

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
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Rastatt; AZ: 1 K 51/24

16.05.2025



GUTACHTEN

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

1. des 2.772/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Gaggenau Blatt 9141, Gemarkung Gaggenau, Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, 2.465 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum im Untergeschoss des Hauses 1

sowie

2. des 300/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Gaggenau Blatt 9159, Gemarkung Gaggenau, Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, 2.465 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss

Goethestraße 37, 37a in 76751 Gaggenau

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.03.2025

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNGEN

1

Amtsgericht Rastatt
AZ: 1 K 51/24

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
11.03.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (2.772/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 01.06 im 1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum im Untergeschoss
Adresse:	Goethestraße 37, 37a in 76751 Gaggenau
Lage:	Gaggenau Kernstadt, mittlere Lagequalität
Detailangaben:	2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Abstellraum im UG in Haus Nr. 37, rd. 58 m ² Wohnfläche, Baujahr des Wohngebäudes: 2014, gehobene Ausstattung, Pelletheizung, Personenaufzug
Vermietungssituation:	Vermietet (Netto-Kalt-Miete zum WSt.: 630,00 €/Monat)
Hausverwaltung:	
Hausgeld für Wohnung Nr. 01.06:	211,00 EUR/Monat (Stand 31.12.2024)
Vergleichswert rd.:	219.000,00 EUR
Verkehrswert:	219.000,00 EUR
Wohnflächenpreis rd.:	3.776,00 €/m ²

2Amtsgericht Rastatt
AZ: 1 K 51/24Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrensWertermittlungs-/Qualitätsstichtag
11.03.2025
(Tag der Ortsbesichtigung)

Wertermittlungsobjekt:	Tiefgaragenstellplatz (300/100.000-Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück)
Sondereigentum:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 2
Adresse:	Goethestraße 37, 37a in 76751 Gaggenau
Lage:	Gaggenau Kernstadt, mittlere Lagequalität
Detailangaben:	Befestigter Stellplatz in der Tiefgarage mit Markierung und Nummerierung, Baujahr: 2014
Vermietungssituation:	Vermietet (an die Mieterin der Wohnung)
Hausverwaltung:	
Hausgeld für TG-ST. 02:	15,00 EUR/Monat (Stand 31.12.2024)
Vergleichswert rd.:	18.400,00 EUR
Verkehrswert:	18.400,00 EUR

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNGEN	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Auftrag	5
2.2	Objekt-Unterlagen	6
2.3	Ortsbesichtigung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
3	BESCHREIBUNGEN	11
3.1	Lage	11
3.2	Grund und Boden	13
3.3	Bauliche Anlagen	15
3.4	Hausverwaltung	19
3.5	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	19
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	22
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Vergleichswertverfahren	23
4.4	Vergleichswertermittlung des Sondereigentums	24
4.5	Vergleichswertermittlung des Teileigentums	30
4.6	Verfahrensergebnisse	32
4.7	Verkehrswerte	33
5	ANHANG	35
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Luftbild / Hybrid	36
5.3	Grundrisse	37
5.4	Gebäudeschnitte	39
5.5	Wohn- und Nutzflächenberechnung	40
5.6	Auszüge aus der Teilungserklärung	41
5.7	Energieausweis	44
5.8	Flächennutzungsplan	46
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	47
5.10	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	48
5.11	Rechtsgrundlagen	49
6	FOTOS	50

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
-Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 76437 Rastatt

Aktenzeichen: 1 K 51/24

Auftrag: Vom 02.01.2025

Beschlüsse: Vom 11.12.2024 und vom 15.01.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

XXXXX
- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Dr. XXXXX

gegen

XXXXX
- Antragsgegnerin -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Dr. XXXXX

Versteigerungsobjekte: Eingetragen im Grundbuch von Gaggenau
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

Ifd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1	2772/100000	Wohnung im 1. OG mit Balkon und Kellerraum im UG des Hauses 1	01.06	9141
2	300/100000	Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss	2	9159

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Anschrift	m ²
Gaggenau	1487/2	Gebäude- und Freifläche	Goethestraße 37, 37a	2.465

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:	[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnungen (Beschlüsse vom 11.12.2024 und 15.01.2025) [2] Grundbuchblattabschriften [3] Teilungserklärung UR-Nr. 0487/2014 vom 25.03.2014 inkl. Aufteilungsplänen, Lageplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung etc. (in Kopie)
Unterlagen des Antragstellers:	[4] Teilungserklärung UR-Nr. 0487/2014 vom 25.03.2014 inkl. Aufteilungsplänen, Lageplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung etc. (in Kopie) [5] Energieausweis Gesamtgebäude Haus 1 (Ausstellungsdatum 30.12.2015) [6] Schriftliche Angaben zur Wohnpreisbindung, Kaltmiete und Hausverwaltung
Unterlagen der Antragsgegnerin:	Nichtzutreffend
Unterlagen der Hausverwaltung:	[7] Hausgeldabrechnung 2023 und Wirtschaftsplan 2024 Whg. 01.06 vom 06.05.2024 [8] Hausgeldabrechnung 2023 und Wirtschaftsplan 2024 TG 2 vom 06.05.2024 [9] Schriftliche Auskünfte zu Hausgeld, Rücklagen und Sonderumlagen
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:	[10] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); online-Abfrage [11] Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Eigentumswohnungen und Tiefgaragen-Stellplätze; Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau [12] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt; Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht [13] Schriftliche Auskunft zu Baulasten, Bauleitplanung und denkmalrechtlich-rechtlichen Eigenschaften; Stadt Gaggenau, Baurechtsamt [14] Kopien aus der Bauakte (Baugenehmigung, Planunterlagen u. Flächenberechnungen in Auszügen, Abgeschlossenheitsbescheinigung); Stadt Gaggenau, Baurechtsamt [15] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2025
Anwesende:	Frau XXXXX Frau XXXXX Herr XXXXX Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	11.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft der Stadt Gaggenau sind bezüglich des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bauvorhaben richten sich nach § 34 Baugesetzbuch.

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau von 2005 ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.¹

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. DSchG:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau unterliegt das betreffende Grundstück keinen denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften.

2.4.1.5 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

¹ <https://www.gaggenau.de/flaechennutzungsplan.7902.htm>

2.4.2 Privates Recht**2.4.2.1 Wohnungsgrundbuch**

Grundbuch von Gaggenau
Blatt 9141

Datum des Abrufs: 11.07.2024. Letzte Eintragung vom: 11.07.2024

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

2772/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, Goethestraße 37, 37a,
Größe 2465 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.
Nr. 01.06. bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoss
mit Balkon und dem Kellerraum in Untergeschoss des Hauses 1).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt
(Nr. 9136 bis Nr. 9187).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den ande-
ren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Son-
dernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 25.03.2014, die Fest-
stellung vom 08.05.2014 sowie den Nachtrag vom 20.06.2014 (Notar
XXXXX in XXXXX, UR 487/2014; UR 1051/2014) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 7599, 7 hierher übertragen
Eingetragen am 30.06.2014. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der
Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -

2.2 XXXX, geb. XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -

Abteilung II (Lasten und Beschrän-
kungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der be-
troffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

- 1 **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)** für den jeweiligen
Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 1487/3**; derzeit eingetra-
gen im Grundbuch von Gaggenau (Gaggenau) Blatt Nr. 7599
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2
Bezug: Bewilligung vom 25.03.2014 (Notar XXXXX in XXXXX,
UR 487/2014).
Eingetragen als Belastung des Grundstücks in allen für die Mitei-
gentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 9136 bis Nr. 9187
am 30.06.2014. ...

- 2 **Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)** für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks **Flst. Nr. 1487**, derzeit eingetragen im Grundbuch von Gaggenau (Gaggenau), Blatt Nr. 7599.
Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1
Bezug: Bewilligung vom 25.03.2014 (Notar XXXXX in XXXXX, UR 487/2014).
Eingetragen als Belastung des Grundstücks in allen für die Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher Nr. 9136 bis Nr. 9187 am 30.06.2014. ...
- 4 Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 02.07.2024 (1 K 51/24).
Eingetragen (ACH046-408/2024) am 11.07.2024. ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.2 Teileigentumsgrundbuch

Grundbuch von Gaggenau
Blatt 9159

Bestandsverzeichnis

Datum des Abrufs: 11.07.2024, Letzte Eintragung vom: 11.07.2024

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

300/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, Goethestraße 37, 37a, Größe 2465 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 9136 bis Nr. 9187).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 25.03.2014, die Feststellung vom 08.05.2014 sowie den Nachtrag vom 20.06.2014 (Notar XXXXX in XXXXX, UR 487/2014; UR 1051/2014) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 7599, 7 hierher übertragen
Eingetragen am 30.06.2014. ...

Abteilung I (Eigentümer)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der Grundstücke im Bestandsverzeichnis

2.1 XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -

2.2 XXXX, geb. XXXXX
geb. am XX.XX.XXXX
- Anteil 1/2 -

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Laufende Nummer der Eintragungen zu laufender Nummer 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

1 s. unter 2.4.2.1

2 s. unter 2.4.2.1

4 s. unter 2.4.2.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vermietet. Ein Mietvertrag/mietvertragliche Vereinbarungen wurden nicht vorgelegt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Antragstellers beträgt die derzeitige Kaltmiete 630,00 €/Monat. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass es sich hierbei um die Netto-Kalt-Miete für die Wohnung und den TG-Stellplatz handelt.

2.4.2.4 Gewerbliche Nutzung

Vermietungssituation:

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung der zu bewertenden Sondereigentume ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

2.4.2.5 Wohnpreisbindung

Wohnpreisbindung:

Eine Wohnpreisbindung § 17 WoBindG besteht gemäß Auskunft des Antragstellers nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Regierungsbezirk:	Karlsruhe
Landkreis:	Rastatt
Ort:	Gaggenau
Einwohner*innen:	30.302 (Stand 31.03.2023 ²)
Gemarkungsfläche rd.:	65,01 km ²
Höhenlage:	141 m ü. NHN

Gaggenau ist Große Kreisstadt und die zweitgrößte Stadt des Landkreises Rastatt im Westen Baden-Württembergs. Sie liegt am Westrand des Nordschwarzwaldes in einer Erweiterung des Murgtals. Nächstgelegene Städte sind im Osten Bad Herrenalb in ca. 18 km, im Südwesten Baden-Baden in ca. 15 km und im Nordwesten Rastatt in ca. 13 km Entfernung. Größere Städte sind im Nordosten Pforzheim, ca. 50 km entfernt und im Norden Karlsruhe, ca. 30 km entfernt. Gaggenau gliedert sich in die Kernstadt und die Stadtteile Bad Rotenfels, Freiolsheim, Hörden, Michelbach, Oberweier, Ottenau, Selbach und Sulzbach. Gemeinsam mit der südlich gelegenen Nachbarstadt Gernsbach bildet sie ein Mittelzentrum innerhalb der Region Mittlerer Oberrhein.

Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Gaggenau (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung durch den SV (blau): Lage des Bewertungsobjekts

² <https://www.gaggenau.de/statistische-daten.4339.htm>

Gaggenau liegt an der Bundesstraße 462 Rastatt-Freudenstadt und ist über die Anschlussstelle Rastatt an die Autobahn 5 Karlsruhe-Basel angebunden. Es besteht Anschluss mit mehreren Stationen an die Murgtalbahn, auf der Regionalbahnen und eine Stadtbahnlinie des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) verkehren. Darüber hinaus bedienen Buslinien den Nahverkehr.

Gaggenau wird dem Demografiety 4 - „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“- zugeordnet. Kommunen des Typs 4 sind eher mittelgroße Gemeinden und Wohnstandorte mit moderatem Wachstum durch Zuwanderung, durchschnittlicher Kaufkraft, geringen Armutslagen und durchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung³.

Produzierendes Gewerbe prägt den Standort. Größter Arbeitgeber ist das Mercedes-Benz-Werk Gaggenau. Neben traditionsreichen Handwerksbetrieben haben sich u.a. Unternehmen der Baubranche und unternehmensorientierte Dienstleister angesiedelt. Unterschiedliche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, medizinische Versorgungsangebote und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden. Zahlreiche Vereine, kulturelle Einrichtungen, regelmäßige Feste und Märkte, Thermalbad, Freibäder etc. ermöglichen eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten der Kernstadt Gaggenau direkt an der Durchfahrtsstraße L 613. Die nordöstliche Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Hausgärten, z.T. mit kleineren Gewerbeeinheiten. Südwestlich befindet sich das Gelände des Mercedes-Benz-Werks, durch das auch die Trasse der Murgtalbahn verläuft. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt beim Bewertungsobjekt, der Bahnhof Gaggenau sowie das Ortszentrum sind ca. 900 m entfernt. Der nächste Supermarkt liegt in ca. 700 m, ein Kindergarten in ca. 400 m und die Grundschule in ca. 1,4 km Entfernung. Die innerörtliche Lage ist unter Berücksichtigung der Infrastruktur und der Immissionen als mittlere Wohnlage zu bewerten.

Abb. 2: Innerörtliche Lage; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

³ Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Leichte Hanglage, Nordost-Südwest-Gefälle
Grundstücksform:	Unregelmäßige Grundstücksform
Fläche gesamt:	2.465 m ² (gem. Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	39 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	63 m
Lagebesonderheit:	Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt an der Kreuzung der Straßen Goethestraße und Michelbacher Straße.
Bebauung:	Auf dem Grundstück wurden zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage (Wohnanlage) errichtet.

3.2.2 Erschließung, Straßenarten

Erschließung:	Zugang zu den Wohnhäusern und Zufahrt zur Tiefgarage besteht von der Goethestraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Goethestraße erfolgt.
Straßenarten:	Die Goethestraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Straße. Im Bereich des Bewertungsobjekts sind beidseitig gepflasterte Gehwege vorhanden. Im Straßenbereich stehen keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die Michelbacher Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Landesstraße. Im Bereich des Bewertungsobjekts sind beidseitig gepflasterte Gehwege vorhanden. Im Straßenbereich stehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten in Form von Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehend errichtete Gebäude; Einschränkungen sind nicht bekannt

3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind die zum aktuellen Erhebungsstand (31.12.2011) bekannten
--	--

Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst. Die Behörde weist darauf hin, dass sich aus dieser Information jedoch nicht ableiten lässt, dass das Grundstück frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Grundstück Flst. 1487/2 liegt im Gewässereinzugsgebiet Michelbach. Ein Hochwasser- bzw. Überschwemmungsrisiko besteht nicht.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.

3.2.5 Umgebungslärm

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen im westlichen Grundstücksbereich geringe Lärmbelastungen durch Straßenverkehr (Hauptverkehrsstraßen, Landesstraße, Kreuzungsbereich).

Straßenlärm LDEN (24 h)⁴:
LNight (22 - 6 Uhr)⁵:

≥ 55 – 64 dB(A)
≥ 50 – 54 dB(A)

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Kartendienst (UDO) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.⁶

3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen⁷:

Mittlere Geschwindigkeit 2015-2021: zwischen -0,2 und -0,8 mm/Jahr
Varianz: 0,20 mm/Jahr²

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

⁴ Der Lärmindeks LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche ganztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

⁵ Der Lärmindeks LNight beschreibt die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr.

⁶ <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/>

⁷ Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem Grundstück Flst. 1487/2 wurden zwei bauartgleiche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohneinheiten (Haus 1, Goethestraße 37 mit 15 Wohneinheiten und Haus 2, Goethestraße 37a mit 7 Wohneinheiten) sowie eine Tiefgarage errichtet.

Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich ausschließlich auf das die vorliegende Wertermittlung betreffende Haus 1 (Goethestraße 37) sowie das hier zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 01.06 im 1. Obergeschoss mit Kellerraum sowie den Tiefgaragenstellplatz. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht sämtliche Räumlichkeiten des Untergeschosses (u.a. Technikraum, Pelletlager) zugänglich waren. Ein schadensfreier Zustand der nicht besichtigten Bereiche wird unterstellt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Die folgenden Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Bauakte, Teilungserklärung mit Baubeschreibung, Planunterlagen etc.) sowie der Inaugenscheinnahme des SV und der Parteivorträge im Rahmen der Ortsbesichtigung am 11.03.2025. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Wohngebäude

3.3.2.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: Mehrfamilienhaus, bestehend aus Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG), drei Obergeschossen (1. - 3. OG) und ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss (DG).

Baujahr: 2014 (gemäß Energieausweis)

Hinweis zum Baujahr: Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine konkrete Baujahresangabe liegt von Parteiseite jedoch nicht vor. Der Sachverständige hat die Angabe zum Baujahr den vorliegenden Unterlagen (Bauakte) entnommen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.

Nutzung: Wohnnutzung; 15 Wohneinheiten im Haus 1 (Goethestraße 37)

Außenansicht: Fassade verputzt und gestrichen, straßenseitig Laubengänge, Balkone, Flachdach

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

(gemäß vorliegender Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Niedrigenergiebauweise in KFW 70

Fundamente/Bodenplatten: Stahlbeton

Außenwände, tragende Innenwände: UG: Beton

	EG - OG: gemauerte Ausführung mit Gisoton-Wandsystem
Wohnungstrennwände:	Tragwände in gemauerter Ausführung aus Gisotonsteinen oder in betonierter Ausführung
Innenwände der Wohnungen:	Gisoton- oder Trockenbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivplatten (teilverfertigt)
Dach:	Zimmermannsmäßige Konstruktion als Pfettendach (Neigung 5 %), Traufvorsprünge mit Holzschalungen, Blecheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech
Treppenhaus und Laubengänge:	Bodenbelag Fliesen, Wand-/Deckenbekleidungen verputzt und gestrichen
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Fliesenbelag, Edelstahl-Geländer und -Handlauf
Hauseingangsbereich:	Überdachter Hauseingang (Metall-Unterkonstruktion mit Glaseindeckung), befestigter Zugang
Balkone/Loggien:	Stahlbetonkragplatten, Brüstungen verzinkte Metallprofile mit Füllungen (Hochdruckschichtstoffplatten gestrichen)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster bzw. Fenstertüren aus Kunststoff mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung ($U_{wBW} = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$), außen versiegelt Kunststoffrollläden und Jalousien, elektrisch betrieben
Hauseingangstür:	Tür mit Lichtausschnitten, feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitten Überdachte Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprechanlage, integrierte Kamera
Wohnungseingangstüren:	Holztüren mit Spion, Holzzargen (gute Qualität)
Zimmertüren:	Furnierte Holztüren mit Röhrenspankern, Aluminiumbeschläge, Holzzargen gefälzt und eckig
Sonstige Türen:	Im UG z.T. Stahltüren, z.T. Metall-Schiebetüren
Tiefgaragenzufahrt/-Zugang:	Rollgittertor mit Elektroantrieb, Metall-Türen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Zeitgemäße Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Zeitgemäße Sanitärinstallationen
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Pellets, Pelletheizkessel mit nachgeschaltetem Pufferspeicher Anlagensystem: geschlossene Pumpwarmwasseranlage

Heizkörper:	Fußbodenheizung, zusätzlich Handtuchheizkörper im Bad
Hinweis:	Der Pelletheizkessel sowie ein Pelletlagerraum befinden sich im UG von Haus 1. Die Versorgung von Haus 2 erfolgt über eine Fernwärmeleitung.
Warmwasserbereitung:	Zentraler Warmwasserspeicher mit Aufbereitung über Pelletkessel

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV)⁸ vom 18.11.2013, ausgestellt am 30.12.2015 liegt vor (siehe Anhang). Der Primärenergiebedarf des Gebäudes beträgt 24,4 kWh/(m²-a).

3.3.2.6 Besondere Bauteile und technische Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Personenaufzug von UG bis 3. OG; Fa. OTIS; Tragkraft 630 kg
Besondere haustechnische Einrichtungen:	Lüftungsanlage (Wohnraumlüftung über zweistufige Lüfter in Nasszellen in Verbindung mit Wandeinlassventilen in der Außenwand als Außenluftnachstromöffnungen)

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellräume, Müllräume, Abstellraum für Kinderwagen
----------------------------------	---

3.3.2.8 Modernisierungen etc.

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:	Nicht erkennbar.
---	------------------

3.3.3 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.),
-----------------------------	--

⁸ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

befestigte Wege-, Zufahrts- und Sitzflächen (Betonpflaster), Treppenzugang Tiefgarage (Metalltreppe, Absturzsicherung/Geländer aus Stahlrohrprofilen), z.T. Einfriedungen (Mauern, Zäune) etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Aufwuchs

3.3.4 Wohnung Nr. 01.06

3.3.4.1 Allgemeine Angaben

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im 1. Obergeschoss gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnen/Essen/Küche, Schlafen, Bad, Diele, Balkon/Loggia Dem Sondereigentum ist ein Kellerraum (Nr. 01.06) im UG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Nutzungsentsprechender Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Gut über ausreichend dimensionierte Fensterflächen

3.3.4.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	Parkett, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesen in Nassbereichen (Bad)
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Sanitärobjekte:	WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken, bodenebene Dusche mit Duschstange, Waschmaschinenanschluss im Bad
Balkon:	Bodenbelag Fliesen, Wände verputzt und gestrichen, Decke Beton gestrichen
Kellerraum:	Kellerabtrennung aus Metall, Wandbekleidungen Beton/Mauerwerk gestrichen, Gipsdecke gestrichen

3.3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Gemäß vorliegender Wohnflächenberechnung vom 08.01.2014 (Bauakte) beträgt die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 01.06 im 1. Obergeschoss 57,68 m², die Nutzfläche des Kellerraums Nr. 01.06 im UG 4,03 m² und die Sondereigentumsfläche des Tiefgaragen-Stellplatzes 6,25 m² (s. Anhang).

3.3.5 Tiefgarage

Ausstattung Tiefgarage:	Tragkonstruktion Beton Bodenbelag Betonpflaster Rollgittertor mit Elektroantrieb
Tiefgaragenstellplätze:	Markierte Stellplatzflächen Größe ca. 12,50 m ²

3.3.6 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind gemäß Teilungserklärung nicht begründet.

3.3.7 Zubehör, Bewegliche Sachen

Zubehör (§ 97 BGB):	Nichtzutreffend.
Sonstige bewegliche Sachen:	Nichtzutreffend.
Kücheneinrichtung:	Die vorhandene Einbauküche steht im Mietereigentum.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	76133 Karlsruhe
Hausgeld für Wohnung Nr. 01.06:	211,00 €/Monat inkl. Rücklage (Stand 06.05.2024)
Hausgeld für TG-Stellplatz Nr. 2:	15,00 €/Monat inkl. Rücklage (Stand 06.05.2024)
Gesamtrücklage:	61.411,66 € (Stand 31.12.2024) Separate Rücklagen für die Wohnung oder den Stellplatz gibt es gemäß Hausverwaltung nicht.
Sonderumlagen:	Mit Sonderumlagen ist gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.5.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder

Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.5.2 Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachterstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)⁹ eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt.

Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.5.2.1 Wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau etc.

Gemeinschaftliches Eigentum: Nicht erkennbar.

Sondereigentum/Wohnung Nr. 01.06
und Tiefgaragen-Stellplatz Nr. 2 Nicht erkennbar.

3.5.3 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

⁹ Trinkwasserverordnung vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159)

**3.5.4 Grundstücksbezogene
Rechte / Belastungen****Grunddienstbarkeiten**

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegrechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten.¹⁰

In Abteilung II des Wohnungs- und des Teileigentumsgrundbuchs sind Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen mit einer Leistung von maximal 2 KW) zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 1487/3 und Flst. Nr. 1487 eingetragen. Entsprechende Lagepläne mit Einzeichnungen sind in der Teilungserklärung, Anlage 6, enthalten. Aus der Urkunde geht auch hervor, dass das Grundstück Flst. Nr. 1487/2 in gleichem Maße durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zulasten der Flurstücke Nr. 1487/3 und 1487 begünstigt ist.

Die o.g. Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) sind für die betreffenden Grundstücke erforderlich, um gegenseitig Wartungsarbeiten, Zufahrtsmöglichkeiten etc. zu ermöglichen. Diese gegenseitige Regelungen sind Grundvoraussetzung für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Grundstücke. Aus sachverständiger Sicht entstehen hieraus keine Wertbeeinflussungen für die hier zu bewertenden Objekte.

¹⁰ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wert-ermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden. Die wesentlichen Grundsätze, Modelle und Vorgaben der bisherigen ImmoWertV und der bisherigen Richtlinien wurden in die vollständig überarbeitete ImmoWertV integriert und größtenteils übernommen. Der § 53 Satz 2 sieht eine Übergangsregelung für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) am realistischsten widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt wird.

4.3 Vergleichswertverfahren

4.3.1 Vergleichswertmodell

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze der ImmoWertV heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke. Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem dann zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen). Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierzu sind Kaufpreise solcher Grundstücke/Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Selektion ist so anzulegen, dass zunächst nach teilmarkttypischen, übereinstimmenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen gesucht wird. Wenn ein direkter Preisvergleich ausscheidet, werden die Selektionsmerkmale schrittweise verändert, um eine Anzahl von 8 bis 10 Vergleichsfällen zu erreichen (indirekter Preisvergleich). Die dann auftretenden Abweichungen in den Lage- und Grundstücks-, Gebäude- sowie Wohnungsmerkmalen können durch die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden. Die Summe der absoluten prozentualen Anpassungen soll 40 Prozent nicht überschreiten. Nur so liegen Vergleichspreise mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen i.S.d. § 25 ImmoWertV vor.

Der vorläufige Vergleichswert führt unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zum Vergleichswert.

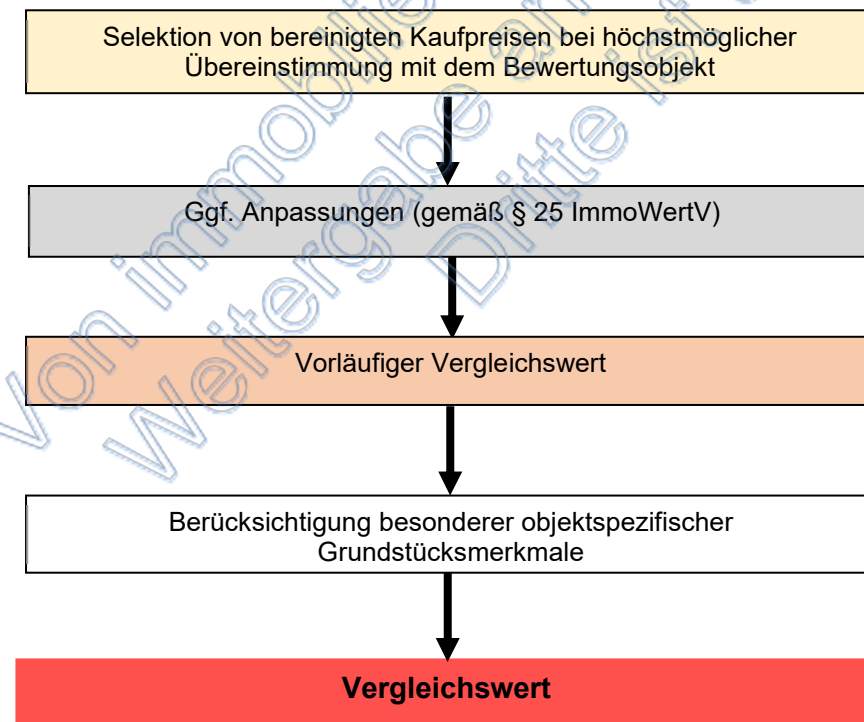


Abb. 3: Schema Systematik Vergleichswertverfahren

4.4 Vergleichswertermittlung des Sondereigentums

4.4.1 Vergleichs-Kaufpreise

Gemäß § 24 ImmowertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmowertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau beantragt und 7 Datensätze für hinreichend vergleichbares Wohnungseigentum (vergleichbare Parameter) erhalten.

Somit liegt dem Sachverständigen eine ausreichende Anzahl Kaufpreise von vergleichbaren Eigentumswohnungen vor. Eigentumswohnungen sind dann vergleichbar, wenn sie in den wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften

- direkt übereinstimmen (direktes Vergleichswertverfahren) oder
- in den unterschiedlichen Eigenschaften auf das zu bewertende Objekt angepasst werden (indirektes Vergleichswertverfahren)

4.4.2 Wertbeeinflussende Umstände

Die Verkehrswerte von Wohnungseigentum werden insbesondere durch folgende Umstände im Wert beeinflusst:

- Kaufpreisanteile für Stellplätze, Garagen und Tiefgarageneinstellplätze
- Kaufpreisanteile für Sondernutzungsrechte
- Kaufzeitpunkt
- Ausstattung
- Lage (Makro- und Mikro-Lage)
- Gebäude- bzw. Wohnungsalter
- Wohnungsgröße

4.4.2.1 Stellplätze, Garagen etc.

Sämtliche Vergleichskaufpreise beinhalten keinen Stellplatzanteil/keinen Garagenstellplatz oder der entsprechende Anteil wurde zum Vergleich heraus gerechnet. Sie sind somit direkt vergleichbar.

4.4.2.2 Sondernutzungsrechte

Für den zu bewertenden Miteigentumsanteil sind keine Sondernutzungsrechte bestellt. Wertbeeinflussende Sondernutzungsrechte der Vergleichsobjekte sind nicht bekannt.

4.4.2.3 Kaufzeitpunkt

Die Vergleichswohnungen wurden in den Jahren 2022 und 2023 verkauft. Die zwischen dem Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte und dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.03.2025 veränderten allgemeinen Wertverhältnisse wurden in vorliegender Wertermittlung mit entsprechenden Zuschlägen berücksichtigt. Diese orientieren sich an den Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen des Statistischen Bundesamtes.¹¹

4.4.2.4 Ausstattung

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine zeitgemäße gehobene Ausstattung. Abweichungen im Ausstattungsstandard werden ggf. mit entsprechenden Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

4.4.2.5 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kernstadt Gaggenau in mittlerer Lage (gem. Wohnlagenkarte). Die Mehrzahl der Vergleichsobjekte sind ebenfalls in der Kernstadt. Zwei Vergleichsobjekte befinden sich im Stadtteil Ottenau. Bei der Auswertung der Datensätze war keine Signifikanz zwischen Kaufpreis und Wohnlage zu erkennen. Vergleichswohnungen in einfacheren Lagen erzielten z.T. höhere Kaufpreise als Vergleichswohnungen in mittleren Lagen.

4.4.2.6 Gebäudealter/Baujahr

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Wohngebäuden der Baujahre ca. 2003 bis 2018. Unterschiede in der Beschaffenheit werden ggf. durch entsprechende Zu- oder Abschläge angepasst.

4.4.2.7 Wohnungsgröße

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts beträgt rd. 58 m². Die Vergleichswohnungen weisen Wohnungsgrößen in einer Spanne von rd. 49 m² bis 83 m² auf. Bei der Auswertung der Daten war keine Signifikanz zwischen Kaufpreis und Wohnungsgröße erkennbar, so dass vorliegend keine Anpassungen zum Ausgleich von Wohnungsgrößenunterschieden vorgenommen werden.

¹¹ © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/_Grafik/_Interaktiv/wohnmobilien-eigentumswohnungen.html

4.4.3 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen nachfolgende geeignete Vergleichspreise vor:

Lfd N	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs- Datum	Baujahr	Wohnfläche rd.	Vergleichspreis
1	An der Hammerschniede	Feb 22	2016	49	4.969,00
2	Hauptstraße	Mai 22	2018	80	5.813,00
3	Marxstraße	Feb 23	2003	72	2.976,00
4	Eckenerstraße	Jun 23	2013	83	3.085,00
5	Luisenstraße	Aug 23	2004	65	3.273,00
6	Goethestraße	Dez 23	2016	58	3.000,00
7	Hildastraße	Dez 23	2012	78	3.577,00

4.4.4 Anpassungen der Vergleichspreise**4.4.4.1 Ausgangsdaten Bewertungsobjekt**

Wertermittlungsstichtag: 01/2025 (11.03.2025) - 1.Quartal 2025
 Gebäude-Baujahr: 2014
 Ausstattung: Zeitgemäß/gehoben
 Wohnungsgröße rd.: 58 m²
 Lage im Stadtgebiet: Goethestraße 37, 37a, Gaggenau, mittlere Wohnlage

4.4.4.2 Vergleichsobjekt 1

Kaufzeitpunkt: 02/2022 (1. Quartal 2022) Abschlag von 5,7 %
 Baujahr: 2016 Abschlag von 0,2 %
 Ausstattung: Zeitgemäß/gehoben Keine Anpassung
 Wohnungsgröße rd.: 49 m² Keine Anpassung
 Lage im Stadtgebiet: An der Hammerschmiede XX, Gaggenau, mittlere Lagequalität
 Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.: Abschlag: - 5,9 %

4.4.4.3 Vergleichsobjekt 2

Kaufzeitpunkt: 05/2022 (2. Quartal 2022) Abschlag von 5,8 %
 Baujahr: 2018 Abschlag von 0,4 %
 Ausstattung: Zeitgemäß/gehoben Keine Anpassung
 Wohnungsgröße rd.: 80 m² Keine Anpassung
 Lage im Stadtgebiet: Hauptstraße XX, Gag.- Ottenau, mittlere Lagequalität
 Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.: Abschlag: - 6,2 %

4.4.4.4 Vergleichsobjekt 3

Kaufzeitpunkt:	02/2023 (1. Quartal 2023)	Abschlag von 1,4 %
Baujahr:	2003	Zuschlag von 1,1 %
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	72 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Marxstraße XX, Gag.- Ottenau, mittlere Lagequalität	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Abschlag: - 0,3 %

4.4.4.5 Vergleichsobjekt 4

Kaufzeitpunkt:	06/2023 (2. Quartal 2023)	Zuschlag von 0,4 %
Baujahr:	2013	Zuschlag von 0,1 %
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	83 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Eckenerstraße XX, Gaggenau, mittlere Lagequalität	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag: + 0,5 %

4.4.4.6 Vergleichsobjekt 5

Kaufzeitpunkt:	08/2023 (3. Quartal 2023)	Zuschlag von 1,9 %
Baujahr:	2004	Zuschlag von 1,0 %
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	65 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Luisenstraße XX, Gaggenau, mittlere Lagequalität	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag: + 2,9 %

4.4.4.7 Vergleichsobjekt 6

Kaufzeitpunkt:	12/2023 (4. Quartal 2023)	Zuschlag von 4,0 %
Baujahr:	2016	Abschlag von 0,2 %
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	58 m ²	Keine Anpassung
Lage im Stadtgebiet:	Goethestraße XX, Gaggenau, mittlere Lagequalität	Keine Anpassung
Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:		Zuschlag: + 3,8 %

4.4.4.8 Vergleichsobjekt 7

Kaufzeitpunkt:	12/2023 (4. Quartal 2023)	Zuschlag von 4,0 %
Baujahr:	2012	Zuschlag von 0,2 %
Ausstattung:	Zeitgemäß/gehoben	Keine Anpassung
Wohnungsgröße rd.:	78 m ²	Keine Anpassung

Lage im Stadtgebiet:

Hildastraße XX, Gaggenau,
mittlere LagequalitätKeine Anpassung
Zuschlag: + 4,2 %**Zu-/Abschlag in % gesamt rd.:****4.4.5 Ergebnis**

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd Nr	Objektadresse (anonymisiert)	Wohnfl. m ²	Vergleichspreis €/m ²	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	An der Hammerschniede	49	4.969,00	- 5,90	4.675,83	42
2	Hauptstraße	80	5.813,00	- 6,20	5.452,59	65
3	Marxstraße	72	2.976,00	- 0,30	2.967,07	-10
4	Eckenerstraße	83	3.085,00	0,50	3.100,43	-6
5	Luisenstraße	65	3.273,00	2,90	3.367,92	2
6	Goethestraße	58	3.000,00	3,80	3.114,00	-6
7	Hildastraße	78	3.577,00	4,20	3.727,23	13
			Summe		26.405,07	

4.4.6 Vorläufiger Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
26.405,07	:	7	=	3.772,15

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Wohnung Nr. 01.06 einen vorläufigen Vergleichswert von 3.772,15 €/m² = rd. 3.772,00 €/m².

4.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nicht erkennbar.

4.4.8 Vergleichswertbe- rechnung

1. Vergleichspreis	=	3.772,15	€/m ²
2. Wohnfläche rd.	x	58,00	m ²
3. Zwischensumme 1	=	218.784,70	€
4. Sonstiges 1	=	-	€/m ²
5. Sonstiges 2	x	-	m ²
6. Zwischensumme 2	=	-	€
7. Vorläufiger Vergleichswert (Zwischensumme 1 u. 2)	=	218.784,70	€
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Bauschäden etc. am Sondereigentum	-	-	
Rechte und Belastungen	+/-	-	
9. Sonstiges 3	+/-	-	€
10. Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	218.784,70	€
11. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd	=	219.000,00	€
12. Sondernutzungsrecht	+/-	-	€
13. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	219.000,00	€
14. Vergleichswert des Wohnungseigentums rd.	=	219.000,00	€

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum / die Wohnung Nr. 01.06 einen Vergleichswert von rd. 219.000,00 € (rein nachrichtlich: dies entspricht bei rd. 58 m² einem Wohnflächenpreis von rd. 3.776,00 €).

4.5 Vergleichswertermittlung des Teileigentums

4.5.1 Vergleichskaufpreise

Dem Unterzeichner liegen vier hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau für Tiefgaragenstellplätze aus veräußertem Wohnungseigentum vor. Z.T. handelt es sich um einzeln veräußerte Tiefgaragenplätze. Diese wurden stichtagsnah veräußert und befinden sich in Tiefgaragen von Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnanlagen im Stadtgebiet Gaggenau.

Lfd. Nr.	Objektadresse (anonymisiert)	Verkaufs-Datum	Baujahr	Art des Stellplatzes	Vergleichspreis
1	An der Hammerschmiede	Apr 22	2016	TG-Stellpl.	20.000,00
2	Hauptstraße	Mai 22	2018	TG-Stellpl.	25.000,00
3	Goethestraße	Dez 23	2016	TG-Stellpl.	18.000,00
4	Hildastraße	Apr 22	2022	TG-Stellpl.	15.000,00

4.5.2 Anpassungen

Preise für Tiefgaragenstellplätze in Wohnanlagen variieren stark, abhängig von Standort, Größe und Ausstattung. Vorliegend handelt es sich bei allen Vergleichsobjekten um Tiefgaragenplätze vergleichbarer Größe in Mehrfamilienhaus-Wohnanlagen der Baujahre 2016 bis 2022. Die Lagequalität ist gemäß Wohnlagenkarte vergleichbar. Die Ausstattung ist vergleichbar.

Wie alle Immobilienpreise unterliegen Tiefgaragenplätze Schwankungen, die von Angebot und Nachfrage, wirtschaftlichen Entwicklungen und Zinssätzen beeinflusst werden. Wenn die Preise für Wohnungen steigen oder fallen, kann sich dies auch auf die Nachfrage und den Preis von Tiefgaragenstellplätzen auswirken. Es erfolgt daher eine zeitliche Anpassung (siehe unter 4.4.2.3.)

4.5.3 Ergebnis

Ausgehend von den v. g. Kaufpreisen ergeben sich unter Berücksichtigung nachfolgender Anpassungen folgende Vergleichskaufpreise:

Lfd. Nr.	Objektadresse (anonymisiert)	Vergleichspreis €/m²	Zu-/Abschläge %	Vergleichspreis €	Abweichung %
1	An der Hammerschmiede	20.000,00	- 7,80	18.440,00	0
2	Hauptstraße	25.000,00	- 7,80	23.050,00	25
3	Goethestraße	18.000,00	1,90	18.342,00	0
4	Hildastraße	15.000,00	- 7,80	13.830,00	-25
			Summe	73.662,00	

4.5.4 Vorläufiger Vergleichswert

Zur Bestimmung des Vergleichspreises wird das einfache arithmetische Mittel der in dem vorigen Abschnitt abgeleiteten Werte errechnet:

Summe Preis	:	Anzahl der Vergleichsobjekte	=	Mittelwert der Vergleichspreise rd.
73.662,00	:	4	=	18.415,50

Der unterzeichnende Sachverständige ermittelt unter Berücksichtigung obiger Vergleichspreise für das Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 einen vorläufigen Vergleichswert von 18.415,50 €/m² = rd. 18.400,00 €/m².

4.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

S. unter 4.4.7 und 3.5.4.

4.5.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswertes			
Vorläufiger Vergleichswert	=	18.400,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 €	
Vergleichswert des Sondereigentums / Tiefgaragenstellplatz Nr. 2	=	18.400,00 €	

4.6 Verfahrensergebnisse

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Punkt 4.2 "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) und sind deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen daher gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Ergebnisse der Wertermittlungs-Verfahren

1. Der Vergleichswert des 2.772/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück, Goethestraße 37, 37a in 76751 Gaggenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01.06 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum im UG des Hauses 1 wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd. 219.000,00 € ermittelt
2. Der Verfahrenswert / Vergleichswert des 300/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstück, Goethestraße 37, 37a in 76751 Gaggenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Teileinheit (Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss) wird zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2025 mit rd. 18.400,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswerte

1.

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 2.772/100.000 Miteigentumsanteils an dem
mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück**
eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Gaggenau Blatt 9141,
Gemarkung Gaggenau, Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, 2.465 m²

Goethestraße 37, 37a, 76751 Gaggenau

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 01.06 bezeichneten Wohnung im
1. Obergeschoss mit Balkon und Kellerraum im Untergeschoss des Hauses 1**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.03.2025 mit

219.000,00 €

in Worten: **zweihundertneunzehntausend Euro** geschätzt.

2.

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 300/100.000 Miteigentumsanteils an dem
mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück**
eingetragen im Teileigentumsgrundbuch von Gaggenau Blatt 9159,
Gemarkung Gaggenau, Flurstück 1487/2, Gebäude- und Freifläche, 2.465 m²

Goethestraße 37, 37a, 76751 Gaggenau

**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Teileinheit
(Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss)**

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 11.03.2025 mit

18.400,00 €

in Worten: **achtzehntausendvierhundert Euro** geschätzt.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

16.05.2025

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitte
- 5.5 Wohn- / Nutzflächenberechnung
- 5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.7 Energieausweis
- 5.8 Flächennutzungsplan
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.11. Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

Abb. 4: Luftbild/Hybrid; Detail: Flurstück 1487/2 u.: Haus 1, Goethestraße 37; Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de; Roteintragungen durch den SV

5.3 Grundrisse



Abb. 5: Grundriss Haus 1, 1. OG vom 09.01.2024 (Ausschnitt ohne Maßstab); Quelle: Bauakte der Stadt Gaggenau, Roteintragung - Lage von Wohnung Nr. 01.06 - durch den SV



Abb. 6: Grundriss Wohnung Nr. 01.06 vom 09.01.2024 (Ausschnitt ohne Maßstab); Quelle: Bauakte der Stadt Gaggenau

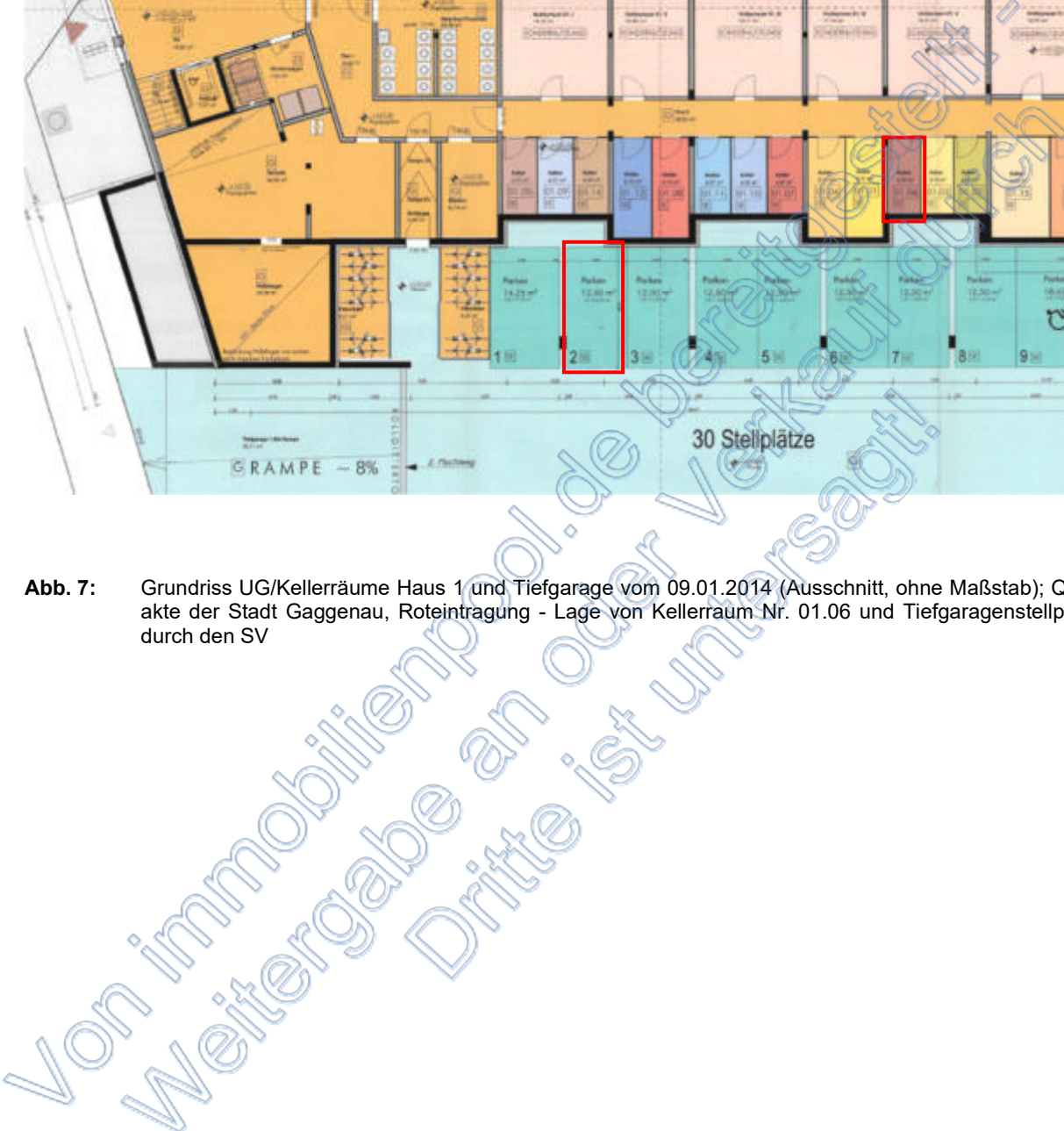


Abb. 7: Grundriss UG/Kellerräume Haus 1 und Tiefgarage vom 09.01.2014 (Ausschnitt, ohne Maßstab); Quelle: Bauakte der Stadt Gaggenau, Roteintragung - Lage von Kellerraum Nr. 01.06 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 - durch den SV

5.4 Gebäudeschnitte



Abb. 8: Gebäudeschnitte Haus 1 vom 09.01.2024; Quelle: Bauakte der Stadt Gaggenau

**5.5 Wohn- und Nutzflächen-
berechnung**

NEUBAU VON ZWEI WOHNHÄUSERN MIT 15 + 7 WOHNEINHEITEN
Goethestrasse / Michelbacherstrasse / 76751 Gaggenau/ Flurstück: 1487/2

Ziff.	Nr.	Gegenstand	netto CAD	Faktor	ZW Summe netto	Gesamt netto
1.OG - Wohnung 01.06						
6		Schlafen	14,61 qm	1	X	14,61 qm
6		Wohnen/Essen	21,23 qm	1	X	21,23 qm
6		Eingang	4,31 qm	1	X	4,31 qm
6		Küche	6,45 qm	1	X	6,45 qm
6		Bad	7,13 qm	1	X	7,13 qm
6		Balkon	7,90 qm	0,5	X	3,95 qm
						57,68 qm

Sondereigentumsfläche Keller UG

Gebäude 1

1						
2						
3						
4						
5						
6		Keller 01.06.	4,03 qm	1	X	4,03 qm
7						
8						

Sondereigentumsfläche TG Stellplätze

1	Parken 1	14,25 qm	0,5	X	7,13 qm
2	Parken 2	12,50 qm	0,5	X	6,25 qm
3	Parken 3	12,50 qm	0,5	X	6,25 qm
4	Parken 4	12,50 qm	0,5	X	6,25 qm
5	Parken 5	12,50 qm	0,5	X	6,25 qm
6	Parken 6	12,50 qm	0,5	X	6,25 qm

Abb. 9: Wohn- und Nutzflächenberechnung Sondereigentum Nr. 01.06 und TG-Stellplatz Nr. 2; Quelle: Bauakte der Stadt Gaggenau; Roteintragung durch den SV

5.6 Auszüge aus der Teilungserklärung

der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und dem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses 1

- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. 01.05. bezeichnet -;

6. Miteigentumsanteil zu 2772/100.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und dem Kellerraum im Untergeschoss des Hauses 1

- im Aufteilungsplan mit jeweils Nr. 01.06. bezeichnet -;

7. Miteigentumsanteil zu 2759/100.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und dem Kellerraum im Unter-

Abb. 10: Auszug aus der Teilungserklärung; Anlage 1c, Miteigentumsanteil Wohnungen; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 487/2014 vom 25.03.2014; Roteintragung d.d. SV

23. Miteigentumsanteil zu 343/100.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss

- im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet -;

24. Miteigentumsanteil zu 300/100.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss

- im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet -;

25. Miteigentumsanteil zu 300/100.000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung; Anlage 1c, Miteigentumsanteile Tiefgaragenstellplätze; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 487/2014 vom 25.03.2014; Roteintragung d.d. SV

7. Bezüglich des Sondereigentums wird klargestellt bzw. ergänzt, dass hierzu neben den im Aufteilungsplan gekennzeichneten Räumen insbesondere auch gehören:
- a) der Fußbodenbelag, der Wand- und Deckenputz sowie Wand- und Deckenverkleidungen der zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putz- oder sonst verkleideten Wände nicht zum Sondereigentum gehören;
 - b) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - c) nichttragende Zwischenwände;
 - d) die Versorgungsleitungen, die nur der Versorgung einer bestimmten Einheit dienen, vom Verteilungskasten bzw. von der Verteilungsleitung an;
 - e) die Entsorgungsleitungen, die nur der Entsorgung einer bestimmten Einheit dienen, bis zur Anschlussstelle an die der gemeinsamen Entsorgung dienende Leitung bzw. Anlage;
 - f) die Heizkörper innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume;
 - g) die Balkonbeläge.

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung; Abschnitt A, Absatz II, Gegenstand des Sondereigentums; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 487/2014 vom 25.03.2014

III. Instandhaltung

1. Jeder Sondereigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung verpflichtet.
2. Jeder Sondereigentümer ist allein verpflichtet, für die Instandhaltung und Instandsetzung folgender Gebäudeteile zu sorgen:
 - a) für die zu seinem Sondereigentum führende Eingangstür (Wohnungseingangstür);
 - b) für die Fenster und Türen, einschließlich der Glasscheiben, sowie die Rollläden bzw. Klappläden im Bereich seines Sondereigentums;
 - c) für das gemeinschaftliche Eigentum, zu dessen alleinigen Nutzung er berechtigt ist gemäß Ziffer II. dieser Urkunde;
3. Die Wohnungseigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung verpflichtet. Über die Höhe und Fälligkeit entscheidet die Eigentümersversammlung durch Beschluss; sie ist von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzubringen.

Abb. 13: Auszug aus der Teilungserklärung; Anlage 2, Absatz III, Instandhaltung; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 487/2014 vom 25.03.2014

3. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1487/2 und Flst. Nr. 1487 (beide folgend „dienendes Grundstück“ genannt) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1487/3 (insoweit herrschendes Grundstück genannt) das Recht ein, diejenige Fläche des dienenden Grundstücks, welche in dem als **Anlage 5** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan mit grüner Farbe unterlegt dargestellt ist, zum Gehen und Fahren mit Fahrzeugen mit einer Leistung von maximal 2 kW zu benutzen und benutzen zu lassen.

Abb. 14: Auszug aus der Teilungserklärung; Abschnitt B, Bestellung von Geh- und Fahrrechten; Quelle: Teilungserklärung UR-Nr. 487/2014 vom 25.03.2014; Objektunterlagen des Antragstellers

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

Abb. 15: Beispielhafter Auszug aus der Teilungserklärung; Geh- und Fahrrecht, Anlage 5, Ausschnitt aus dem Lageplan (unvollständige Kopie); Quelle: Objektunterlagen des Antragstellers

5.7 Energieausweis

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

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

5.8 Flächennutzungsplan



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

Abb. 17: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Stadt Gaggenau; Eintragung (Pfeil) durch den SV

5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz- oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.10 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BANz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Baukosteninformationszentrum BKI (Hrsg.): BKI Baukosten 2023 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart 2023

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024. Forbach. Weisenbach. Gernsbach. Loffenau. Gaggenau. Bischweier. Kuppenheim.

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Goethestraße 37 (Haus 1); Ansicht von Südosten, Gartenseite; Detail Wohnung Nr. 01.06; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Goethestraße 37 (Haus 1); Ansicht von Nordwesten, von der Michelbacher Straße; Detail Wohnung Nr. 01.06; Rotmarkierung d.d. SV



Foto 3 des SV: Ansicht von Süden, von der Goethestraße; Haus 1 und Tiefgaragenzufahrt



Foto 4 des SV: Goethestraße 37 (Haus 1); EG, Treppenhaus und Aufzug



Foto 5 des SV: Goethestraße 37 (Haus 1), 1. OG; Laubengang und Eingang Wohnung Nr. 01.06; Rotmarkierung d.d .SV

Foto 6 des SV: Wohnung Nr. 01.06; Wohnzimmer



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 01.06; Balkon

Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 01.06; Bad



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 01.06; Schlafzimmer



Foto 10 des SV: Tiefgarage; Detail Stellplatz Nr. 2; Rotmarkierung d.d. SV