

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!**

# Sachverständigenbüro Barbara Koch

Talstraße 9, 76275 Ettlingen



Zertifizierte Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-ZERT, Sankt Augustin

Wertermittlerin für Grundstücke u. Immobilien (IHK)

Sachverständige f. Schimmel u. Feuchtigkeit in Innenräumen

Tel: 07243 – 939 10 12

Mail: Koch@Koch-Immobilienbewertung.de

Fax: 07243 – 947 72 67

Web: www.Koch-Immobilienbewertung.de

## GUTACHTEN

Gutachten Nr. W 44 / 2024

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über das Grundstück mit Eigentumswohnung Nr. 1 mit Kellerraum,

Hansjakobstr. 10, 76571 Gaggenau



### Aktenzeichen 1 K 42/24

Baujahr 1966

Lage im Haus: Erdgeschoss

3 Zimmer, Küche, Bad mit Tageslicht

Wohnfläche: ca. 66,20 m<sup>2</sup>

Heizung: Gasetagenheizung

**Kein Balkon oder Terrasse**

**Kein Stellplatz oder Garage**

Energieeffizienzklasse H

Grundstück: 458 m<sup>2</sup>

**Verkehrswert zum Stichtag 24.09.2024**

**161.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten, davon 14 Seiten Anlagen.

Von diesem Gutachten wurden 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen. Ferner wurde eine vollständige digitale Version erstellt sowie eine anonymisierte digitale Version.

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Übersicht .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Fragen und Antworten .....</b>	<b>8</b>
<b>5 Beschreibung des Bewertungsobjekts .....</b>	<b>9</b>
5.1 Lage .....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	12
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	14
5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1 .....	16
5.5 Eigentumswohnung Nr. 1 : Beschreibung der Ausstattung .....	19
<b>6 Wahl der Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>21</b>
6.1 Vergleichswertverfahren .....	21
6.2 Ertragswertverfahren .....	22
6.3 Sachwertverfahren .....	22
6.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	23
<b>7 Bodenwertermittlung .....</b>	<b>24</b>
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	25
7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	25
7.3 Zusammenfassung Bodenwert .....	26
<b>8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung .....</b>	<b>27</b>
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	27
<b>9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>29</b>
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen .....	30
<b>10 Wohnflächenzusammenstellung .....</b>	<b>31</b>
<b>11 Vergleichswertverfahren .....</b>	<b>32</b>
11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung .....	33
11.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen .....	34
11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen .....	34
<b>12 Ertragswertermittlung .....</b>	<b>35</b>
12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 1 .....	36

12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung.....	36
12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen .....	36
12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	39
<b>13 Verkehrswert.....</b>	<b>41</b>
<b>14 Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>45</b>
<b>15 Anlagen .....</b>	<b>46</b>

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

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 1 und Kellerraum Hansjakobstr. 10 76571 Gaggenau
Miteigentumsanteil:	352 / 1.000
Grundstücksfläche (gesamt):	458,00 m²
Wohnfläche (gesamt):	66,20 m²
Wertermittlungstichtag:	24.09.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	320,00 €/m²
Bodenwert anteilig:	51.589,12 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	161.000,00 €
Ertragswert:	165.000,00 €
Wert der Wohnfläche je m²:	2.432,02 €/m²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	7.745,40 € (9,75 €/m² je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>161.000,00 €</b>

### 3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	W 44 / 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt – Vollstreckungsgericht –
<b>Aktenzeichen des Auftraggebers:</b>	<b>1 K 42/24</b>
Objektart:	Eigentumswohnung
Lage:	Erdgeschoss in Hansjakobstr. 10 in 76571 Gaggenau
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Achern, Blatt 4411, Gemarkung Gaggenau, Flurstück 603/7
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 352 / 1000 am Gesamteigentum.
Verwalter der Eigentumsanlage:	Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft ist XXX, Gaggenau
Instandhaltungsrücklage:	In der Jahresabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023 wurden die Rücklagen mit 7.531,79 Euro ausgewiesen.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	24.09.2024
Qualitätsstichtag:	24.09.2024 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist das Datum, an dem die Zwangsversteigerung angeordnet worden ist - Beschlussdatum. Beim Ortstermin konnte das Objekt von innen und außen besichtigt werden. Beim Ortstermin war die Wohnung voll möbliert und bewohnt. Somit können eventuelle Schäden hinter den Möbeln nicht ausgeschlossen werden.
Auftragsdatum:	24.09.2024
Ausfertigungsdatum:	23.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	11.11.2024
Ortstermin:	Der Ortstermin fand am 11.11.2024 um 14 Uhr statt. Zuerst wurden die Gemeinschaftsräume im Keller sowie der Keller des Eigentümers besichtigt. Im Anschluss wurde der Außenbereich besichtigt. Danach verabschiedete sich der Hausverwalter.



	<p>Der Eigentümer gestattete der Sachverständigen das Betreten und die Aufnahme von Fotos in seiner Wohnung und beantwortete alle Fragen bereitwillig.</p> <p>Der Ortstermin war gegen 15 Uhr beendet.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>Der Eigentümer und die Sachverständige.</p> <p>Der Hausverwalter nahm nur an der Besichtigung des Allgemeineigentums im Keller und Außenbereich teil.</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Altlastenauskunft</p> <p>Baulastenauskunft</p> <p>Flurstücksnachweis</p> <p>Grundbuchauszug</p> <p>Lageplan</p> <p>Teilungserklärung</p> <p>Aufteilungspläne</p> <p>Die Bauakte wurde am 4.11.2024 eingesehen</p> <p>Wohnflächenberechnung</p> <p>die Jahresabrechnungen 2021, 2022 und 2023</p> <p>die WEG-Versammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024</p> <p>Energieausweis</p>
Besonderheiten:	<p>Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.</p>
<p>Vorbemerkung:</p> <p>Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:</p> <p>Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).</p> <p>Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt</p>	

schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den vorgenannten Zweck gestattet.

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



## 4 Fragen und Antworten

a) Wie ist die Wohn- und Geschäftslage?

Es handelt sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage.

b) Wie ist der bauliche Zustand und gibt es anstehende Reparaturen?

Das Gebäude ist in einem altersentsprechenden Zustand mit Gebrauchsspuren. Dringender Handlungsbedarf wurde beim Ortstermin nur beim Schimmelbefall in der Küche festgestellt.

c) Liegen Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden im Zuge der Recherchen nicht bekannt.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Beim Ortstermin ergab sich kein Hinweis auf einen Hausschwammbefall.

e) Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Nach Auskunft des Umweltsamts Rastatt besteht kein Altlastenverdacht.

f) Feststellung des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Der Hausverwalter ist

Konrad-Adenauer-Str. 125

76571 Gaggenau

Die „vereinbarten Vorschüsse zur Kostentragung lt. Wirtschaftsplan“ betragen ca. 114 Euro monatlich.

g) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Die Wohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein, es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

i) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Nein, es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

j) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden?

Nein, es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

k) Liegt ein Energieausweis im Sinne der EnEV vor?

Die Hausverwaltung sagte mündlich, dass ein Energieausweis vorhanden sei. Vorgelegt wurde er nicht.

## 5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rastatt
Ort:	Gaggenau
Einwohnerzahl:	ca. 30.000
Ortsbeschreibung:	<p>Gaggenau ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs rund acht Kilometer nordöstlich von Baden-Baden. Sie ist nach der Kreisstadt Rastatt und vor der Stadt Bühl die zweitgrößte Stadt des Landkreises Rastatt und bildet zusammen mit der südlichen Nachbarstadt Gernsbach ein Mittelzentrum innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein. Der Ort gewann im späten 19. und im 20. Jahrhundert durch große Industrieansiedlungen an Bedeutung und erhielt 1922 das Stadtrecht. Seit dem 1. Januar 1971 ist Gaggenau eine Große Kreisstadt.</p> <p>(Quelle: Wikipedia)</p>
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	<p>Die Stadt Gaggenau liegt im westlichen Teil Baden-Württembergs und gehört zum Landkreis Rastatt im Regierungsbezirk Karlsruhe. Sie befindet sich in der Oberrheinischen Tiefebene, eingebettet zwischen dem Nordschwarzwald im Osten und dem Rhein im Westen. Gaggenau ist verkehrstechnisch gut erschlossen und liegt an der Bundesstraße B462, die eine wichtige Verbindung zur Autobahn A5 (Anschlussstellen Rastatt-Nord und Rastatt-Süd) darstellt. Die Stadt verfügt zudem über einen Bahnhof an der Murgtalbahn, die eine Schienenverbindung zwischen Rastatt und Freudenstadt bietet. Die geographische Nähe zu größeren Städten wie Karlsruhe (ca. 30 km nordwestlich) und Baden-Baden (ca. 15 km südwestlich) unterstreicht die strategisch günstige Lage Gaggenaus für den regionalen Personen- und Güterverkehr.</p>
nächstgelegene Orte / Städte:	<p>Rastatt in ca. 15 km Entfernung</p> <p>Karlsruhe in ca. 30 km Entfernung</p> <p>Baden-Baden in ca. 15 km Entfernung</p>
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Bundesstraßen:	Gaggenau liegt an der Bundesstraße 462 Rastatt–Freudenstadt (Schwarzwald-Tälerstraße), die von Bad

	<p>Rotenfels bis zur Autobahnanschlussstelle Rastatt an der Bundesautobahn 5 Karlsruhe–Basel vierspurig ausgebaut ist. (Quelle: Wikipedia)</p>
Autobahnzufahrten:	<p>Die nächste Anschlussstelle zur BAB 5 ist in ca. 10 km Entfernung.</p>
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	<p>In Gaggenau sowie den Teilorten Bad Rotenfels, Ottenau und Hörden befinden sich insgesamt sieben Stationen der Murgtalbahn. Auf dieser verkehrt seit der durchgehenden Elektrifizierung im Jahr 2002 eine von Karlsruhe kommende Stadtbahnlinie. Seither gehen die Züge direkt auf das dortige Straßenbahnnetz über. (Quelle: Wikipedia)</p>
nächstgelegene Flughäfen:	<p>Stuttgart in ca. 100 km Entfernung Frankfurt in ca. 160 km Entfernung Baden Airpark in ca. in ca. 30 km Entfernung</p>
Anmerkungen:	<p>Gaggenau gehört zum Demografie Typ 4: Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen.</p> <p>Typ 4 weist nur auf den ersten Blick auf das Faktorprofil Ähnlichkeiten mit Typ 3 „Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung“, da die drei Faktoren eher Werte nahe dem Durchschnitt aller Gemeinden erreichen. Die Tendenzen der Faktoren „Demografie“ und „Sozioökonomie“ sind aber in die entgegengesetzte Richtung orientiert, d. h. es lassen sich eher stabile demografische Kennwerte (0,39), aber leicht unterdurchschnittliche Werte hinsichtlich der sozioökonomischen Situation (–0,22) beobachten. Der Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ ist mit –0,60 der zweittiefste Wert aller elf Gemeindetypen, was für eine geringe Einwohnerdichte und eine eher geringere Bedeutung als Wirtschaftsstandort steht. Konkret kommt dies auch durch die niedrigen Anteile der hoch qualifizierten Beschäftigten bezogen auf den Arbeitsort (7,6 Prozent) und den Wohnort (8,9 Prozent) in den Gemeinden zum Ausdruck. In der übergreifenden Betrachtung lässt Typ 4 keine herausragenden Abweichungen sowohl hinsichtlich der drei Faktoren als auch hinsichtlich der Ausprägung der Ausgangsindikatoren erkennen, d. h. es handelt sich um demografisch stabile Gemeinden kleinerer und mittlerer Größe mit durchschnittlichen sozioökonomischen Belastungen. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Bertelsmann Stiftung)</p>

Innerörtliche Lage	
innerörtliche Lage:	Stadtrand
vorhandene Infrastruktur:	öffentlicher Nahverkehr Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs medizinische Versorgung Kindergarten Schulen
öffentlicher Nahverkehr:	Bus S-Bahn
Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 1 Kilometer zu Geschäften: ca. 1 Kilometer zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): ca. 1,0 Kilometer zum Bahnhof: ca. 1 Kilometer Gaggenau verfügt über einige Kindergärten, Grund- und Hauptschule, ein Gymnasium sowie eine Musikschule. Die ärztliche Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte und Apotheken gesichert. Daneben gibt es in Gaggenau eine Reha-Klinik und eine Suchtklinik. Für umfassendere medizinische Leistungen und eine breitere fachärztliche Versorgung stehen Krankenhäuser und Kliniken in den nahegelegenen Städten Rastatt, Baden-Baden und Karlsruhe zur Verfügung.
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	KFZ erforderlich
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser Zweifamilienhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig überw. mehrgeschossig
Immissionen:	mittlere Intensität Je nach Wetterlage und Windrichtung ist die Bundesstraße B 462 wahrzunehmen.

Topographische Grundstückslage:	nahezu eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt rechteckige Grundstücksform
Grundstücksausrichtung:	Nordosten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt
Anmerkungen zur innerörtlichen Lage:	Die Immissionen aus dem Verkehr der Bundesstrasse werden je nach Wetterlage unterschiedlich stark wahrgenommen. Die Bundesstrasse verläuft in nordöstlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung (Luftlinie).

## 5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern von der Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

#### Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.07.2024 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gaggenau Blatt 4411 folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk

#### Öffentlich-rechtliche Situation

##### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf dem Bewertungsobjekt liegen keine Baulasten.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Altlasten:	Kein Altlastenverdacht gem. Auskunft des Landratsamt Rastatt - Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht - vom 11.10.2024



### Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet Bauweise: offene Bauweise

### Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage <ul style="list-style-type: none"><li>- der übergebenen Pläne</li><li>- des realisierten Vorhabens</li><li>- der Ortsbesichtigung</li></ul> durchgeführt. Die Bauakte wurde am 4.11.2024 eingesehen.  Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit <ul style="list-style-type: none"><li>- den vorgelegten Bauzeichnungen</li><li>- der Baugenehmigung</li><li>- dem Bauordnungsrecht</li><li>- der verbindlichen Bauleitplanung</li></ul> wurde nicht geprüft.
Anmerkungen / Erläuterungen:	Es wird davon ausgegangen, dass das realisierte Bauvorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen.

### Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabefrei.
noch nicht geleistete, offene Abgaben und Beiträge:	Die Stadtkasse Gaggenau hat mitgeteilt, dass nach der derzeitigen Sach- und Rechtslage keine Anliegerbeiträge (Erschließungsbeitrag, Wasserversorgungsbeitrag, Abwasserbeitrag) mehr anfallen.



## 5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung wird wegen der örtlichen Marktsituation (Altersstruktur, Nachfrage etc.) davon ausgegangen, dass keine oder nur geringfügige Einflüsse bzgl. Barrierefreiheit zu erwarten sind, weshalb dieses nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

### Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Haus wurde von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen errichtet. Die Bezugsfertigkeit wurde im November 1955 bekannt gegeben. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1986.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Erdgeschoss des Dreifamilienhauses.

Jeweils eine weitere Wohnung sind im 1. Obergeschoss und im voll ausgebauten Dachgeschoss.

Der Dachspitz ist nur über eine Einschubtreppe zugänglich.

Das Haus ist voll unterkellert.

Alle Etagen werden über ein gemeinsames Treppenhaus erschlossen.

Der Zugang zum Haus ist über eine kleine Außentreppe mit ca. 4 Stufen.

Die zu bewertende Wohnung besteht aus einer Küche und einem Bad, einem Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern. Alle Zimmer sind vom zentralen Flur zu erreichen.

Der Eigentümer hat nach eigenen Angaben innerhalb der Wohnung die Elektroinstallationen selbst erneuert, Laminat auf dem vorhandenen Parkett selbst verlegt und das Badezimmer selbst erneuert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Die Wohnung hat keinen Balkon.

Es ist kein Stellplatz oder Garage vorhanden!

## Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Bitumen
Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal Es wird normaler Baugrund unterstellt, wie er sich auch im Bodenrichtwert widerspiegelt.
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten Gemäß schriftlicher Auskunft des Landkreises Rastatt - Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht - per Email vom 11.10.2024 - ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtig gekennzeichnet.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Stützmauern Gartenanlagen und Pflanzungen
-----------------------------------	--

Art u. Ausführung der Gehwege:	Einfriedung / Zaunanlage
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	Pflaster
Anmerkungen:	durchschnittlich
	Die Außenanlagen machen nach Augenschein insgesamt einen durchschnittlichen Eindruck.

## 5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1955
Anzahl der Geschosse:	3
Anzahl der Wohneinheiten:	3
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei . Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine Nachrüstung ist nicht möglich. Innerhalb der Wohnung ist keine ausreichende Bewegungsfläche.
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Die Elektroinstallationen in der Wohnung wurden erneuert. Auf die vorhandenen Parkettböden wurden Laminat verlegt - allerdings fehlen die Fußleisten an vielen Stellen. Das Badezimmer wurde erneuert. Erneuerung der Fenster vermutlich Anfang der 2000er-Jahre

Energetische Situation	
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß EnEV §§ 16 ff liegt vor.
Gültig bis:	24.01.2035

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“:	334,1 kWh/m², das entspricht der Energieeffizienzklasse H.
Anmerkungen:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen / Nachforschungen angestellt.

### Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	gestrichen
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

### Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Mauerwerk
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz
Tragwände innen:	Mauerwerk
sonstige Innenwände:	Mauerwerk verputzt

### Decken und Böden

Boden im Keller:	Betonboden
Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Holzbalkendecken mit schalldämpfender Füllung

### Treppen

vorhandene Treppen:	Kellertreppe außen Treppe zum Dachraum Geschosstreppen Kellertreppe innen
Treppen: Bauart und Belag:	Die Geschosstreppen sind aus Holz, die Kellerinnentreppe und die Außentreppe sind aus Beton.

	Der Dachspitz ist vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Einschubtreppe zu erreichen.
<b>Dach</b>	
Dachkonstruktion / Tragwerk:	Holzkonstruktion
Dachform:	Sattel-Giebedach mit einer Gaube auf der Nord-West-Seite.
Dacheindeckung:	Betondachstein Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob das Dach gedämmt ist.
Regenrinnen und Fallrohre:	Kupfer

<b>Haustechnik</b>	
Etagenheizung	
Ausführung und Art der Heizung:	Gasetagenheizung
Sonstige Haustechnik	
Wärmeübergabe:	Heizkörper, keine Heizkörpernischen
Trinkwassererwärmung:	zentral über Heizung
Kamin:	2 Kamine vorhanden, beide über Dach verkleidet.
Ver- und Entsorgungsleitungen:	teilweise erneuert
Abwasser:	teilweise erneuert
Heizungsrohre:	teilweise erneuert
Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	Die Gastherme ist im dem Keller, der zur Wohnung gehört, eingebaut. Das Haus wurde ca. 1955 errichtet und mit Feststoff-Einzelöfen ausgestattet. Es ist nicht bekannt, wann die Gasetagenheizungen eingebaut wurden. Eventuell wurden die Gasetagenheizungen im Zuge der Aufteilung nach WEG eingebaut.

<b>Allgemeine Beurteilung des Gebäudes</b>	
Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belichtung, Besonnung:	gut



Wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>Die Fenster sind ausreichend dimensioniert, um eine angemessene natürliche Belichtung der Räume während des Tages zu gewährleisten.</p> <p>Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage, so dass den ganzen Tag über direkte Sonnenlicht einfällt.</p> <p>Die Wohnung verfügt über einen guten Grundriss und Ausrichtung zur Hauptwindrichtung, wodurch ein effektiver Luftaustausch gewährleistet ist.</p> <p>Die Wohnung ist über das normale Maß hinaus verschmutzt.</p>
----------------------------------	---

#### Bauschäden und Mängel

allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:

Die Fußleisten entlang der Wände fehlen.

Die Kellerdecke ist gedämmt. Fehlstellen sind jedoch in der Dämmung vorhanden.

Gebrochene Fliesen in der Eingangstreppe.

Schimmelbefall in der Küche unter dem Fenster.

Die Wohnung ist insgesamt sehr stark verschmutzt.

## 5.5 Eigentumswohnung Nr. 1 : Beschreibung der Ausstattung

#### pauschale Beschreibung

Fußböden allgemein:	<p>Laminat</p> <p>nach Angaben des Eigentümers wurde das Laminat auf einem bestehenden Parkettboden verlegt.</p> <p>Nach Angaben in der Baubeschreibung in der Bauakte von 1955 handelt es sich um Holzdielenboden.</p>
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	<p>Fliesen</p> <p>in der Küche Fliesenspiegel</p>
Bekleidung der Decken:	Anstrich
Art und Material der Fenster:	Kunststofffenster
Art der Verglasung:	zweifache Verbundfenster
Rollläden:	Ja, Kunststoffrollläden



Zustand und Qualität der Türen und Zargen

einfache Qualität

an der Küche ist eine Ganzglas-Schiebetür

Art und Material der Türen und Zargen:

Holztüren

Die Haustür ist aus Kunststoff

Elektroinstallation:

Mindeststandard, überwiegend unter Putz

Qualität der sanitären Anlagen:

zeitgemäßer Standard, überwiegend unter Putz

sanitäre Ausstattung:

bodenebene Dusche mit Hebe-Senk-Tür und Kopfbrause

Waschtisch mit Designer-Waschbecken

WC

Urinal

Handtuchheizkörper

Heizung:

Radiatoren

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

## 6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 6.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 6.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 6.4 Begründung der Verfahrenswahl

„ Die Verordnung gibt mit § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Wie ausgeführt, ist dieses Kriterium gegenüber den weiterhin zu berücksichtigenden „sonstigen Umständen des Einzelfalls“ i.d.R. vorrangig. Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks; auf subjektive Nutzungsabsichten kann es nicht ankommen. Darüber hinaus hat eine Wertermittlungsmethode auszuschneiden, die das Wertbild verzerrt.

Nach der Rechtsprechung des BFH ist unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist.

Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein. Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen. Einhergehend mit einer Verlagerung des Grundstücksverkehrs in den Bestand und einer Verbesserung der Wertermittlungsmethodik bebauter Grundstücke in der Wertermittlungspraxis ist unverkennbar eine stärkere Hinwendung zum Vergleichswertverfahren auch für bebaute Grundstücke festzustellen.

(Quelle: Kleiber Digital - Teil IV - ImmoWertV 2021 [...] 3.1.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs)

Daher wurde beim hier vorliegenden Objekt als maßgebliches Verfahren das Vergleichswertverfahren herangezogen. Gleichwohl ist der Sachverständigen bewußt, dass die Angaben über den Zustand und Ausstattung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung von Laien gemacht wurden und es daher in der Einschätzung zu Schwankungen kommt.

Daher wird das Ertragswertverfahren zur Stützung des Ergebnisses herangezogen.



## 7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 2021 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
Achern	4411	Gaggenau	603/7	458,00 m <sup>2</sup>
Summe aller Flurgrundstücke:				458,00 m <sup>2</sup>

## 7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **320,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert:

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Erläuterung
Gemeinde	Gaggenau	Gaggenau	
Stichtag	01.01.2023	24.09.2024	E 1
Bodenrichtwert:	320,00 € / m <sup>2</sup>		E 2
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen	
Art der Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser	Eigentumswohnung	
Grundstücksgröße	550 m <sup>2</sup>	458 m <sup>2</sup>	E 3
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,5		E 4

### Erläuterungen zu den Anpassungen zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts:

E 1:

Zum Wertermittlungsstichtag gibt es noch keine Indexreihen, um den Bodenrichtwert anzupassen. Gleichwohl gibt es Einschätzungen verschiedener Immobilienportale (Immoportal, Immobilienscout 24), nach denen die Bodenpreise in 2023 leicht angezogen haben und in 2024 wieder nachgegeben haben. Daher wird der Bodenrichtwert hier nicht an weiter auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

E 2:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Zone mit erhöhter Starkregengefährdung (siehe Anlage). Nach Rücksprache mit den Gutachterausschüssen in der Region gibt es derzeit keine Beobachtung, dass eine solche Gefährdung sich auf den Kaufpreis einer Immobilie auswirkt.



E 3:

Die Umrechnungskoeffizienten, die der Gutachterausschuss zur Anpassung des Bodenwerts an die Grundstücksgröße veröffentlicht, können hier nicht angewendet werden. Sie beziehen sich explizit nur auf Grundstücke, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind.

E 4:

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung des Bodenwerts für Eigentumswohnungen.

Bei der Bewertung von Eigentumswohnungen ist eine direkte Anpassung des Bodenwerts anhand der Wohngebietsflächenzahl (WGFZ) in der Regel nicht erforderlich. Da das Grundstück gemeinschaftlich im Eigentum aller Wohnungseigentümer steht, wird der Bodenwert anteilig über das gesamte Gebäude verteilt und ist bereits im Kaufpreis der Wohnung berücksichtigt. Die WGFZ beeinflusst den Bodenwert vorrangig bei der Bewertung des unbebauten Grundstücks oder des Gesamtgebäudes, nicht jedoch bei einzelnen Wohnungen. Eine Anpassung wäre lediglich dann relevant, wenn das Grundstück vor der Bebauung bewertet oder ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt wird.

Anpassung des Bodenrichtwerts		
Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023		320,00 €
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>320,00 €</b>

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		458,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x	320,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	<b>=</b>	<b>146.560,00 €</b>

### 7.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		146.560,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	<b>=</b>	<b>146.560,00 €</b>
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>		<b>146.560,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (352 / 1000)</b>		<b>51.589,12 €</b>

## 8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 8.1.1 Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1955

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 4.1: Mehrfamilienhaus, bis zu 6 Wohneinheiten	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
Gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern 80 Jahre.	

## Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Eigentumswohnung Nr. 1

Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist durch die ImmoWertA vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	Punkte vergeben
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	1,00
► Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	
► Wärmedämmung der Außenwände	(4)	
► Modernisierung von Bädern	(2)	
► Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	1,00
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
<b>Summe</b>	<b>(20)</b>	<b>2,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 69 Jahre und 2,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 86\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 2,00 Modernisierungspunkte von 55%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a \cdot \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$$

Die ImmoWertV 2021 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
1,0767	2,2757	1,3878

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:

18 Jahre

Die Modernisierungspunkte wurden nach ImmoWertA<sup>1</sup> vergeben.

<sup>1</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

## 9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 2021 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten der Sachverständigen auf dem örtlichen Baupreispaar pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vorhundertssatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 2021 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

### 9.1.1 Eigentumswohnung Nr. 1 : Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Bauschäden des Gemeinschaftseigentums	
gebrochene Fliesen an der Eingangstreppe	2.000,00 €
Summe Bauschäden Gemeinschaftseigentum	2.000,00 €
<b>Anteil an den Bauschäden des Gemeinschaftseigentums</b>	<b>704,00 €</b>
Bauschäden des Teileigentums	
Schimmelbefall in der Küche	1.000,00 €
Fehlstellen in der Dämmung der Kellerdecke	500,00 €
Fußleisten	3.000,00 €
Grundreinigung der Wohnung	500,00 €
<b>Summe Bauschäden des Teileigentums</b>	<b>5.000,00 €</b>
<b>Summe der Bauschäden</b>	<b>5.704,00 €</b>

Bei den Angaben zur Höhe der Schäden handelt es sich um eine grobe Schätzung, die von den tatsächlichen Kosten abweichen kann.



## 10 Wohnflächenzusammenstellung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 1

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m²)
Herleitung Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss		
Wohnzimmer	4,01*4,00	16,04 .
Schlafzimmer	3,50*4,50	15,75 .
Kinderzimmer	3,50*4,00	14,00 .
Küche	(3,28*3,18)-(0,42*0,42)	10,25 .
Bad	(1,60*2,75)-(0,42*0,42)	4,22 .
Flur	(3,28*1,20)+(1,60*1,25)	5,94 .
<b>Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss</b>		<b>66,20</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>66,20</b>

Die Wohnflächen wurden den Berechnungen in der Bauakte entnommen.



## 11 Vergleichswertverfahren

### Hinweise zur Vergleichbarkeit

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

## 11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung

Beim Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Gaggenau wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Kriterien beantragt:

- Gemarkung Gaggenau
- Flst. Nr. 603/7
- Wohnungs- und Teileigentum
- Baujahr 1955
- Wohnfläche 66 m<sup>2</sup>
- Weiterverkauf
- Merkmale der Wohnung:
  - kein Balkon
  - Tageslichtbad
  - Gasetagenheizung
  - Lage im EG eines Dreifamilienhauses

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung beinhaltete 5 Datensätze. In den Datensätzen waren jeweils folgende Punkte angegeben:

- Registrierungsnummer
- Registrierungsjahr
- Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum
- Objektart Wohnungseigentum
- Vertragsdatum
- Gemarkung
- Straße
- Baujahr
- Wohnfläche / Nutzfläche
- Kaufpreis gem. Vertrag
- Kaufpreis bereinigt
- Bereinigter Kaufpreis / Wohnfläche + Nutzfläche (€/m<sup>2</sup>)
- Besonderheiten Beschreibung
- Wert [der Besonderheiten]
- Besonderer Bauteile

Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lagen keine Indexzahlen zur Anpassung auf den Wertermittlungstichtag vor.

Von den 5 Datensätzen waren 2 Datensätze Ausreißer und lagen außerhalb der Grenze von +/- 10%.

Von den verbleibenden 3 Datensätzen wurde das arithmetische Mittel gebildet.

Da die Anzahl der Datensätze sehr gering ist, wird zur Stützung des Ergebnisses das Ertragswertverfahren (s. Kap. 12) ebenfalls durchgeführt.

## 11.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen

### Verkäufe vergleichbarer Objekte

Vergleichsobjekt	Stichtag	Wohnfläche	Lage	Baujahr	Preis / m²
Eigentumswohnung	17.10.2023	57 m²	Gaggenau	1953	2.601,00 €
Eigentumswohnung	28.02.2024	88 m²	Gaggenau	1957	2.417,00 €
Eigentumswohnung	20.03.2024	66 m²	Gaggenau	1963	2.548,00 €
<b>arithmetisches Mittel ohne Ausreißer</b>					<b>2.522,00 €</b>

### Ermittlung des Vergleichspreises des Objekts

Vergleichspreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche		2.522,00 €
Nutzfläche	x	66,20 m²
<b>Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise</b>	<b>=</b>	<b>166.956,40 €</b>

## 11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		166.956,40 €
Baumängel und Schäden	–	5.704,00 €
<b>Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise</b>	<b>=</b>	<b>161.252,40 €</b>
<b>Vergleichswert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>161.000,00 €</b>

## 12 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 2021)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

## 12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 1

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	66,20 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung	=	7.745,40 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 9,75 € je m <sup>2</sup> )		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr	–	1.488,47 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>6.256,93 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	51.589,12 €	
Liegenschaftszinssatz	-0,30%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 6.256,93)		6.256,93 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $51.589,12 € \times -0,30\% = -154,77 €$	–	-154,77 €
Gebäudeertrag	=	6.411,70 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV 2021 bei 18 Jahren Restnutzung und -0,30% Liegenschaftszinssatz	x	18,5234
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)	=	118.766,59 €
<b>vorläufiger Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 1</b>		<b>118.766,59 €</b>

## 12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 1	+	118.766,59 €
Bodenwert	+	51.589,12 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	–	5.704,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>164.651,71 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>164.651,71 €</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>165.000,00 €</b>

## 12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der



Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 2021)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die

Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 2021)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

#### **Marküblichen Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 2021)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### **Baumängel und Bauschäden § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann

durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag / Mieten

#### Bewertung der Mietsituation Eigentumswohnung Nr. 1

##### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss	66,20 m²	9,75 €	645,45 €	7.745,40 €
Summe / Rohertrag Wohnen			645,45 €	7.745,40 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>645,45 €</b>	<b>7.745,40 €</b>

Da die Stadt Gaggenau keinen eigenen Mietspiegel hat, wurde die Miete in mehreren Internetportalen (Immoportal, Immobilienscout 24) recherchiert und mit Maklern vor Ort verifiziert. Dabei wurde eine Miete von 10,27 €/m² als marktüblich festgestellt. Da die Wohnung weder einen Balkon noch eine Terrasse hat, werden hierfür 5 % von der ermittelten Miete abgezogen.

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	9,75 € je m²
-------------	--------------

## Bewirtschaftungskosten

### Bewirtschaftungskosten: Eigentumswohnung Nr. 1

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	420,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,80 € / m² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	154,91 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.488,47 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum. Ein wertbildendes Kriterium ist die Restnutzungsdauer der Immobilie. Je länger die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz und umgekehrt.

Bei vorliegenden Bewertungsobjekt beträgt die Restnutzungsdauer noch 18 Jahre. Daraus ergibt sich nach den Erhebungen des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von -0,30%

### Liegenschaftszinssatz: Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Gemeinsamer Gutachterausschuss Gaggenau, Immobilienmarktbericht 2024, Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum, Seite 51)	- 1,31 % bis 4,69 %
Liegenschaftsdzinssatz bei 20 Jahren Restnutzungsdauer (tabelliert im Grundstücksmarktbericht)	- 0,30 %
<b>Liegenschaftszinssatz nach Auswertung</b>	<b>-0,30%</b>



## 13 Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Preis):	(2.432,02 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)	161.000,00 €
Ertragswert:	(2.492,44 € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche)	165.000,00 €

Der Verkehrswert, wie er in §194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises, der innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit zu erzielen ist.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gaggenau, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „**Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 1 und Kellerraum, Hansjakobstr. 10, 76571 Gaggenau**“ zum Wertermittlungstichtag 24.09.2024 sachverständig geschätzt auf

**161.000,00 €**

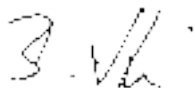
Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnende kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, den 23.01.2025



Barbara Koch



Zertifizierte Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 durch IQ-ZERT, Sankt Augustin  
Wertermittlerin für Grundstücke und Immobilien (IHK)  
Gutachterin für Schimmel und Feuchtigkeit in Innenräumen

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

## Literaturverzeichnis

- Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung
- Kleiber, Kleiber-digital
- Hankammer: Schäden an Gebäuden, 3. Auflage
- Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage
- Immobilienmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschusses Gaggenau - Gernsbach

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB, Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist
- BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- ImmoWertV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- ImmoWertA 2022, Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Musteranwendungs-hinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist
- WoFIV, Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

- LBO BA-Wü, Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- BBodSchG, Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- GEG, Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

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

## 14 Verzeichnis der Anlagen

- A. Fotos
- B. Grundriss
- C. Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
- D. Altlastenauskunft
- E. Baulastenauskunft
- F. Bodenrichtwertkarte
- G. Zürs-Zone
- H. Stadtplan
- I. Übersichtskarte
- J. Gemeindekennziffern
- K. Auswertung Mietpreise Immobilienscout

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

## 15 Anlagen

### A. Fotos



Gasetagenheizung im Keller



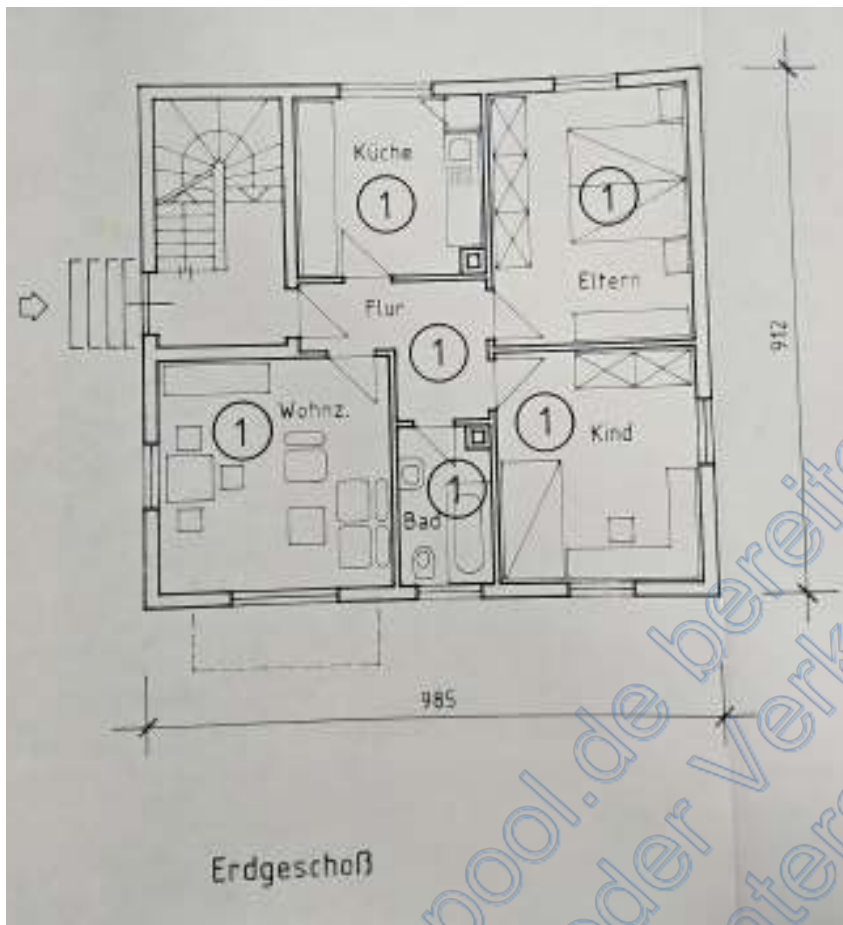
Gartenseite



Straßenseite



**B. Grundriss**



## K. Gemeindekennziffern

76571 Gaggenau, Hansjakobstr. 10



Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Rastatt, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	232.296 (30.059)
Fläche	738,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	315 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	76571
Gemeindeschlüssel	08216015

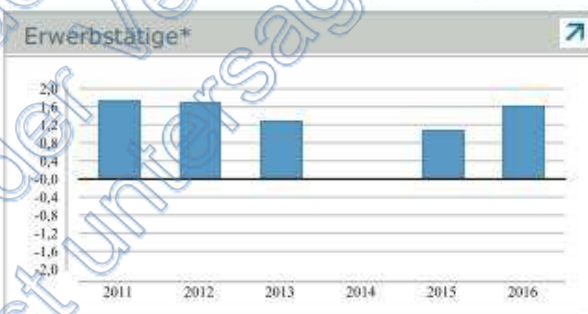
Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	9.091.647 €
Arbeitslosenquote (2)	4,00 %
Erwerbstätige (3)	105.100

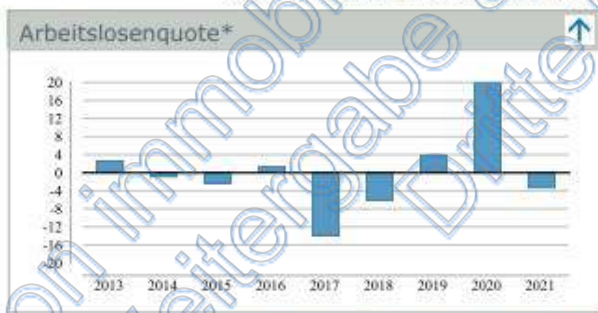
Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



\*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende: fallend Tendenz fallend gleich bleibend Tendenz steigend steigend

### Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03156618 vom 23.01.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

**L. Auswertung Mietpreise Immobilienscout**

**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

76571 Gaggenau, Hansjakobstr. 10



**Auswertungszeitraum: April 2024 bis September 2024**

**Auswertungsgebiete: PLZ-Bezirk 76571 / Kreis Rastatt**

**Produktausprägung: einfache Auswertung**

Allgemeine Information		
	PLZ-Bezirk 76571	Kreis Rastatt
Anzahl alle Angebote (auch unvollständige)	133	1.066
Anzahl vollständige Angebote*	132	1.059
Anzahl Gesuche**	682	2.133
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	16	15
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (Bund= 100)	80	75
Anzahl der Exposé-Ansichten	222.146	1.570.862
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	1.670	1.474
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	104	98
Nachfrageindex (Bund= 100)	189	153
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)	181	170

\*Die vollständigen Angebote sind nur Angebote, bei denen vollständige und schlüssige Preis- und Flächeninformationen vorhanden sind.

\*\*Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschauten Postleitzahlgebieten

**Ortsübersicht PLZ-Bezirk 76571 / Kreis Rastatt**

PLZ-Bezirk 76571

Kreis Rastatt



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03156618 vom 23.01.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1



**IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien**

76571 Gaggenau, Hansjakobstr. 10

**Mietpreise: PLZ-Bezirk 76571**

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	132	10,91 €	6,36 € - 15,83 €	682
<=30 m <sup>2</sup>	2 (1,5%)	12,02 €	10,71 € - 13,33 €	543 (79,6%)
>30 - 60 m <sup>2</sup>	58 (43,9%)	10,79 €	5,36 € - 14,29 €	574 (84,2%)
>60 - 90 m <sup>2</sup>	38 (28,8%)	10,38 €	8,33 € - 14,53 €	577 (84,6%)
>90 - 120 m <sup>2</sup>	20 (15,2%)	11,61 €	7,81 € - 24,51 €	556 (81,5%)
>120 m <sup>2</sup>	14 (10,6%)	11,75 €	8,47 € - 28,91 €	536 (78,6%)

**Marktübersicht PLZ-Bezirk 76571**

Nachfrageindex (Bezug Bund= 100)= 189

Durchschnittliche m<sup>2</sup>-Angebotsmiete (in €)= 10.96

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (Bund= 100)):



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03156618 vom 23.01.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 2