

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. 86-2025

Objekt: Flst.Nr. 26, Tal 3, 77770 Durbach

Eigentümer:



Tag der Wertermittlung: 12.01.2026

Wertermittlungstichtag: 12.01.2026

Qualitätsstichtag: 12.01.2026

Verkehrswert: 150.000 €

Resatzung



Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
	2.1 Vorbericht.....	5
	2.2 Ortsbesichtigung.....	5
	2.3 Unterlagen.....	5
3	Lage.....	7
	3.1 Makrolage.....	7
	3.2 Mikrolage.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks.....	8
	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
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
	5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
	5.2 Gebäudekonstruktion.....	11
	5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
	5.4 Raumaufteilung.....	12
	5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
	5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand.....	13
	5.7 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 Sachwertermittlung.....	15
	6.1.4 Bodenwertermittlung.....	16
	6.2 Ermittlung des Bodenwerts.....	17
	6.2.1 Bodenrichtwert.....	17
	6.2.2 Anpassungen.....	17
	6.2.3 Berechnung des Bodenwertes.....	18
	6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	18
	6.3.1 Basis der Sachwertermittlung.....	18
	6.3.2 Gebäudekategorisierung.....	18
	6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe.....	18
	6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010.....	19
	6.3.5 Baupreisindex.....	19
	6.3.6 Alterswertminderung.....	20
	6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	20
	6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts.....	21
	6.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	22
7	Verkehrswert (§ 194 BauGB).....	22
8	Allgemeine Hinweise.....	23

9 Literaturhinweise26

10 Anlagen27

10.1 Flächenaufstellung27

10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung28

10.3 Grundrisse30

10.4 Lageplan31

10.5 Bilder32

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

1 Übersicht

Objektadresse:	Tal 3 in 77770 Durbach-Durbach		
Objektart:	Zweifamilienhaus		
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	12.01.2026	
	Wertermittlungsstichtag:	12.01.2026	
	Qualitätsstichtag:	12.01.2026	
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	653	
	Flurstücksnummer(n):	26	
Objektdaten:	Baujahr:	vor 1900	
	Bewertungsrelevantes Baujahr:	1955	
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer:	10 Jahre	
	Baualter:	70 Jahre	
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	143 m ²	
	Bruttogrundfläche:	218 m ²	
	Wohnfläche:	107 m ²	
	Nutzfläche:	100 m ²	
Daten zur Wertermittlung:	Bodenwert:	41.000 €	
	Vorläufiger Sachwert:	98.000 €	
	Vorläufiger, marktangepasster Sachwert:	147.000 €	
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €	
	Sachwert rund:	150.000 €	
	Verkehrswert:	150.000 €	

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag von der Gemeinde Durbach 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 25.09.2025.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß das Flurstück Nr. 26, geführt im Grundbuch Nr. 653 der Gemarkung Durbach. Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Sanierungsverfahrens benötigt

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 12.01.2026 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten.

_____ waren beim Ortstermin anwesend. Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Durbach, Blatt Nr. 653 vom 28.11.2025,
- Baulastenauskunft der Auskunft der/des vom Datum,
- Altlastenauskunft des Durbach vom 01.07.2021,
- Denkmalschutzauskunft der Landratsamtes Ortenaukreis vom 01.07.2021,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Durbach vom 01.07.2021,
- Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte des Durbach vom 01.07.2021,

Rechtsverhältnisse am Eigentum
Grundbuch von Durbach Nr. 653
Auszug vom 28.11.2025

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

Anmerkung: Einfaches Sanierungsverfahren

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Durbach
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Durbach und Ortsteil Ebersweier
Einwohnerzahl:	4.090 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 4.220 Einwohner im Jahr 2045 (prognostizierte Veränderung rd. +3,2%). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 46,1 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 40,0 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. ²
Wirtschaft:	In Durbach gibt es zwei Gewerbegebiete. Die wirtschaftliche Grundlage von Durbach basiert auf dem Weinbau/der Landwirtschaft, dem Tourismus und Fachkliniken. Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen Unternehmen geprägt.
Verkehr:	Die Gemeinde ist über die Bundesstraße 3 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße 3 besteht Anschluss an die Bundesautobahn 5. Durbach ist nicht an das überregionale Schienennetz angebunden.

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 Durbach, am Rathausplatz	
Individualverkehr:	Gute Verkehrslage an der Ortsdurchfahrtsstraße	
Nahversorgung	Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen sind in mittelbarer Distanz vorhanden.	
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca. 0,1 km
	Autobahn:	ca. 10 km
	Bahnhof von Offenburg:	ca. 7,5 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca. 0,1 km
Lagebeurteilung:	Im Dorfzentrum	
Immissionen:	lagetypisch, ausgehend von der Ortsdurchfahrtsstraße	
Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	I-II -geschossige Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser), Rathaus, Hotel, öffentlicher Fußweg, „Durbach“	

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite:	ca. 13 m
	Grundstückstiefe:	ca. 11 m
Grundstücksform:	nahezu rechteckig	
Grundstücksgröße:	143 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)	
Topographie:	Leicht nach Norden ansteigend	

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Tal“. Dabei handelt es sich um eine Ortsdurchfahrtsstraße.	
Straßenausbau:	„Tal“: Straße ist hergestellt, ca. 4 m Straßenbreite, Gehwege vorhanden	
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt leicht etwa 1,4 m über dem mittleren Straßenniveau der angrenzenden Straße.	

Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss in der Erschließungsstraße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist nahezu vollständig überbaut. Kleine Mauer im Norden, Stützmauer zur Straße
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Durbach (E-Mail vom 01.07.2021 sind die bislang entstandenen Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück bereits vollständig abgerechnet.

4.3 Baurechtliche Situation

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Bauvorschriften nach §34 BauGB sind zu beachten.

Das Grundstück liegt in dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte“. Es handelt sich um ein einfaches Sanierungsverfahren

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Bei der Gemeinde Durbach sind keine Hinweise auf Altlasten für das Bewertungsgrundstück bekannt. Näher Auskünfte erteilt das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

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

Das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Durbach enthält zu dem Grundstück Flst.Nr. 26, Gemarkung Durbach folgende Eintragung.

Transkription:

*Verfügung des bad. Bezirksamts Offenburg vom 30. Oktober 1931.
Der Eigentümer des Baugrundstücks Lgb. Nr. 26 des Franz Xaver Ziegler in Durbach hat unterm 23. Oktober 1931 zu Protokoll des Bürgermeistersamts Durbach die baurechtliche Verpflichtung übernommen in dem neu erbauten Zimmer gegen Osten ein Fenster zu errichten, sobald dem jetzigen Fenster auf der Nordseite gegenüber auf dem Nachbargrundstück in geringerer Entfernung als 3,60 Meter ein Gebäude errichtet werden sollte.*

Die eingetragene Baulast ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht wertrelevant.

4.6 Hochwassergefahren

Das Bewertungsobjekt ist in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg als betroffenes Gebiet HQ 100 ausgewiesen.

Die in den HWGK dargestellten HQ100-Gebiete (= Gebiete mit der Gefahr eines 100-jährlichen Hochwassers) werden gemäß § 65 Landeswassergesetz als Überschwemmungsgebiete eingestuft.

Die vorhandene Hochwassergefährdung wird beim Sachwertfaktor berücksichtigt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Das bewertungsrelevante Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Zweifamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse, ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist teilunterkellert.

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>Zweifamilienhaus</u> : zweigeschossig, teilunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss; freistehend
Wohnfläche:	rd. 107 m ²
Mietverhältnisse:	selbstgenutzt
Baujahr:	vor 1900
Denkmaleigenschaft:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Landratsamtes Ortenaukreis (E-Mail vom 01.07.2021) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.
Modernisierungen/ Sanierung/Umbauten:	Einfacher Gebäudeunterhalt durchgeführt
Energieausweis:	Es liegt kein Energieausweis vor. Der energetische Standard entspricht in etwa dem der Bauzeit.
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen

5.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Bruchsteine im Keller
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkenlage

Treppen:	<u>Außen:</u> Betonstufen <u>Innen:</u> Innentreppe: Steile Holztreppe mit Teppichbelag, Metallhandlauf
Hauseingangsbereich:	Holzeingangstür mit Glasausschnitten Zur Haupteingangstüre führen sechs Stufen.
Terrassen/Balkone:	Balkon als Holzkonstruktion mit Glasdach
Dach:	<u>Konstruktion:</u> Holz <u>Form:</u> Satteldach mit Widerkehr <u>Eindeckung:</u> Dachziegel, ohne Wärmedämmung

5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vorhanden
Abwasserinstallationen:	vorhanden
Elektroinstallation:	Eher geringe Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern, Unterverteilung
Heizungsinstallation:	Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	Dezentral über Warmwasserboiler (elektrisch)

5.4 Raumaufteilung

Kellergeschoss: Höhe: ca. 1,4 m bis 1,8 m	Kellerraum / Kriechkeller
Erdgeschoss: Höhe: ca. 2,1 m	2 Zimmer, Bad, Küche mit Zugang zum Anbau (Schuppen)
Obergeschoss: Höhe: ca. 2,0 m bis 2,4 m	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Balkon, Treppenraum mit Zugang zum Schuppen
Spitzboden:	Abstellfläche, über Nebengebäude zugänglich
Grundrissgestaltung:	nicht mehr zeitgemäß, gefangene Zimmer mit geringen Raumhöhen, Fußboden mit Schwellen.

5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Überwiegend einfache bis mittlere Gebäudeausstattung

Fußböden:	Überwiegend Holzböden mit PVC belegt Fliesenbeläge in den Sanitärräumen und teilweise in den Küchen
Wände:	Überwiegend mit Tapeten mit Anstrich, die Badezimmer sind raumhoch gefliest
Decken:	Decken überwiegend mit Tapeten und Anstrich, teilweise als Paneelendecken
Türen:	Holzeingangstür, Holzzimmertüren und Holzzargen
Fenster:	Überwiegend Holzisoliertglasfenster
Sanitäre Installation:	EG: Bad: WC, Dusche mit Kunststoffkabine, Waschbecken mit Unterschrank OG: Badewanne mit Duschwand, WC, Waschbecken mit Unterschrank

5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Gebäudezustand

Besondere Bauteile:	Kleiner Holzschuppen unter dem Holzbalkon im nördlichen Grundstücksbereich, als Holzbalkenkonstruktion mit Holzverschalung
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Besonnung/Belichtung:	Balkon mit Nordausrichtung
Bauschäden und Baumängel:	Im Kellergeschoß sind mehrere Holzbalken an den Mauerauflageflächen marode. An der südwestlichen Gebäudeecke sind deutliche Fasadensrisse zu erkennen, die bis ins Gebäudeinnere durchgehen. Diese wurden teilweise notdürftig ausgebessert und überstrichen.
Allgemeinbeurteilung:	Das Wohngebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, einfach unterhaltenen baulichen Zustand. Die Haustechnik ist überwiegend veraltet. Der Türsturz am Kellereingang scheint gebrochen zu sein.

5.7 Außenanlagen

Geringe Fläche im nördlichen Grundstücksbereich mit Betonverbundpflaster befestigt.

Kleiner Vorgarten an der südöstlichen Grundstücksecke als Steingarten angelegt.

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 das Grundstück Flst. Nr. 26, das mit einem Zweifamilienhaus bebaut ist. Es liegen aufgrund der individuellen Bauweise des Gebäudes keine Vergleichspreise vor. Nach Auffassung des Gutachterausschusses steht bei dem Anwesen die Eigennutzung im Vordergrund. Der Gutachterausschuss nimmt daher eine Bewertung, wie bei eigengenutzten Objekten marktüblich, im Sachwertverfahren vor.

6.1.3 Sachwertermittlung

§ 35 ImmoWertV – Grundlagen des Sachwertverfahrens

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

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

6.1.4 Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- (2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsstichtag 01.01.2025 folgenden Bodenrichtwert ermittelt:

Bodenrichtwert:	260 €/m²
Stichtag:	01.01.2025
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	B - baureifes Land
Art der Nutzung:	MI - Mischgebiet
WGFZ:	0,4
Geschosszahl:	I
Fläche:	540 m ²

6.2.2 Anpassungen

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Im Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (12.01.2026) haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant verändert. Daher bedarf es keiner zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts.

b) Anpassung Maß der baulichen Nutzung / Grundstücksgröße

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.³ Diesen Untersuchungen folgend verzichtet der Gutachterausschuss im vorliegenden Bewertungsfall auf eine Wertanpassung wegen Abweichungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bei dem Bewertungsgrundstück gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes liegt mit 143 m² wesentlich unter der ortsüblichen Grundstücksgröße. Entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt werden für kleiner Grundstücke in der Regel höhere Bodenpreise bezahlt.

Zur Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße bringt der Gutachterausschuss einen Wertzuschlag von 10 % am Bodenrichtwert in Ansatz.

Bodenwert 260 €/m² zzgl. 10 % Zuschlag aufgrund der Grundstücksgröße: 286 €/m²
rd. 290 €/m²

³ Vgl. Kleiber; Seite 1468; Syst. Darst. Vergleichswertverfahren; Rd. Nr. 228

c) Weitere Anpassungen

Unter § 5 ImmoWertV sind alle weiteren Grundstücksmerkmale, welche zu berücksichtigen sind, zusammengefasst. Nach Auffassung des Gutachterausschusses entspricht das Bewertungsgrundstück der durchschnittlichen Lage sowie dem Nutzungspotential der oben angeführten Bodenrichtwertzone.

6.2.3 Berechnung des Bodenwertes

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung für das zu bewertende Grundstück den (angepassten) Bodenrichtwert zu Grunde. Somit ergibt sich folgender marktkonforme Bodenwert:

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)					Betrag
Flst. Nr. 26 (Bauland)	143 m ²	x	290 €/m ²	=	41.470 €
Gesamtbodenwert rd.					41.000 €

6.3 Ermittlung des Sachwerts (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.3.1 Basis der Sachwertermittlung

Der Sachwert wird mittels der durchschnittlichen Herstellungskosten (NHK), Basis 2010, ermittelt. Diese enthalten neben Kostenkennwerten für die jeweilige Gebäudeart auch weitere Angaben wie Baunebenkosten, Korrekturfaktoren und weitere Erläuterungen. Flächengrundlage der Berechnung ist die Bruttogrundfläche des/der Gebäude(s) nach der DIN 277/87. Die Berechnungen können jedoch teilweise von der DIN abweichen und sind deshalb lediglich als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

6.3.2 Gebäudekategorisierung

Das Zweifamilienhaus ist gem. der Gebäudekategorisierung der NHK 2010 aufgrund seiner Bauweise für den nicht unterkellerten Teilbereich als Zweifamilienhaus des Gebäudetyps 1.1.2 (unterkellert, EG ausgebaut, Dachgeschoss nicht ausgebaut) und für den unterkellerten Teilbereich des Gebäudetyps 1.0.2 (nicht unterkellert, EG ausgebaut, Dachgeschoss nicht ausgebaut) einzustufen.

6.3.3 Ermittlung der wertrelevanten Standardstufe

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie enthalten außerdem die üblichen Baunebenkosten sowie die Umsatzsteuer. Des Weiteren wird bei den Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen unterschieden. Für die bewertungsrelevanten Gebäudetypen 1.1.2 und 1.0.2 gibt es die Standardstufen 1 (niedrigster Standard) bis 5 (höchster Standard). Alle wertrelevanten Standardmerkmale sind entsprechend sachverständig einzustufen. Dabei ist eine Mehrfachnennung möglich, wenn die verwendeten Bauteile, Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungsstandards ist das Zweifamilienhaus wie folgt einzustufen:

Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige techn. Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 1.1.2	570	635	730	880	1.100	€/m² BGF

Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren/Fenster	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Innenwände/Türen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstruktion/Treppen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50	0,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonstige techn. Ausstattung	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 1.0.2	545	605	695	840	1.050	€/m² BGF

Basierend auf den vorstehenden Tabellen und der entsprechenden Gewichtung, ergibt sich für den nicht unterkellerten Teilbereich ein objektspezifischer Kostenkennwert in Höhe von 573 €/m² BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 1,0 und für den unterkellerten Teilbereich ein objektspezifischer Kostenkennwert in Höhe von 548 €/m² BGF bzw. eine objektspezifische Standardstufe von 1,0. Die detaillierte Ermittlung ist der Anlage 11.2 zu entnehmen. Die NHK für das Lagergebäude liegen bei 350 €/m² BGF.

6.3.4 Korrekturfaktor gem. NHK 2010

In den NHK 2010 werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des Kostenkennwerts aufgrund von speziellen Merkmalen des Bewertungsobjekts erlauben. Für den vorliegenden Gebäudetyp erfolgt zur Berücksichtigung des Zweifamilienhauses eine Korrektur mit dem Faktor 1,05. (siehe NHK 2010).

6.3.5 Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten müssen auf den Wertermittlungstichtag bezogen werden. Dafür ist der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft

des Statistischen Bundesamtes⁴ (Baupreisindex) heranzuziehen. Der Baupreisindex ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt umzubasieren:

Umbasierung Baupreisindex von Basisjahr 2021=100 auf 2010=100	Quartal	Index
Baupreisindex 2021 = 100	3/2024	189,6
durchschnittlicher Baupreisindex 2021 = 100	Ø 2010	70,8
Baupreisindex Wohngeb. Basis 2010 = 100	3/2024	1,896

6.3.6 Alterswertminderung

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungsstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer längeren wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Hierfür kann auf die Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV herangezogen werden. Bei unterlassenen Instandhaltungen kann sich die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts auch entsprechend verkürzen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser bei 80 Jahren. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr vor 1900 errichtet. Somit ergibt sich unter Berücksichtigung des Wertermittlungsstichtags im Jahr 2025 ein Baualter von 125 Jahren. Es wurden keine wesentlichen wertbeeinflussenden Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren und ein Alterswertminderungsfaktor von 0,1250. Dies entspricht einer Mindestrestnutzungsdauer von noch nutzbaren Wohngebäuden.

6.3.7 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen gehören beispielsweise befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Ein Ansatz in Höhe von 6,00% wird im vorliegenden Bewertungsfall als marktkonform beurteilt.

⁴ siehe <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648>

6.3.8 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der vorläufige Sachwert wie folgt:

Ermittlung vorl. Sachwert der baul. Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		Betrag
Zweifamilienhaus Gebäudetyp 1.1.2 (unterkellert)		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m ² BGF		573 €
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus gem. NHK 2010	x 1,050	602 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (3/2024 / Wohngeb.)	x 1,896	1.141 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m ² BGF		1.141 €
Bruttogrundfläche	x 218 m ²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		248.738 €
Alterswertminderungsfaktor (10 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1250	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung Typ 1.1.2 (unterkellert)		31.092 €
Zweifamilienhaus Gebäudetyp 1.0.2 (nicht unterkellert)		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m ² BGF		548 €
Korrekturfaktor Gebäudeart gem. NHK 2010	x 1,050	575 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (3/2024 / Wohngeb.)	x 1,896	1.091 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m ² BGF		1.091 €
Bruttogrundfläche	x 69 m ²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		75.279 €
Alterswertminderungsfaktor (10 Jahre RND / 80 Jahre GND)	x 0,1250	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung Typ 1.0.2 (nicht unterkellert)		9.410 €
Lagergebäude		
Objektspezifischer Kostenkennwert gem. NHK 2010 in €/m ² BGF		350 €
Korrekturfaktor Gebäudeart gem. NHK 2010	x 1,000	350 €
Baupreisindex gem. Stat. Bundesamt (/)	x 1,896	664 €
Korrigierter und indexierter Kostenkennwert gem. NHK in €/m ² BGF		664 €
Bruttogrundfläche	x 45 m ²	
Gebäudeherstellungswert inkl. Baunebenkosten		29.880 €
Alterswertminderungsfaktor (Jahre RND / Jahre GND)	x 0,1250	
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung Typ 16		3.735 €
Gebäudesachwert nach Alterswertminderung insgesamt		44.237 €
Außenanlagen/sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV)		Betrag
Zeitwert Balkon mit Überdachung und Schopf		10.000 €
Außenanlagen (ca. 6,00 % des Gebäudewerts) inkl. Treppe und Anschlüsse		2.654 €
Außenanlagen und sonstige Anlagen insgesamt		12.654 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (44.237 € + 12.654 €)		56.891 €
Ermittlung des vorläufigen Sachwerts		Betrag
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV)		56.891 €
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV)	+	41.000 €
Vorläufiger Sachwert		97.891 €
Vorläufiger Sachwert	rd.	98.000 €

6.4 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Bewertungsobjekt sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch eingetragen. Darüber hinaus bestehen keine allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale welche als wertrelevant eingestuft werden.

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Entsprechend den Marktuntersuchungen (Immobilienmarktbericht 2023/2024) des Gutachterausschusses werden eigengenutzte Wohngebäude mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 98.000 € in einer Bodenrichtwertzone bis 260 €/m² zu einem Verkehrswert gehandelt, der etwa 75,00% über dem jeweiligen Sachwert liegt. Unter Berücksichtigung der geringen Restnutzungsdauer sowie der Hochwassergefährdung setzt der Gutachterausschuss im vorliegenden Bewertungsfall einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,50 an. Somit ergibt sich der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 wie folgt:

Verkehrswertermittlung		Betrag
Vorläufiger Sachwert		98.000 €
Sachwertfaktor	1,50	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		147.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	+	0 €
Verkehrswert		147.000 €
Verkehrswert	rd.	150.000 €

Ergebnisplausibilisierung:

Es liegen in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für die Jahre 2023-2025 Vergleichspreise für Ein-/Zweifamilienhäuser in vergleichbaren Lagen vor. Diese weisen folgende Merkmale auf: Baujahr zwischen 1964 und 1968, Wohnfläche zwischen 130 m² und 260 m², Bodenrichtwerte zwischen 260 €/m² und 350 €/m² und einer Standardstufe zwischen 2,0 und 3,0. Die Kaufpreise liegen innerhalb einer Bandbreite von rd. 1.240 €/m² Wfl. und rd. 2.550 €/m² Wfl., mit einem Mittelwert von rd. 1.750 €/m² Wfl. Das Bewertungsobjekt weist einen Verkehrswert von rd. 1.400 €/m²Wfl. auf. Dieser liegt eher im unteren Bereich Vergleichskaufpreise und ist aufgrund des Alters und des Gesamtzustands des Bewertungsobjekts als plausibel einzustufen.

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

Wertermittlungstichtag

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

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

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

der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Bodenbeschaffenheit und Baugrund

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

Altlasten

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

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

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

Gebäudebeschreibung

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

Bausubstanz

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

Standicherheit und Statik

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

Bauphysik

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

Innenausbau

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

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

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

Bauschäden und Baumängel

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

Bauliche Nutzung

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

Öffentlich-rechtliche und privat-rechtliche Bestimmungen

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

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

10 Anlagen

10.1 Flächenaufstellung

Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Zweifamilienhaus (unterkellert)	Untergeschoss	54,54 m ²
	Erdgeschoss	54,54 m ²
	Obergeschoss	54,54 m ²
	Dachgeschoss	54,54 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		218,16 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund		218,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Zweifamilienhaus (nicht unterkellert)	Erdgeschoss	23,03 m ²
	Obergeschoss	23,03 m ²
	Dachgeschoss	23,03 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt		69,09 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt rund		69,00 m²

Wohnfläche (Wfl.) nach vorliegenden Bauakten/ groben Aufmaß		Fläche
Erdgeschoss	Bad	7,52 m ²
	Zimmer	14,63 m ²
	Zimmer	11,39 m ²
	Küche	15,58 m ²
Obergeschoss	Zimmer	18,70 m ²
	Zimmer	11,26 m ²
	Bad	5,19 m ²
	Küche	9,48 m ²
	Abstellraum	8,33 m ²
	Balkon (1/2 Anrechnung)	5,09 m ²
Wohnfläche insgesamt		107,17 m ²
Wohnfläche insgesamt rund		107,00 m²

Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
KG Wohnhaus		41,90 m ²
Lager EG		38,25 m ²
Lager DG		19,53 m ²
Nutzfläche insgesamt		99,68 m ²
Nutzfläche insgesamt rund		100,00 m²

10.2 Ergänzenden Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert (Typ 1.1.2)

Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 635) + (0 \times 23,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	131,10 €/m ²
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 635) + (0 \times 15,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	85,50 €/m ²
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	62,70 €/m ²
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	62,70 €/m ²
Deckenkonstr. & Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	62,70 €/m ²
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 635) + (0 \times 5,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	28,50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	$(0,5 \times 9,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 9,00\% \times 635) + (0 \times 9,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	54,23 €/m ²
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 635) + (0 \times 9,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	51,30 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 635) + (0 \times 6,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	34,20 €/m ²
	Gewichteter Kostenkennwert =	572,93 €/m ²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	573,00 €/m²

Merkmal	Ermittlung gewichtete Standardstufe	
Außenwände	$(1 \times 1,0 \times 23,0\%) + (2 \times 0,0 \times 23,0\%) + (3 \times 0,0 \times 23,0\%) + (4 \times 0,0 \times 23,0\%) + (5 \times 0,0 \times 23,0\%) =$	0,230
Dächer	$(1 \times 1,0 \times 15,0\%) + (2 \times 0,0 \times 15,0\%) + (3 \times 0,0 \times 15,0\%) + (4 \times 0,0 \times 15,0\%) + (5 \times 0,0 \times 15,0\%) =$	0,150
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Innenwände u. Türen	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Deckenkonstr. & Treppen	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Fußböden	$(1 \times 1,0 \times 5,0\%) + (2 \times 0,0 \times 5,0\%) + (3 \times 0,0 \times 5,0\%) + (4 \times 0,0 \times 5,0\%) + (5 \times 0,0 \times 5,0\%) =$	0,050
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 0,5 \times 9,0\%) + (2 \times 0,5 \times 9,0\%) + (3 \times 0,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,135
Heizung	$(1 \times 1,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 0,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,090
Sonstige techn. Ausstattung	$(1 \times 1,0 \times 6,0\%) + (2 \times 0,0 \times 6,0\%) + (3 \times 0,0 \times 6,0\%) + (4 \times 0,0 \times 6,0\%) + (5 \times 0,0 \times 6,0\%) =$	0,060
	Gewichtete Standardstufe =	1,045
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	1,0

Ermittlung gewichteter, objektspezifischer Kostenkennwert (Typ 1.0.2)

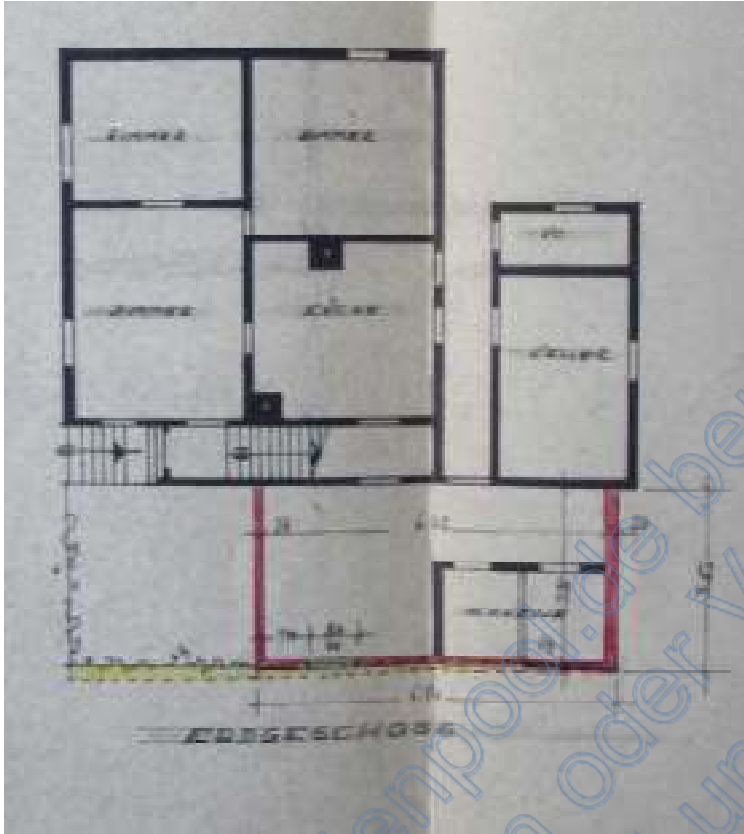
Merkmal	Ermittlung gewichteter Kostenkennwert	
Außenwände	$(1 \times 23,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 635) + (0 \times 23,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 23,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	125,35 €/m ²
Dächer	$(1 \times 15,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 635) + (0 \times 15,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 15,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	81,75 €/m ²
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	59,95 €/m ²
Innenwände u. Türen	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	59,95 €/m ²
Deckenkonstr. & Treppen	$(1 \times 11,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 635) + (0 \times 11,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 11,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	59,95 €/m ²
Fußböden	$(1 \times 5,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 635) + (0 \times 5,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 5,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	27,25 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	$(0,5 \times 9,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0,5 \times 9,00\% \times 635) + (0 \times 9,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	51,75 €/m ²
Heizung	$(1 \times 9,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 635) + (0 \times 9,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 9,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	49,05 €/m ²
Sonstige techn. Ausstattung	$(1 \times 6,00\% \times 570 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 635) + (0 \times 6,00\% \times 730 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 880 \text{ €/m}^2) + (0 \times 6,00\% \times 1.100 \text{ €/m}^2) =$	32,70 €/m ²
	Gewichteter Kostenkennwert =	547,70 €/m ²
	Gewichteter Kostenkennwert gerundet =	548,00 €/m²

Merkmal	Ermittlung gewichtete Standardstufe	
Außenwände	$(1 \times 1,0 \times 23,0\%) + (2 \times 0,0 \times 23,0\%) + (3 \times 0,0 \times 23,0\%) + (4 \times 0,0 \times 23,0\%) + (5 \times 0,0 \times 23,0\%) =$	0,230
Dächer	$(1 \times 1,0 \times 15,0\%) + (2 \times 0,0 \times 15,0\%) + (3 \times 0,0 \times 15,0\%) + (4 \times 0,0 \times 15,0\%) + (5 \times 0,0 \times 15,0\%) =$	0,150
Außentüren u. Fenster	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Innenwände u. Türen	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Deckenkonstr. & Treppen	$(1 \times 1,0 \times 11,0\%) + (2 \times 0,0 \times 11,0\%) + (3 \times 0,0 \times 11,0\%) + (4 \times 0,0 \times 11,0\%) + (5 \times 0,0 \times 11,0\%) =$	0,110
Fußböden	$(1 \times 1,0 \times 5,0\%) + (2 \times 0,0 \times 5,0\%) + (3 \times 0,0 \times 5,0\%) + (4 \times 0,0 \times 5,0\%) + (5 \times 0,0 \times 5,0\%) =$	0,050
Sanitäreinrichtungen	$(1 \times 0,5 \times 9,0\%) + (2 \times 0,5 \times 9,0\%) + (3 \times 0,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,135
Heizung	$(1 \times 1,0 \times 9,0\%) + (2 \times 0,0 \times 9,0\%) + (3 \times 0,0 \times 9,0\%) + (4 \times 0,0 \times 9,0\%) + (5 \times 0,0 \times 9,0\%) =$	0,090
Sonstige techn. Ausstattung	$(1 \times 1,0 \times 6,0\%) + (2 \times 0,0 \times 6,0\%) + (3 \times 0,0 \times 6,0\%) + (4 \times 0,0 \times 6,0\%) + (5 \times 0,0 \times 6,0\%) =$	0,060
	Gewichtete Standardstufe =	1,045
	Gewichtete Standardstufe gerundet =	1,0

10.3 Grundrisse

(Vorhandene Grundrisse)

EG:



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

10.4 Lageplan

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

10.5 Bilder

Ansicht von Südwest:



Ansicht von Nordost

