

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. 87-2024

Objekt: Flst.Nr. 148/4, Hauptstraße 103, 78132 Hornberg

Miteigentumsanteil von 230,731/1.000 am o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 4 (Wohnung im Dachgeschoss und dem darüberliegenden Spitzboden mit einem Kellerraum im Kellergeschoss).

Eigentümer: 1. geb. , geb. am
- Anteil $\frac{1}{2}$ -
2. geb. am
- Anteil $\frac{1}{2}$ -



Tag der Wertermittlung: 29.01.2025

Wertermittlungstichtag: 29.01.2025

Qualitätsstichtag: 29.01.2025

Verkehrswert: 65.000 €

Besetzung

Herr Prof. Dr.-Ing. Erwin Drixler
Herr Fritz Wöhrle
Frau Pia Moser

Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter
ehrenamtliche Gutachterin



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 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.....	9
4.6	Hochwassergefahren.....	9
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
5.1	Beschreibung Wohn- und Geschäftshaus.....	10
5.2	Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 4.....	11
5.3	Beschreibung Außenanlagen.....	12
6	Wertermittlung.....	13
6.1	Grundsätze.....	13
6.1.1	Definition Verkehrswert (Marktwert).....	13
6.1.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
6.1.3	Ertragswertermittlung.....	13
6.1.4	Bodenwertermittlung.....	15
6.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	16
6.2.1	Bodenrichtwert.....	16
6.2.2	Anpassungen des Bodenrichtwerts.....	16
6.2.3	Berechnung des Bodenwerts.....	16
6.3	Allgemeines Ertragswertverfahren.....	17
6.3.1	Reinertrag und Rohertrag.....	17
6.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	17
6.3.3	Liegenschaftszinssatz.....	17
6.3.4	Restnutzungsdauer.....	18
6.3.5	Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts.....	19
6.4	Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale.....	19
6.4.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs.....	19
6.4.2	Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale.....	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.....	28
10.4	Lageplan.....	29
10.5	Bilder.....	30

1 Übersicht

Objektadresse:	Hauptstraße 103 in 78132 Hornberg	
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 4	
Wertrelevante Daten:	Tag der Wertermittlung:	29.01.2025
	Wertermittlungsstichtag:	29.01.2025
	Qualitätsstichtag:	29.01.2025
Grundstücksdaten:	Grundbuchblattnummer(n):	879
	Flurstücksnummer(n):	148/4
	Miteigentumsanteil:	230,731/1.000
Objektdaten:	Baujahr:	1956
Wertrelevante Flächen:	Grundstücksgröße:	141 m ²
	Anteilige Grundstücksgröße:	33 m ²
	Wohnfläche:	66 m ²
	Nutzfläche:	18 m ²
Daten zur Wertermittlung:	Vorläufiger Ertragswert:	65.000 €
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale:	0 €
	Ertragswert:	65.000 €
	Verkehrswert:	65.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Vorbericht

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat auf Antrag des Amtsgerichts Wolfach 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 21.10.2024.

Gegenstand der Bewertung ist antragsgemäß der Miteigentumsanteil von 230,731/1.000 am Flurstück Nr. 148/4, geführt im Wohnungsgrundbuchs Nr. 879 der Gemarkung Hornberg. Eigentümer sind gemäß Abteilung I des Grundbuchs Frau geb. am (Anteil ½) und Herr geb. am (Anteil ½).

Das Verkehrswertgutachten wird im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens benötigt.

2.2 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 29.01.2025 vom Gutachterausschuss besichtigt. Grundlage für die nachstehenden Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie vorliegende Bauakten. Die Eigentümer waren beim angekündigten Ortstermin **nicht** anwesend. Es konnte lediglich eine Besichtigung von außen erfolgen.

2.3 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Erstellung des Gutachtens verwendet:

- Grundbuchauszug, Gemarkung Hornberg, Blatt Nr. 879 vom 23.10.2024,
- Baulastenauskunft der Stadt Hornberg vom 29.10.2024,
- Altlastenauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis vom 23.10.2024,
- Denkmalschutzauskunft des Landratsamtes Ortenaukreis 25.10.2024,
- Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Hornberg vom 24.10.2024,
- Hochwassergefahrenkarte des LUBW vom 13.01.2025,
- Bauakte,
- Teilungserklärung vom 04.11.1993.

3 Lage

3.1 Makrolage

Gemeinde:	Hornberg
Kreis:	Ortenaukreis
Gemeindegliederung:	Hornberg, Niederwasser, Reichenbach
Einwohnerzahl:	4.256 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Prognose gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg: 4.390 Einwohner im Jahr 2040 (prognostizierte Veränderung rd. +3,2 %). ¹
Demographie:	Der Altersdurchschnitt liegt bei 45,1 Jahren (Jahr 2023). Im Jahr 2000 lag er bei 41,9 Jahren. Der Trend ist leicht ansteigend. ²
Wirtschaft:	Die Wirtschaft ist überwiegend von kleinen und mittelgroßen bis hin zu namenhaften Unternehmen geprägt. Der Branchenschwerpunkt liegt im produzierenden Gewerbe.
Verkehr:	Die Stadt ist über die Bundesstraße 33 an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch die Schwarzwaldbahn ist Hornberg an das überregionale Schienennetz angebunden.
Soziale Infrastruktur:	In Hornberg gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule.

3.2 Mikrolage

Lage des Grundstücks:	Gemarkung Hornberg, Innenstadt		
Individualverkehr:	durchschnittliche Verkehrslage		
Nahversorgung:	Geschäfte des täglichen Bedarfs und infrastrukturelle Einrichtungen sind im Umkreis von 500 m vorhanden.		
Entfernungen:	Stadtzentrum und Rathaus:	ca.	0,1 km
	Bundesstraße (B33):	ca.	0,8 km
	Autobahn (A81):	ca.	31,6 km
	Bahnhof von Hornberg:	ca.	0,6 km
	Öffentlicher Personennahverkehr:	ca.	0,1 km
Beurteilung Wohnlage:	zentrale Wohnlage		
Immissionen:	lagetypisch		

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

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

Art der Bebauung/Nutzung umliegender Grundstücke:	überwiegend II-III-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser, tlw. auch rein gewerblich genutzte Objekte
---	---

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Zuschnitt und Form

Zuschnitt:	Grundstücksbreite: ca. 10 m Grundstückstiefe: ca. 14 m
Grundstücksform:	trapezförmig
Grundstücksgröße:	141 m ² (gemäß Grundbuchauszug und Liegenschaftskataster)
Anteilige Grundstücksgröße:	32,53 m ²
Topographie:	weitgehend eben

4.2 Erschließung und bauliche Nutzung

Art der Straße:	Die Erschließung des zu bewertenden Grundstücks erfolgt über die Straße mit der Bezeichnung „Hauptstraße“. Dabei handelt es sich um eine Ortsstraße (verkehrsberuhigt).
Straßenausbau:	„Hauptstraße“, Straße ist hergestellt, durchschnittlich ca. 7 m Straßenbreite, Gehwege vorhanden.
Höhenlage zur Straße:	Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes liegt weitgehend auf der Höhe des Straßenniveaus der „Hauptstraße“.
Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Telekommunikationsnetz, öffentliche Ver.- u. Entsorgungsleitungen, Stromanschluss, Gasanschluss, kein Glasfaseranschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken nicht eingefriedet.
Entwicklungszustand:	Baureifes Land (§3 ImmoWertV)
Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Hornberg vom 24.10.2024 sind sämtliche Erschließungsbeiträge für das zu bewertende Grundstück bereits bezahlt worden.
Bauauflagen/behördl. Beschränkungen & Beanstandungen	nicht vorhanden

4.3 Baurechtliche Situation

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt“, rechtskräftig seit dem 13.03.1992. Die Art der Nutzung ist als „Kerngebiet (MK)“ festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist das Bewertungsgrundstück wie folgt dargestellt:

4.4 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (E-Mail vom 23.10.2024) 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 Hornberg (E-Mail vom 29.10.2022) sind für 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.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über 3-Zimmer und befindet sich im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Zur Wohnung gehört außerdem der Spitzboden und ein Kellerraum im Untergeschoss.

Da keine Innenbesichtigung durch den Gutachterausschuss durchgeführt werden konnte, wurden die nachfolgenden Beschreibungen auf Basis der vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen der Außenbesichtigung erstellt.

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 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus: voll unterkellert, dreigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz (Spitzboden). Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich insgesamt 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.

Baujahr:

Baujahr: 1956
Einbau Öl-Heizung: 1965
Ausbau eines Dachraumes: 1970
Errichten eines Dachaufbaus: 2007

Denkmaleigenschaft:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt (E-Mail vom 25.10.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht als Denkmal eingestuft.

Modernisierungen/
Sanierung/Umbauten:

Durchgeführte Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung sind dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Baumängel/Bauschäden:

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnten augenscheinlich keine Baumängel/Bauschäden festgestellt werden. Es wird unterstellt, dass keine Baumängel/Bauschäden vorhanden sind.

Energieausweis:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung liegt kein Energieausweis vor.

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Gründung:

Stapfbeton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:	tlw. Mauerwerk und tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton- und Holzbalkendecken
Dach:	Mansarddach mit Ziegeleindeckung und Gauben
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
Gemeinschaftseinrichtungen:	Treppenhaus, Abstellraum für Fahrräder im Untergeschoss

5.2 Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 4

Wohnungseingang:	unbekannt
Grundrissgestaltung:	Erschließung der Zimmer über zentralen Flur
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,50 m (gemäß vorliegenden Plänen)
Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidung:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Fenster:	Holz-Rahmenfenster mit Isolierverglasung und Holz-Klappläden
Sanitärausstattung:	Die Wohnung verfügt über ein separates WC. Gem. den vorliegenden Grundrissplänen ist kein Badezimmer vorhanden. Im Schlafzimmer befindet sich eine Dusche und ein Waschbecken.
Balkon/Terrasse:	geschlossene Loggia
Abstellraum:	1 Kellerraum im Untergeschoss
Mietverhältnisse:	Leerstand
Baumängel/Bauschäden:	Aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der Gutachten-erstattung keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann der Gutachterausschuss keine Aussage zu Baumängeln/Bauschäden innerhalb der Eigentumswohnung treffen. Es wird unterstellt, dass Abnutzungser-scheinungen und Gebrauchsspuren in einem für das Baualter üblichen Umfang vorhanden sind und diese im Ansatz zur Restnutzungsdauer hinreichend berücksich-tigt sind.

Besondere Bauteile/Besondere Einrichtungen: unbekannt

Beurteilung: Insgesamt wird im vorliegenden Bewertungsfall ein durchschnittlicher Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellt.

5.3 Beschreibung Außenanlagen

Stellplätze: Zur bewertungsrelevanten Wohneinheit gehören keine Stellplätze.

Freiflächen-/Gartengestaltung: Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend überbaut. Die nicht überbauten Flächen sind mit Pflastersteinen befestigt.

Einfriedungen: Das Grundstück ist zu den Nachbargrundstücken nicht eingefriedet.

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 einen 230,731/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.Nr. 148/4, verbunden mit dem mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohneinheit.

Eigentumswohnungen werden in der Regel auf dem Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von ihrer Lage, Größe, Ausstattung und Alter zu Preisen gehandelt, die auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogen werden. Dementsprechend ist das Vergleichswertverfahren das vorrangig anzuwendende Verfahren bei der Wertermittlung von Eigentumswohnungen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen jedoch keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Objekte vor, weshalb das Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes der Eigentumswohnung herangezogen wird.

6.1.3 Ertragswertermittlung

§ 27 ImmoWertV – Grundlagen des Ertragswertverfahrens

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

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

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

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

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

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

§ 28 ImmoWertV – Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

§ 29 ImmoWertV – Periodisches Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

6.1.4 Bodenwertermittlung

§ 40 ImmoWertV - Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der 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 Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

(4) Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.

(5) Die Bodenbeschaffenheit umfasst beispielsweise die Bodengüte, die Eignung als Baugrund und das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen.

6.2 Ermittlung des Bodenwerts

6.2.1 Bodenrichtwert

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

Bodenrichtwert:	120 €/m²
Stichtag:	01.01.2023
beitragsrechtl. Zustand:	beitragsfrei
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Art der Nutzung:	Mischgebiet

6.2.2 Anpassungen des Bodenrichtwerts

a) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2023. Zwischen dem Erhebungsstichtag und dem Wertermittlungsstichtag (29.01.2025) haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant verändert. Daher bedarf es keiner zeitlichen Anpassung des Bodenrichtwerts.

b) 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 Bodenwerts

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

Bodenwertermittlung (§ 40 - 45 ImmoWertV)				Betrag
Flst.Nr. 148/4 (Bauland)	141 m² x	120 €/m²	=	16.920 €
Gesamtbodenwert			rd.	16.920 €

Anteiliger Bodenwert				Betrag
Miteigentumsanteil von 230,731/1.000	16.920 € x	0,2307	=	3.903 €
Anteiliger Bodenwert			rd.	3.900 €

6.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

6.3.1 Reinertrag und Rohertrag

Der Rohertrag leitet sich aus den marktüblichen Erträgen, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, ab. Dabei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Das Bewertungsobjekt steht zum Zeitpunkt der Wertermittlung leer. Die Stadt Hornberg veröffentlicht keinen Mietspiegel. Für Hornberg konnten folgende Mieten recherchiert werden:

Mietrecherche Hornberg	von	bis	Ø
Marktmietspiegel (ibb-Institut)	6,00 €/m ²	12,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Homeday Preisatlas			7,70 €/m ²
Angebotsmieten Immoportale	6,00 €/m ²	11,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Interne Datenbank Gutachterausschuss	6,00 €/m ²	10,00 €/m ²	7,50 €/m ²

Unter Berücksichtigung der vorstehend recherchierten Mietansätze sowie der zentralen Lage in der Innenstadt, der Wohnungsgröße und des durchschnittlich unterstellten Ausstattungs- und Instandhaltungszustandes wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Mietansatz in Höhe von 7,00 €/m² Wfl. als marktüblich und angemessen beurteilt.

6.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten entsprechen den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie untergliedern sich in Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Bewirtschaftungskosten wurden gemäß Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2) ImmoWertV ermittelt.

6.3.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst wird. Die Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der ehemalige Gutachterausschuss der Stadt Hornberg veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze. Im Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses Offenburg sind für Eigentumswohnungen mit einem Bodenrichtwert von 260 €/m² Liegenschaftszinssätze innerhalb einer Spanne von -0,10% bis 2,50% und einem Mittelwert von 1,90% veröffentlicht.

Ausgehend von der Lage in Hornberg mit entsprechend abweichender Marktsituation wird für den Liegenschaftszinssatz von der oberen Spanne von 2,50% ausgegangen. Des Weiteren wird aufgrund der Wohnungsgröße und des als durchschnittlich unterstellten Ausstattungs- und Instandhaltungszustands eine Anpassung von +0,50% vorgenommen. Somit wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,00% im vorliegenden Bewertungsfall als marktüblich und angemessen beurteilt und in der Ertragswertermittlung entsprechend berücksichtigt.

6.3.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Wertermittlungstichtag. Sie entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Bei der Gesamtnutzungsdauer handelt es sich um eine Modellgröße. 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 Mehrfamilienhäuser bei 80 Jahren. Das Bewertungsobjekt wurde im Jahr 1956 errichtet. Informationen zu durchgeführten Maßnahmen zur Sanierung/Modernisierung liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Unter Berücksichtigung der Feststellungen im Rahmen der Außenbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen sowie der getroffenen Annahmen wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren als marktüblich und angemessen beurteilt.

6.3.5 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts

Hinsichtlich der vorstehenden Erläuterungen ergibt sich der vorläufige Ertragswert für das Bewertungsobjekt wie folgt:

Marktüblicher Rohertrag	Einheit	€/Einheit	pro Monat	pro Jahr
Eigentumswohnung Nr. 4	66,00 m²	7,00 €/m²	462,00 €	5.544 €
Marktüblicher Rohertrag insgesamt			462,00 €	5.544 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)				Betrag
Betriebskosten	1,00%	vom Rohertrag (5.544,00 €)		55 €
Verwaltungskosten Wohnung	373,00 €	pro Wohneinheit (1 WE)		373 €
Instandhaltungskosten Wohnung	12,21 €	pro m² Wfl. (65,98 m²)		806 €
Mietausfallwagnis	2,00%	vom Rohertrag (5.544,00 €)		111 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt (24,26 % des Jahresrohertrags)				1.345 €

Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts (§ 31 bis 34 ImmoWertV)				Betrag
Jahresrohertrag				5.544 €
Bewirtschaftungskosten			-	1.345 €
Jahresreinertrag				4.199 €
Bodenwertverzinsung (3.900 € x 3,00%)			-	117 €
Gebäudeertragsanteil pro Jahr				4.082 €
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV (3,00% 20 Jahre)		x 14,8775		
Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen				60.730 €
Bodenwert			+	3.900 €
Vorläufiger Ertragswert				64.630 €
Vorläufiger Ertragswert			rd.	65.000 €

6.4 Allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

6.4.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind ein Sanierungsvermerk sowie ein Vermerk zur Anordnung der Zwangsverwaltung bzw. Zwangsversteigerung eingetragen. Die Eintragungen haben zum Zeitpunkt der Wertermittlung keinen Einfluss auf die Nutzung und die Ertragskraft der zu bewertenden Einheit und somit auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

6.4.2 Zsmf. allgemeine und besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

Insgesamt gibt es im vorliegenden Bewertungsfall keine allgemeinen oder besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die wertmäßige berücksichtigt werden müssten.

7 Verkehrswert (§ 194 BauGB)

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

Verkehrswertermittlung	Betrag
Vorläufiger Ertragswert	65.000 €
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)	- 0 €
Verkehrswert	65.000 €
Verkehrswert	rd. 65.000 €

Ergebnisplausibilisierung: In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnte für Wohnungseigentum mit einem Baujahr zwischen 1950 und 1960 für die Jahre 2023 und 2024 Kaufpreise innerhalb einer Bandbreite von rd. 900 €/m² Wfl. und rd. 1.500 €/m² Wfl. recherchiert werden. Der ermittelte Verkehrswert liegt bei rd. 985 €/m² Wfl. innerhalb der recherchierten Bandbreite.



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 beigefügten Plankopien teilweise nachträglich einkritzelt. 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, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Leitungen oder Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen) erkennbar waren, werden altlastenfreie (Boden-) Verhältnisse unterstellt. Daher sind evtl. anfallende Folgekosten nicht erfasst. Altlasten sind dem Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle nur bekannt, wenn Sie im Gutachten ausdrücklich erwähnt werden. Eine Untersuchung bzw. Begutachtung durch spezielle Sachverständige erfolgte nicht.

Unterirdische Bauwerke und Leitungen

Unterirdische Bauwerke und Leitungen sind im Verkehrswert nur berücksichtigt, soweit sie dem Gutachterausschuss und seiner Geschäftsstelle bekannt waren und im Gutachten erwähnt sind. 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 (nicht)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
Dachgeschoss	Wohnen	17,43 m ²
	Schlafen	14,68 m ²
	Küche	4,31 m ²
	WC	1,76 m ²
	Flur	9,48 m ²
	Arbeiten	17,00 m ²
	geschlossene Loggia	3,37 m ²
	Zwischensumme	68,03 m ²
	abzgl. 3,00% Putz	2,04 m ²
Wohnfläche insgesamt		65,99 m ²
Wohnfläche insgesamt rund		66,00 m²

Nutzfläche (Nfl.) nach vorliegenden Bauakten		Fläche
Dachspitz	Spitzboden	18,02 m ²
Nutzfläche insgesamt		18,02 m ²
Nutzfläche insgesamt rund		18,00 m²

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

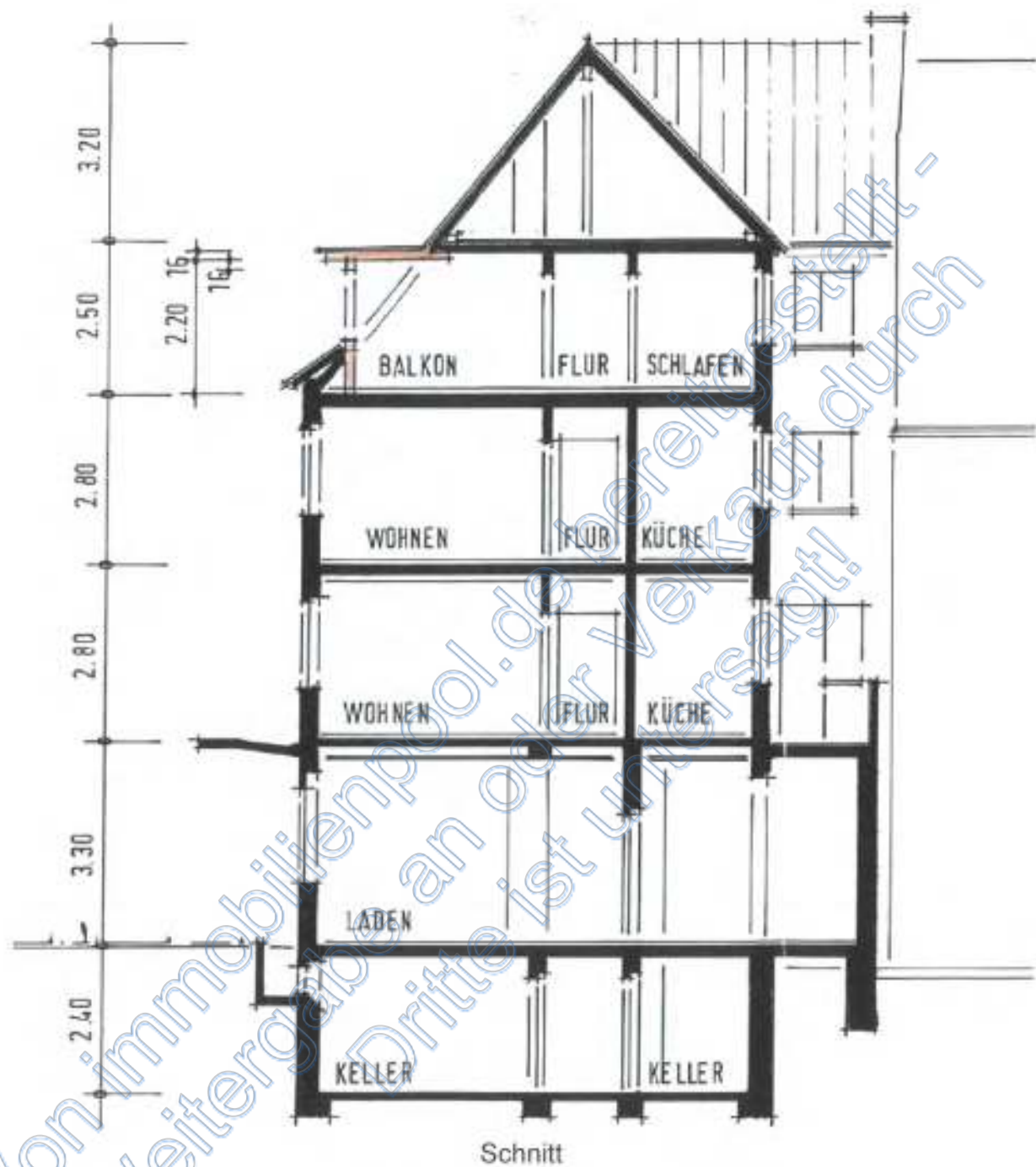
10.2 Ansichten/Schnitt



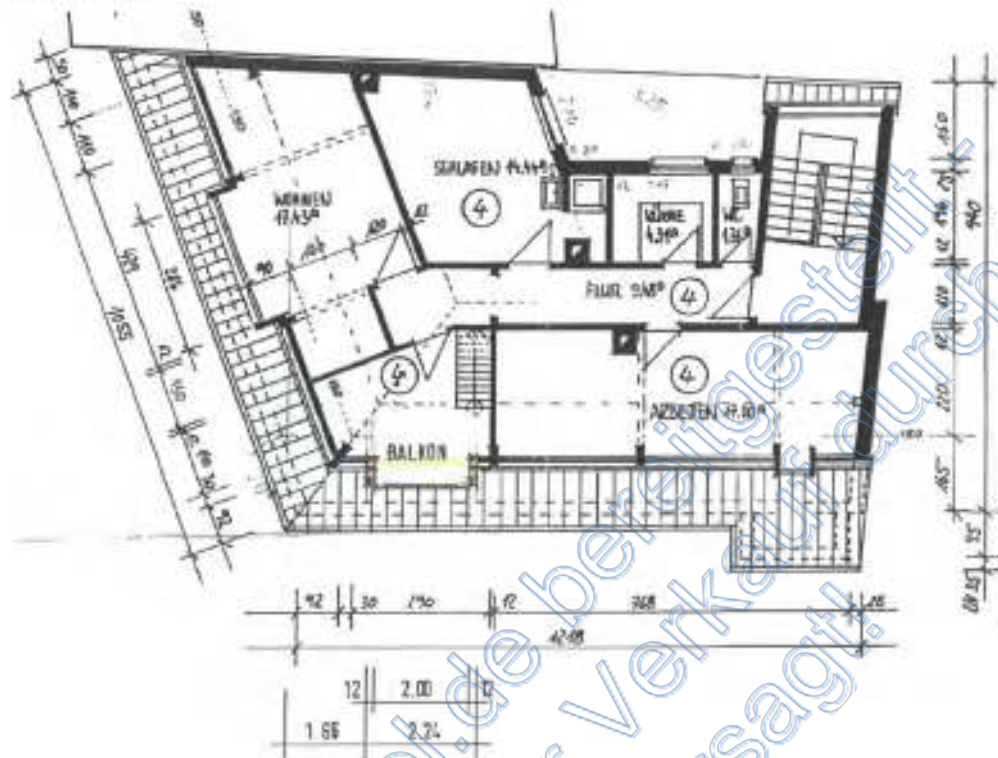
Westansicht



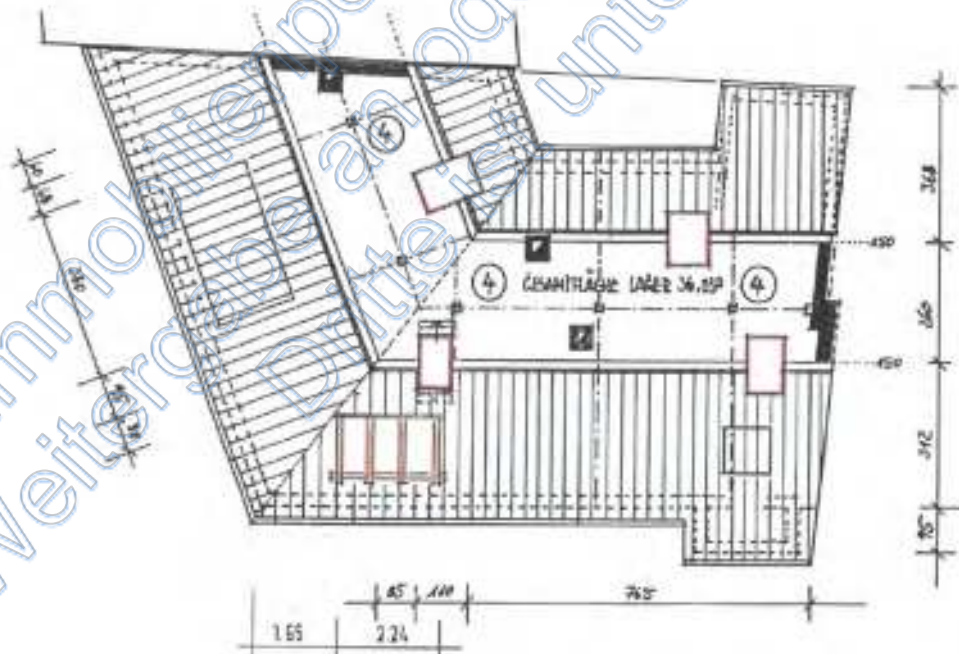
Südansicht



10.3 Grundriss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachspitz

10.5 Bilder



Ansicht Bewertungsobjekt

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