99 m ²
Nutzfläche insgesamt rund		12,00 m²

10.2 Ansichten/Schnitt





10.3 Grundriss



Lageplan zum Gutachten Nr. 56-2023**Gemeinde:** Offenburg**Gemarkung:** Offenburg**Flst.-Nr.:** 6851, 6852, 6853**Straße/Gewann:** Kastanienallee 2-26
Ulmenweg 1-6**Fläche:** 16.214 m²

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

10.5 Bilder

