

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!**

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19

GAZ 26-1-07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für den 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Reutstraße 18 in 76597 Loffenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11, Keller Nr. 11.4 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 11.4



Gemarkung

Loffenau

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt
Az.: 1 K 56/25

- **2,5-Zimmer-Wohnung im DG mit Balkon und Dachterrasse**
- **Wohnfläche ca. 87 m²**
- **Dazu Keller und Garage**

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Wohnungseigentum Nr. 11 wurde zum Wertermittlungsstichtag 03.03.2026 ermittelt mit rd.

217.000 €

Fertigung 3

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine Fertigung für meine Akten

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 56/25 76437 Rastatt
Grundbuch	Grundbuch von Loffenau, Blatt Nr. 541
Bewertungsgegenstand	106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3771 der Gemarkung Loffenau, Reutstraße 18. Gebäude- und Freifläche mit 1.293 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss links, Keller Nr.11.4 und dem Sondernutzungsrecht an der Garage Nr. 11.4.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Bewertungstichtag	03.03.2026 (Tag der Besichtigung)
Grundstücksgröße	1.293 m ²
Wohnfläche	gesamt ca. 87 m ²
Baujahr	vermutlich 1984 (Siehe 4.1)
Verkehrswert	217.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Mietbindung	Die Wohnung wird von der Antragsgegnerin bewohnt.
Ökologische Altlasten	Kein Verdacht bekannt oder erkennbar
Gewerbebetrieb	Nein
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nein
Energieausweis	Liegt vor
WEG-Verwaltung	Heim & Wert Immobilien GmbH Hofstätte 1 76593 Gernsbach

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
2.	Grundlagen.....	4
3.	Grundstücksbeschreibung.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung.....	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Wohnungsausstattung	9
4.4	Außenanlage	9
4.5	Zustand des Bewertungsobjekts	9
5.	Verkehrswertermittlung.....	11
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	11
5.2	Bodenwertermittlung	12
5.3	Ertragswertermittlung	14
5.3.1	Differenzierte Ertragswertermittlung	17
5.3.2	Erläuterungen	17
5.4	Vergleichswertermittlung	22
5.4.1	Vergleichswert	24
5.5	Verkehrswert	25
5.6	Urheberschutz, Haftung	26
6.	Anlagen.....	27
6.1	Rechtsgrundlagen	27
6.2	Literatur	28
6.3	Verwendete Software	28
6.4	Weitere Anlagen	28
28	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	29
	Katasterplan	30
	Grundrisse, Schnitt	31
	Fotos	32

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Reutstraße 18 in 76597 Loffenau
Grundbuch	Grundbuch von Loffenau, Blatt 541
Eigentümer laut Grundbuch	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	03.02.2026 (Datum des Auftragsschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag	03.03.2026 (Tag des Ortstermins)
Besichtigungsobjekt	Bewertet wird die 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 11 im DG mit Küche, Bad, Dachterrasse und Balkon sowie einem Keller- raum und einem Garagenstellplatz

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	Grundbuchauszug vom 05.09.2025
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Kopie der Teilungserklärung von 1979 samt Abgeschlossenheitsbescheinigung - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte, eine vom Gemeinsamen Gutachter- ausschuss bei der Stadt Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, festgestellt auf den Stichtag 01.01.2025 - Vergleichskaufpreise des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Gaggenau - Energieausweis vom 25.01.2021

3. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

3.1 Lage

Ort	Loffenau, ca. 2.500 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt

Großräumige Lage	Loffenau liegt in Mittelbaden, am Westhang des nördlichen Schwarzwaldes in einem Seitental des Murgtals. Loffenau liegt östlich von Gernsbach. Das Oberzentrum Karlsruhe ist ca. 45 km entfernt, nach Rastatt ca. 25 km, nach Baden-Baden ca. 20 km. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 90 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A5 ist bei Rastatt Nord (ca. 20 km entfernt). Die L564, die Verbindungsstraße zwischen Gernsbach und Bad Herrenalb, führt durch Loffenau. Diese zweigt von der B462, die Rastatt mit Freudenstadt verbindet, in Gernsbach ab.
Innerörtliche Lage	Das Grundstück liegt im südlichen Siedlungsgebiet von Loffenau. Die Entfernung zum Zentrum von Loffenau beträgt ca. 800 m.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle liegt etwa 800 m entfernt. Die Stadtbahnhaltestelle in Gernsbach ist ca. 4,5 km entfernt (Verbindung nach Rastatt). Zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 33 km
Wohnlage	Schön gelegenes Wohngebiet in Aussichts-lage am südlichen Ortsrand von Loffenau. Keine Geschäftslage. Wenige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 700 m Entfernung zu finden, ansonsten in Gernsbach. Eine Grundschule und Kindergarten sind in Loffenau vorhanden, weiterführende Schulen befinden sich in Gernsbach, Gaggenau oder Bad Herrenalb.
Art der Bebauung	Überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser, meist in 2-geschossiger offener Bauweise.
Topographie	Das Grundstück ist nach Nordosten geneigt.
Immissionen	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug	Flst.Nr. 3771: 1.293 m ²
Gestalt und Form	Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten und gut nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 38 m an die Reutstraße.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Hochwasserrisiko Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage beim Landesumweltamt Baden-Württemberg besteht für das Grundstück kein Überflutungs-Risiko.

Altlasten Laut Email-Auskunft des Landratsamts Rastatt vom 16.02.2026 ist das Bewertungsgrundstück in 76597 Loffenau, Reutstraße 18 Flst.Nr. 3771 in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004, 2011 und 2023 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

3.3 Erschließung

Straße Die Reutstraße ist eine gut ausgebaute Anwohnerstraße mit einseitigem Gehweg und öffentlichem Parkraum.

Versorgung Wasser/Abwasser, Strom, Telefon

Grenzverhältnisse Das Gebäude Reutstraße 18 ist freistehend.

Erschließungsbeitrag Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs Blatt Nr. 541 ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt Reutstraße 18, Gebäude- und Freifläche, 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück eingetragen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Laut vorliegenden Grundbuchauszug Blatt Nr. 541 ist in der zweiten Abteilung (Lasten und Beschränkungen) folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 02.09.2025 (1 K 56/25).

Nicht eingetragene Lasten und Rechte Nicht bekannt.

Mietvertragliche Bindungen Die Wohnung wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

Baulastenverzeichnis Keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt

Bodenordnungsverfahren Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

Aufteilung in Wohnungseigentum Gemäß Teilungserklärung wurde das Anwesen im Jahr 1979 in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt.

Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplan Süd“ von 1972 und 2017

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.7 Ladungen, Ortsbesichtigung

Mit Anschreiben vom 09.02.2026 wurden die Beteiligten zum Termin am 03.03.2026 um 10:15 Uhr eingeladen. Bei dem Termin nahmen der Lebensgefährte der Antragsgegnerin sowie der Sachverständige teil. Der Termin endete um 10:45 Uhr. Bei diesem Termin wurde die Wohnung, der dazugehörige Kellerraum, die Garage sowie die aus Fußgänger-sicht aus erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt.

4. Gebäudebeschreibung Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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 Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Wohnhaus allgemein

Art des Gebäudes	Massiv errichtetes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit teilweise über zwei Etagen ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.	
Aufteilung	UG EG – DG	Kellerräume, Technik, Tiefgarage, Garage Wohnungen
	Insgesamt 11 Wohnungen und 9 Tiefgaragenstellplätze. Dazu ein PKW-Stellplatz in einer Einzelgarage und zwei Stellplätze im Freien.	
Wohn- / Nutzfläche	Wohnung Nr. 11: ca. 87 m ²	
Baujahr	Laut Energieausweis 1979, laut Angabe des Partners der Antragsgegnerin 1984 Hinweis: Da auch die Holzfenster gemäß Eindruck im Glas von 1984 sind, wird im Folgenden das Jahr 1984 als Baujahr verwendet.	
Modernisierungen Sondereigentum	Badezimmer um 2003 erneuert Einbau einer Klimaanlage 2024	
Modernisierungen Gemeinschaftseigentum	Heizungserneuerung um 2019	
Geschossflächenzahl	Bruttogrundfläche ca. 945 m ² $945 : 1.293$ (Größe Grundstück) = 0,73	

4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk., verputzt, Dachgeschoss mit Eternitplatten verkleidet (baualtersbedingt vermutlich asbesthaltig).
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken	Massiv- bzw. Hohlkörperdecken
Treppen	Massivtreppe mit Steinbelag und Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
Dachform	Satteldach mit Faserzementplatteneindeckung (vermutlich asbesthaltig)
Heizung	Öl-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung aus dem Jahr 2019. Wärmeübertragung über Stahlheizkörper

Balkon	Fliesenbelag und Metallgeländer
Dachterrasse	Holzdielen
Garage	Tiefgarage im Kellergeschoss. Eine massiv gebaute Einzelgarage, zugehörig zu der zu bewertenden Wohnungseinheit.

4.3 Wohnungsausstattung

Bodenbeläge	Laminat in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und Küche.
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Paneeldecke, im Eingangsreich mit Einbaustrahlern
Fenster	Holzfenster mit Isolierverglasung von 1984
Rollläden	Teilweise Rollläden mit Gurtbedienung
Türen	Braune Holztüren
Wandoberflächen	Rauputz mit Anstrich, Prägetapete, Tapete, Steinverkleidung, Fliesen raumhoch im Bad
Elektroinstallation	Bauzeittypische Ausstattung, Telefonanschluss, Sprechanlage.
Sanitärausstattung	Bad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC.
Küchenausstattung	Die Kucheneinrichtung wird auftragsgemäß nicht mit bewertet.

4.4 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugänge, Stellplätze sowie Zufahrt zu der Garage.
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Sträuchern, Büschen und Bäumen.
Zustand	Die Außenanlage ist in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.

4.5 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Abgeschlossene, ausreichend große 2,5-Zimmer-Wohnung mit üblicher Raumaufteilung und sinnvoller Raumzuordnung an einem zentralen Flur. Die Küche ist weit unter die Dachschräge platziert. Sie ist somit in Teilen nur eingeschränkt nutzbar.
-----------	--

	Es gibt keine innenliegenden Räume. Keine Durchgangszimmer. Die Einzelgarage ist gut nutzbar.
Belichtung, Besonnung	Die Wohnung hat dreiseitig Fenster. Gute und gleichmäßige Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit	Die Wohnung ist nicht barrierefrei erreichbar.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis auf Basis des erfassten Energieverbrauchs liegt vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 95,4 kWh/(m²a), was der Energieeffizienzklasse C entspricht.
Zustand der Wohnung	Die Wohnung ist insgesamt in einem guten Zustand mit einem mittleren Ausstattungsstandard.
Renovierungen	Dem Gebäudealter entsprechend sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt. Bei der Objektbesichtigung könnte kein über den altersabhängig üblichen Rahmen hinausgehender Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.
Bauschäden / -mängel	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Mängel oder Bauschäden erkennbar. Hinweise auf Hauschwammbefall sind nicht erkennbar.
Allgemeinbeurteilung	Die zu bewertende Wohnung liegt im südlichen Teil von Loffenau in mittlerer bis guter Aussichtslage. Das Haus macht insgesamt einen gepflegten Gesamteindruck. Die Wohnung ist mit ca. 87 m² sehr großzügig, aber nur durch eine Einzelperson oder ein Paar nutzbar. Die Nachfrage nach Immobilien ist in den Seitentälern des Murgtals seit Jahren eher verhalten. Insgesamt ist daher mit einer mittleren Vermarktbarkeit auf ortsüblichem Preisniveau zu rechnen.

5. Verkehrswertermittlung

für das Sondereigentum Nr. 11, Reutstraße 18 in 76597 Loffenau

Gemarkung	Loffenau
Grundstück	3771
Wertermittlungsstichtag	03.03.2026

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Aus Mangel an Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte als mittelbarer Preisvergleich herangezogen werden.

Geeignet sind Bodenrichtwerte, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage, des Entwicklungszustandes, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl GFZ, der Erschließungssituation, des beitragsrechtlichen Zustandes und des vorherrschenden Grundstücksgehaltes hinreichend definiert sind.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Gaggenau zum Stichtag 01.01.2025, herangezogen. Der Wert wurde der Internetseite der Gutachterausschüsse Baden-Württemberg (www.gutachterausschuesse-bw.de) entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert 260 €/m².

Weitere Definitionen des Bodenrichtwerts:

Baugebiet I Süd, Wohnbaufläche

Grundstücksgröße 570 m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da in vor Ort keine Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren werden. Daher wird an entsprechender Stelle auf Bundesdurchschnittswerte zurückgegriffen, die ebenfalls allesamt ohne „Bebauungsabschlag“ ermittelt sind.

Da aktuell keine Bodenwertentwicklung bis zum Bewertungsstichtag feststellbar ist, wird der Bodenwert nicht fortgeschrieben.

Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken werden die Wertab- oder -zuschläge mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berechnet (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006, Kap. 2.3.4).

Wertbildende Abweichungen liegen nicht vor.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	260 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			260 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	03.03.2026	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			260 €/m ²
		1.293 m ² * 260 €/m ²	366.180 €

Anteiliger Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Wohnung		
Miteigentumsanteil „Wohnung Nr. 11“	106/1.000	
anteiliger Bodenwert $106/1.000 \times 336.180 \text{ €}$	rd. 35.600 €	

5.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch 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 für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21)

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 21 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 21)

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 21)

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

5.3.1 Differenzierte Ertragswertermittlung (Wohnung)

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ² / St.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung	87	8,50	739,50	8.874 €
	Garage	1	50,00	50,00	600 €
Summe				789,50	9.474 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		9.474 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete))	-	2.274 €
jährlicher Reinertrag	=	7.200 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,75 % von 35.600 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	623 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	6.577 €
Barwertfaktor bei p = 15 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	27,623
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	181.676 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	35.600 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	217.276 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0 €
Ertragswert des Wohnungseigentums rd.	=	217.000 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen an Hand der vorhandenen Unterlagen ermittelt. Der Balkon wurden mit der Hälfte der Grundfläche berücksichtigt.

Die Berechnungen orientieren sich ggf. an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Quelle für die örtlichen Mieten sind

- hilfsweise der Mietspiegel der Stadt Rastatt
- Auskünfte der regionalen Haus- und Grundbesitzervereine und ortsansässiger Immobilienbüros sowie der WEG-Verwaltung
- Internetrecherchen und eigene Marktkenntnisse

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	41,5 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %
Gemittelter Gebäudestandard		2,4				

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude

Das 1984 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	2024	Klimaanlage
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	2003	
Summe		1,0	0,0		

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht wesentlich modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1984 = 42$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 42 \text{ Jahre} =$) 38 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Der hieraus ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 1,75 % für das Wohnungseigentum. Diese Werte erscheinen unter Berücksichtigung der genannten Faktoren sowie unter Betrachtung der Literaturquellen angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass durch die Modernisierungs- und Reparaturkostenannahmen lediglich der fiktive, der Wertermittlung zu Grunde liegende durchschnittliche Zustand hergestellt wird, nicht eine Komplettsanierung nach aktuellen Standards.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den ange-

passten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertmittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertmittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

5.4.1 Vergleichswert

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Wohnungen in vergleichbarer Wohnanlage vorgelegt werden. Alle Verkäufe fanden zwischen 2023 und 2025 statt.

Datum	Straße	Bau-jahr	Boden-wert €/m ²	Kauf-preis	Wohn-fläche	Kauf-preis /m ² WF
05.2023	Gernsb. Ludwig-Dill-Str.	1978	340	130.000	76	1.711
06.2024	Loff. Schwarzwaldstr.	1990	260	115.000	55	2.091
11.2024	Gagg. Staufenbergstr.	1992	185	191.844	74,2	2.585
11.2024	Gagg. Albert-Schweitzer-S.	1993	260	225.000	78,4	2.872
07.2025	Gagg. Herrenwiesenstr.	1980	260	170.000	68,3	2.488
02.2022	Durchschnitt	1987	261		70,5	2.349

Demnach wurden im Haus im Durchschnitt 2.349 €/m² Wohnfläche bezahlt. Der Vergleichswert wird auf Basis dieses Mittelwerts berechnet.

Alle Verkäufe sind ausreichend aktuell. Eine Fortschreibung des Mittelwerts ist daher nicht erforderlich.

Die anderen Kriterien sind ebenfalls ausreichend nah am Bewertungsobjekt, so dass auch diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich sind.

Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung		
vorläufiger relativer Vergleichswert		2.394 €/m ²
Ab-/Zuschläge		
angepasster Vergleichswert		2.349 €/m ²
Wohnfläche	x	87 m ²
vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	=	204.189 €
Garage (1)	+	12.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Vergleichswert der Wohnung	=	rd. 216.000 €

- (1) Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses werden bei Auswertungen für die Kaufpreissammlung ab 2024 für Garagenstellplätze 12.000 € vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

5.5 Verkehrswert

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit zu bilden.

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert, also an bezahlten Preisen vergleichbarer Wohnungen orientieren (Siehe 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens).

Das Ertragswertverfahren beurteilt die Renditefähigkeit der Immobilie. Es ist für Kapitalanleger von großer Bedeutung und wird daher zur Plausibilitätsprüfung und zur gewogenen Mittelwertbildung herangezogen.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit 217.000 € ermittelt,
der Vergleichswert wurde mit 216.000 € ermittelt

Der Verkehrswert des 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Reutstraße 18 in 76597 Loffenau,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 11
wird zum Wertermittlungstichtag 03.03.2026 auf rund

217.000 €

In Worten: zweihundertsiebzehntausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen verfasst habe.

Baden-Baden, 21.05.2026

Der Sachverständige

SPRENGNER
Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Herbert Kleinkopf
mit Zul. 2002/02
Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(Ingenieurkammer Baden-Württemberg)

5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000 EUR begrenzt.

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.

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG: Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2026
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2026
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2016, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad-Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand 2026) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse
Fotos



Quelle: Liegenschaftskarte ALK, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: 09.03.2026

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 – Blick von Nordosten auf die Eingangsseite



Bild 2 – Westseite des Hauses



Bild 3 – Balkonseite, Blick von Südwesten



Bild 4 – Einfahrt Tiefgarage und Garage



Bild 5 – Treppenhaus und Wohnungseingang

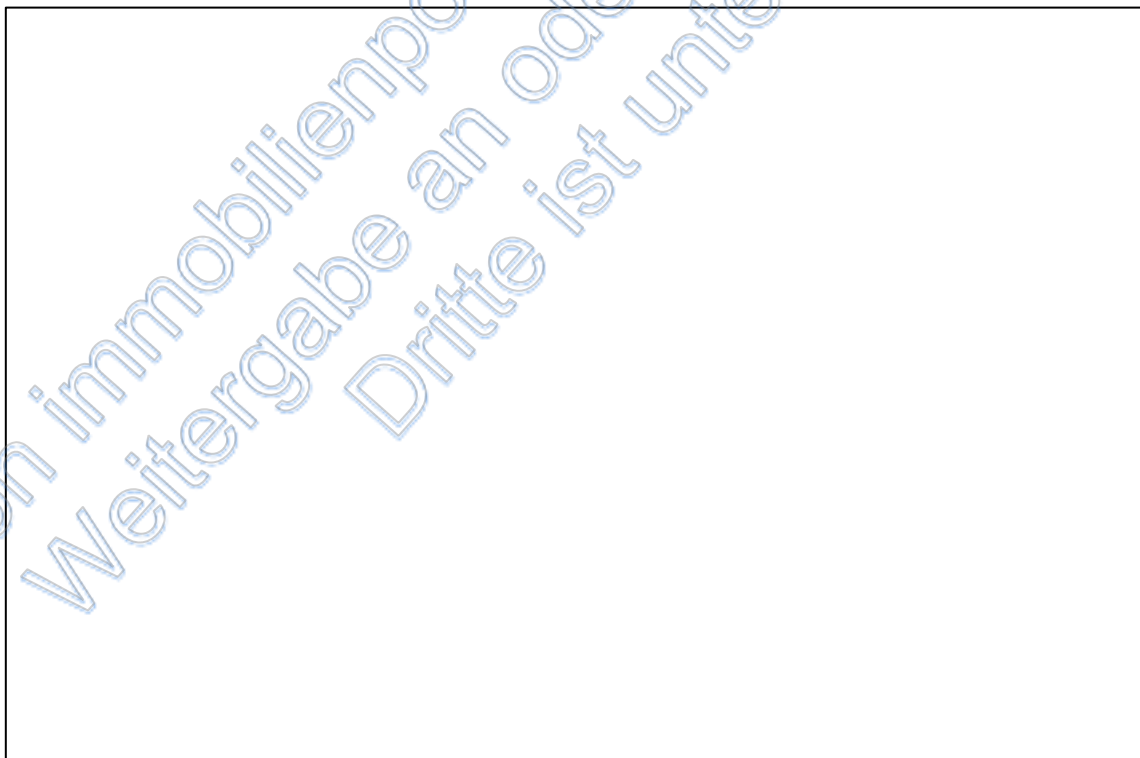


Bild 6 – Blick von der Dachloggia nach Osten

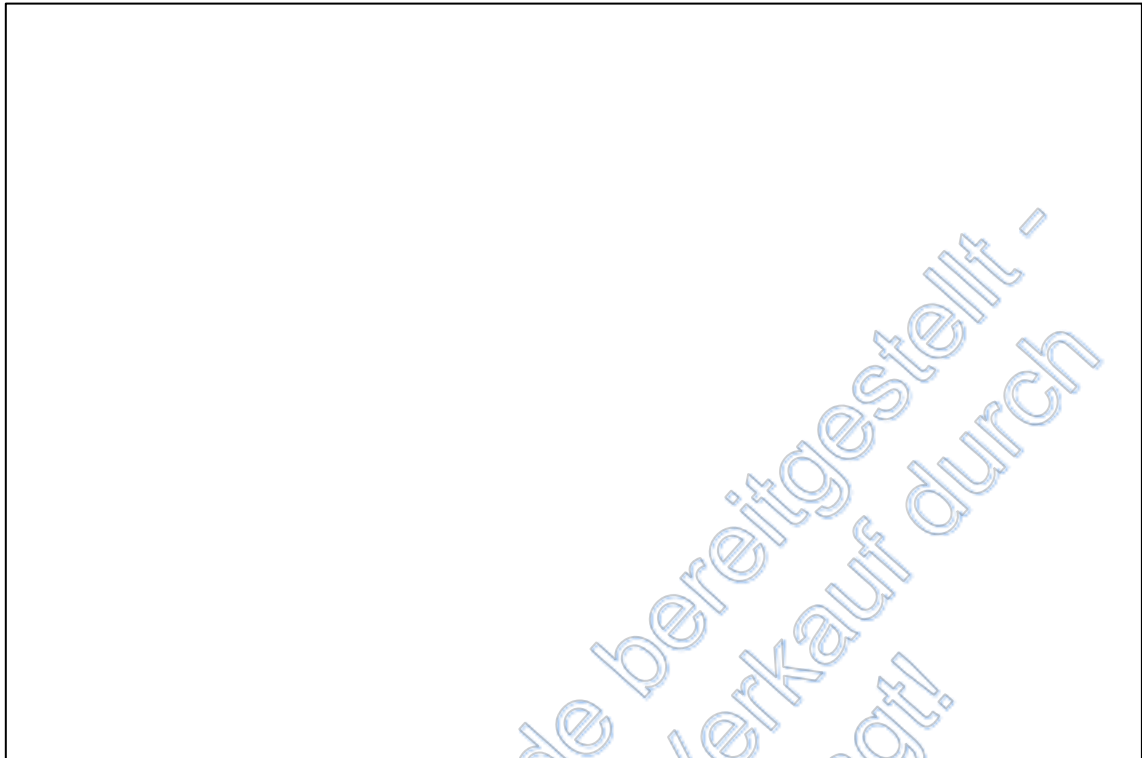


Bild 7 – Blick vom Balkon nach Nordwesten



Bild 11 – Keller



Bild 12 – Einzelgarage