

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 1 K 72/24



Bewertungsobjekt: Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage,
Baujahr ca. 1966/1967, Wohnfläche ca. 271 qm, Grundstücksgröße: 1.204 qm.

Der Verkehrswert für das (mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage) bebaute Grundstück Flst.-Nr. 1499/2 in 76571 Gaggenau, Michelbacher Straße 16 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2025 ermittelt zu

EUR 550.000,00

(in Worten: Fünfhundertfünfzigtausend Euro).

Gaggenau, 30.07.2025
Az (SV-intern): WG 205/25-76571

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 30.07.2025 | mit  digiSeal[®] secure.

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	8
III. Wertermittlungsverfahren	10
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	14
V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	18
VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung	21
VII. Gebäudebeschreibung	28
- Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau	38
VIII. Verkehrswertermittlung	39
- Ermittlung Bodenwert	39
- Ermittlung Sachwert	41
- Ermittlung Wertminderung wg. Hochspannungsleitung	45
- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	47
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	48
- Verkehrswert	50
IX. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
- Planunterlagen	Anlage 3, Blatt 1-11
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 6
- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 8
- Bewilligung vom 28.11.1985	Anlage 6, Blatt 1- 2

**I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen**

Geschäftsnummer: **1 K 72/24**
Beschluss vom: **28.03.2025**
In Sachen:

wg. ZVS Aufheb. d. Gemein-
schaft

Bewertungsobjekte: **Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwoh-
nung und Doppelgarage**
Flurstück-Nr.: 1499/2
Straße: Michelbacher Straße 16
Ort: 76571 Gaggenau.

Wohnfläche

(ca.-Angaben; nach vorliegenden Unterlagen / ohne Ge-
währ des Sachverständigen):

Wohnung EG.	ca. 102,27 qm
Wohnung OG.	ca. 102,27 qm
Wohnung DG.	ca. 66,29 qm

Wohnfläche	ca. 270,83 qm
-------------------	----------------------

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, WC, Heizraum, Waschküche;
Hauszugang, Hoffläche, Doppelgarage;
Spitzboden;
Vor-/Gartenbereich/e.

Auftraggeber/in: **Amtsgericht Rastatt**
Vollstreckungsgericht
Herrenstraße 18
76437 Rastatt

1.a) Eigentümer/in: **Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).**

1.b) Nutzer/Mieter: **Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag
gemäß Feststellung und Angaben im Orts-
termin wie folgt genutzt:**
Wohnung EG.: leerstehend;
Wohnung OG.: leerstehend;
**Wohnung DG. und Garage links: eigenge-
nutzt durch Mit-/Eigentümerin bzw. An-
tragsgegnerin;**
**Garage rechts: vermietet ohne schriftli-
chen Mietvertrag.**

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen mit Ausnahme der Wohnung im Dachgeschoss sowie des über die Wohnung im Dachgeschoss zugänglichen Spitzbodens.

Die Bewohnerin bzw. Antragsgegnerin war anlässlich der Ortsbesichtigung zwar kurzzeitig anwesend, verweigerte dem Sachverständigen jedoch den Zutritt zur Wohnung.

Die in dem vorliegenden Gutachten in Kapitel VII. enthaltenen Ausstattungsbeschreibungen beziehen sich daher ausschließlich auf die im Ortstermin zugänglichen Bereiche des Bewertungsobjektes.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Rastatt - Vollstreckungsgericht - vom 28.03.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 28.03.2025:

**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke
der Aufhebung der Gemeinschaft**

- Antragsteller -

- Antragstellerin -



gegen

- Antragsgegnerin -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Gaggenau

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Gaggenau	1499/2	Gebäude- und Freifläche	Michelbacher Straße 16	1.204	Bl. 4711

hat das Amtsgericht Rastatt am 28.03.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag/e: 05.06.2025**Qualitätsstichtag/e: 05.06.2025**

4. Ortsbesichtigung: 05.06.2025

Bei dem **Ortstermin** (OT) waren anwesend:

Frau

;

Frau

(kurzzeitig);

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Planunterlagen mit Flächenberechnung und Baubeschreibung sowie Außen- und Innenbesichtigung des bewertungsrelevanten Anwesens;

Wohn-/Nutzfläche/n und BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/ Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens; Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 05.06.2025;



Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 24.10.2024, Amtsgericht Achern.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des örtl. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Ein Energieausweis wurde auf Nachfrage des Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Gaggenau, Blatt Nr. 4711.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen:
 - Lfd.Nr. 1:
 - Flurstück-Nr. 1499/2,
 - Michelbacher Straße 16,
 - Gebäude- und Freifläche,
 - 1.204 qm.
 - 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
 - Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.
 - 7.4 In Abt. II ist eingetragen:
 - Lfd.Nr. 1:



Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erwerb des Eigentums aufgrund ausgeübten Rücktrittsrechts für

; Gaggenau (siehe Grundbuchauszug, Anlage 5).

Hinweis: Gemäß Angabe im Ortstermin war der Berechtigte zum Stichtag bereits verstorben. Die in Abt. II Lfd.Nr. 1 eingetragene Belastung hat daher keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes.

Lfd.Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für Badenwerk Aktiengesellschaft, Karlsruhe (siehe Grundbuchauszug, Anlage 5 sowie Bewilligung vom 28.11.1985, Anlage 6).

Lfd.Nr. 3:

Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl. I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl. I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Der Verkehrswert (**Marktwert**) wird hierbei durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherungen, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der EnEV bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

¹ Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:
www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html



VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Gaggenau.

1.2 Ortsteil: -.

1.3 Straße: Michelbacher Str. 16.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung: 2.1 Lage an der Straße: Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Ortsdurchfahrtsstraße
(Landesstraße L 613).

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Rathaus: ca. 1,0 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 200 m;
Bahn/S-Bahn: ca. 1,1 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Baden-Baden: ca. 10 km;
Rastatt: ca. 14 km;
Karlsruhe: ca. 34 km;
Autobahnanschluss A5 (Rastatt Nord): ca. 10 km;
ICE-Bahnhof (Baden-Baden):
ca. 14 km;



Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 30 km.

3. Wohnlage: Mittlere Wohnlage.
4. Geschäftslage: Keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler).
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit überwiegend Wohnbebauung, nahegelegen (ca. 300 m) auch Mercedes-Benz-Werk; offene Bauweise, teils auch Reihenhausbauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahegelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 2-4-geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Überwiegend ebene Lage; leichtes Gefälle in südwestlicher Richtung.
7. Gestalt/Form/Größe: Trapezförmig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),
Grundstücksgröße: 1.204 qm;
Grundstückstiefe: ca. 51 m;
Straßenfront/Breite: ca. 24 m.
8. Erschließungszustand: 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Ortsdurchfahrtsstraße (Landesstraße L 613).

8.2 Gehweg/e:

Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:

In Parkbuchten.

8.4 Öffentliches Grün:

Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand)

8.5 Bahngleiskörper:

Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:

Wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Durchgangs- sowie Wohn-/Anliegerverkehr; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit:

Einseitige Grenzbebauung des zu bewertenden Grundstücks im Bereich der Garage und im Bereich des Hochspannungsmasten; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Hochspannungsleitung (110 kV) überspannt.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (natürlich gewachsener und normal tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003.

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Gaggenau ist die Fläche als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Gem. § 34 BauGB ist im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarekeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Amtsauskunft sind weder zu Lasten noch zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks Baulasten eingetragen.

18. Sonstige Rechte, Lasten

u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster:

Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Gemäß Amtsauskunft liegt das zu bewertende Grundstück „(nördl. Teil) im Bereich der großflächigen Grundwasserverunreinigung „Michelbacher Tal“. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dies wirkt sich ggf. auf die Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bereich des Areals aus.“

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. PFC-Karte:

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß aktueller PFC-Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) nicht innerhalb eines belasteten Gebietes.

Gleichwohl wird auf die Problematik mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC) im Raum Rastatt hingewiesen. Weitere Informationen hier-



zu sind über die Website der LUBW erhältlich.¹

21. Hochwassergefahren-
karte:

Keine Eintragung.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100² geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

22. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 11, Naturgefahrenanalyse).

¹ Siehe: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online>

² Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.



VII. Gebäudebeschreibung

Bewertungsobjekt:

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Flurstück-Nr.: 1499/2

Straße: Michelbacher Straße 16

Ort: 76571 Gaggenau.

Baujahr:

Ca. 1966/1967; vereinzelt spätere Teil-/Modernisierungen und Instandsetzungen (u.a. Erneuerung Heizzentrale ca. 1991).

Dachform:

Wohnhaus: Satteldach;
Garagen: Flachdach.

Wohnfläche

(ca.-Angaben nach vorliegenden Unterlagen / ohne Gewähr des Sachverständigen):

Wohnung EG.	ca. 102,27 qm
Wohnung OG.	ca. 102,27 qm
Wohnung DG.	ca. 66,29 qm
Wohnfläche	ca. 270,83 qm

zuzügl. Nutzflächenbereiche:

UG./Flur, Kellerräume, WC, Heizraum, Waschküche;

Hauszugang, Hoffläche, Doppelgarage;

Spitzboden; Vor-/Gartenbereich/e.

Gebäudenutzung/en:

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung u. Doppelgarage

UG.: Treppenhaus, Flur, Kellerräume, WC, Heizraum, Waschküche.

EG.: Hauseingang mit Treppenhaus;
Wohnung bestehend aus: Flur/Diele, Bad/WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Terrasse;

Hauszugang, Hoffläche, Doppelgarage; Vor-/Gartenbereich/e.



OG.: Treppenhaus;

Wohnung bestehend aus: Flur/Diele, Bad/WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Balkon.

DG.: Treppenhaus;

Wohnung bestehend aus: Flur/Diele, Bad/WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon.

Spitzboden: Nicht ausgebaut; Zugang über DG.-Wohnung.

Hinweis: Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen der Wohnung im EG. von den in den vorliegenden Planunterlagen dargestellten Grundrissgestaltungen bzw. Raumaufteilungen teils abweichen. Diese betrifft u.a. folgende Abweichungen:

Die Wohnung im EG. verfügt nicht wie in den Planunterlagen dargestellt, über einen Balkon, sondern über eine Terrasse.

Die Wohnung im EG. verfügt über einen zusätzlichen Zugang (vom Treppenhaus in das mit „Kind“ bezeichnete Zimmer). Dieser Zugang ist nicht in Planunterlagen dargestellt.

Geschosskonstruktion/en:

Massivbauweise.

Fundamente:

Stampfbeton.

Kellerwände:

Außenwände Stahlbeton; Innenwände Mauerwerk (Kalksandstein); Doppelgarage ohne Unterkellerung.

Außenwände/Fassade:

Mauerwerk (Bims-/Hohlblock, 30 cm); Putzfassade mit Anstrich; Teilbe-



reich mit Glasbausteinen (Treppenhaut); Balkone als auskragende Betonplatten mit Eisengeländer.

Innenwände:	Mauerwerk (Bims-/Hohlblock, 24 cm).
Geschossdecke/n:	Betondecken bzw. Fertigbalken-/Einglegedecken.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppen mit Zwischenpodesten, Kunststeinwinkelstufen und Eisengeländer; Kelleraußentreppe als einläufige Massivtreppe (Betonblockstufen) mit Beton-/Stützmauern und Eisengeländer.
Aufzug:	Keine Aufzugsanlage vorhanden.
Türen/Tore:	Kunststoff-/Hauseingangstürelement mit Seitenteil, integrierten Briefkästen, Isolierglaseinsätzen und Mehrfachverriegelung; Baujahresgemäße Holz-/Wohnungseingangstürelemente mit Ornamentglaseinsatz; Baujahresgemäße Holz-/Innentürelemente; vereinzelt Holz-/Schiebetürelemente; UG. mit baujahresgemäßem Holz-/Nebeneingangstürelement mit Ornament-/Drahtglaseinsatz; UG. teils Stahl-/Blechtüren; Doppelgarage mit Stahl-/Blech-Schwingtüren (man. Steuerung).
Fenster:	Überwiegend baujahresgemäße Holz-/Isolierglasfenster mit Rollläden; teils Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollläden;



Wohnung OG. mit Schallschutzfenstern (Straßenseite);
Dachliegeisolierglasfenster;
UG. vereinzelt Holzfenster u./o. Stahlrahmen-/Einfachglasfenster m. Mausegitter.
Fenster teils mit Vergitterung.

Deckenflächen:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; vereinzelt Holz-/Deckenbekleidungen (Nut u. Feder);
UG. teils Roh-/Decken mit Anstrich.

Wandfläche/n:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; vereinzelt Holz-/Wandbekleidungen (Nut u. Feder);
Sanitärräume mit Teilfliesungen;
Küchen mit Fliesenspiegel;
UG. vereinzelt Roh-/Wände.

Bodenbeläge:

Überwiegend Parkettbodenbeläge; teils Fliesen-, Kork- u./o. Kunststoffbodenbeläge;
Küchen und Sanitärräume mit Fliesenbelägen;
Terrasse m. Waschbetonplattenbelag; Balkon/e mit Betonboden bzw. mit Beschichtung;
UG. und Doppelgarage mit Betonboden mit Beschichtung.

Heizung/Warmwasserversorg.: Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas, Baujahr Heizzentrale ca. 1991) mit Heizkörper/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen;
Esszimmer Wohnungen EG. und OG. mit zusätzl. Feststoffofen;
Teils zentrale Warmwasserversorgung (Wohnung EG.), teils über separate Elektro-Boiler.



Sanitäranlage/n:

UG.: Hausanschlüsse; Waschküche m. Waschmaschinenanschluss;

EG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC; Zimmer teils mit Waschbecken;

OG.: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC;

DG.: gem. Planunterlagen: Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC.

Elektroinstallation:

Teil-/modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattung/en und E-Verteilung/en; FS-Anschlüsse; Klingel-/Gegensprechanlage; Doppelgarage mit Stromanschluss.

Einbauküche/n:

Eigentümereigene Einbauküche/n vorhanden; ohne Bewertung.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke:

Diverse mehrteilige Holz-/Einbauschränke vorhanden; jeweils ohne Rest-/Zeitwert.

Besondere Einbauten:

Esszimmer Wohnungen EG. und OG. mit zusätzl. Feststoffofen;
Terrasse mit Markise.



Dachkonstruktion/en:	Wohnhaus: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Satteldach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Doppelgarage: Flachdach m. Bitumenabdichtung.
Grundrissgestaltung:	Baujahresgemäße, funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Küchen und Sanitärräume jeweils mit Tageslicht; Wohnungen jeweils mit Balkon bzw. Terrasse; Doppelgarage mit zusätzl. Abstell-/Lagerfläche vorhanden.
Energetische Qualität:	Baujahresgemäße energetische Beschaffenheit (siehe Ausführungen in Kapitel V., oben). Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden. Endenergiekennwert: keine Angabe möglich.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).
Bauauflagen o. behörtl. Beschränkungen/Beanstandungen:	Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behörtl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

Außenanlagen:

Hauszugang befestigt mit Polygonalplattenbelag;

Hauseingang mit Vordach, Eingangstreppe und Eingangspodest;

Hoffläche befestigt mit Kiesbelag;

Feuerverzinktes Gartentor;

Diverse Einfriedungen und Stützmauern;

Gartenbereiche teils befestigt mit Kiesbelag u./o. Kopfsteinpflaster;

Teilbereich/e mit Garten-/Grenz-zaun;

Terrasse mit Waschbetonplattenbelag;

Überdachte Abstell-/Lagerflächen (jeweils einfache Holzkonstruktionen);

Außenwasseranschluss;

Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt und mit Baumbestand.

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

Abschließende Beurteilung

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Stichtag augenscheinlich in einem überwiegend baujahresgemäßen, vereinzelt teil-/modernisierten Zustand.

Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrer Konstruktion dem Baujahr bzw. der Bauzeit.

Dadurch sind baujahresbedingte, bauphysikalische Einschränkungen/Besonderheiten (Schall-, Wärme-, Brand- und Feuchteschutz) gegeben.

Zum Stichtag besteht in Teilbereichen durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf.

Unterhaltungszustand:¹

Normal.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: Zustandsbeschreibung des IVB Berlin-Brandenburg, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.



Ausstattungsqualität: Überwiegend durchschnittliche, teils einfache, teils höherwertige bauzeittypische Ausstattungsqualität.

Vermiet-/Vermarktbarkeit
bzw. Drittverwendung:

Vermiet-/Vermarktbarkeit ist grundsätzlich gegeben, muss jedoch aufgrund der Lage an der Durchfahrtsstraße in Verbindung mit der über dem Grundstück verlaufenden Hochspannungsleitung als unterdurchschnittlich beurteilt werden.

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

Hinweise zur Gebäudebeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Beträge für Teil-/ Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Baumängel/Bauschäden/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgende Mängel/Schäden bzw. nachfolgender Instandhaltungsrückstau wurde im OT augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Eigentümer-/Mieter-/Bekunden bekannt:

Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

- Teil-/Instandsetzung Fassadenfläche/n (diverse Verfärbungen, Rissbildungen und Ablösungen insbesondere in den Sockelbereichen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung, ggf. Austausch von baujahresgemäßen Holz-/Isolierglasfenstern (u.a. Schreiner-/Malerarbeiten, Einstellen/Nachstellen der Beschläge, Austausch von Fensterdichtungen);
- Teil-/Instandsetzung auskragende Betonplatten der Balkone (einzelne Rissbildungen und Ablösungen erkennbar);
- Teil-/Instandsetzung der baujahresgemäßen Sanitär- und Elektroinstallationen;
- Teil-/Instandsetzung Parkettbodenbeläge (Abschleifen, Ölen/Versiegeln, diverse Ausbesserungsarbeiten);
- Teil-/Instandsetzung der Holz-/Innentürelemente (Maler-/Schreinerarbeiten);
- Erneuerung Textilbodenbeläge;
- Teil-/Instandsetzung Fliesenbeläge (vereinzelte Rissbildungen in Teilbereichen);
- Diverse Verputz-/Maler-/Tapezierarbeiten in den Wohnräumen;
- Kurz- bis mittelfristig Erneuerung der Heizzentrale (Baujahr ca. 1991) notwendig;
- Teil-/Instandsetzung Flachdachabdichtung Doppelgarage;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. € 50.000,-.

Zusätzlich erfolgt ein Sicherheitsabschlag, weil die Beurteilung des Zustandes sowie der Ausstattungsqualität der Innenbereiche der Wohnung im DG. aufgrund nicht erfolgter Innenbesichtigung nicht möglich war. Der Wohnungszutritt wurde verweigert.

Zur Berücksichtigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus bzw. Reparaturbedarfes wird bei der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag (rd. 3% des vorläufigen Verfahrenswertes) wertmindernd in Ansatz gebracht.

VIII. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Bodenwert

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	1499/2	1.204,00 qm
Gebäude-/Freifläche		1.204,00 qm

Wertermittlungstichtag:

05.06.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025

qm/ebf.

375,00 €

Bodenrichtwertzone: 37101038 (B, M, WGFZ D,6, f 660 qm)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d. Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenwert in €/qm		375,00 €	
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 0,76/0,89)		320,22 €	
Ermittelter Bodenwert in €/qm, rd.		320,00 €	
Bodenwert	1.204,00 qm	320,00 € =	385.280,00 €
Bodenwert gerundet	1.204,00 qm	=	385.280,00 €

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau hat ergeben, dass zum Wertermittlungstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone bzw. im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine Übergröße auf. Aufgrund dieser Größenabweichung - das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 660 qm - erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau herangezogenen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten

(Auszug „Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“, Gutachterausschuss Gaggenau)

Grundstücksgröße [m²]	freistehend, Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
150	1,21	1,39
200	1,15	1,27
300	1,06	1,11
400	1,00	1,00
500	0,95	–
600	0,91	–
700	0,88	–
800	0,85	–
1.000	0,80	–
1.200	0,76	–
1.300	0,74	–
1.400	0,73	–
1.500	0,71	–
1.600	0,70	–

Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen und Hinweise aus den vom Gutachterausschuss veröffentlichten „Örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte“ verwiesen (abrufbar über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Boris-BW: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>).

Werteinfluss einer Hochspannungsleitung:

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Hochspannungsleitung (110 kV) überspannt, die sich wertmindernd auf das Bewertungsobjekt auswirkt. Die Wertminderung erstreckt sich allerdings nicht nur auf den Bodenwert, sondern auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes insgesamt. Die Wertminderung wird daher als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) über einen prozentualen Abschlag auf den unbelasteten Verkehrswert geschätzt (siehe Seite 44-45, unten).

**Ermittlung Sachwert**

Wertermittlungstichtag: 05.06.2025

Nutzungsgruppe: Zweifamilienwohnhaus, freistehend

Standardstufe: 2 bis 3

Baujahr: 1966/1967

Stichtagsjahr: 2025

Bruttogrundfläche/BGF gem. ImmoWertV, Anlage 4 rd. 551 qm

Hinweis: Die Ermittlung der BGF wurde überschlägig durchgeführt und erfolgte gemäß den Vorgaben der ImmoWertV.

Normalherstellungskosten 2010: 830 €/qm

BGF * NHK 2010 457.330 €

Herstellungskosten 2010 (Wohnhaus) 457.330 €

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 2010: 70,8

Baupreisindex Stat. Bundesamt (Basis 2021) 1. 2025: 132,6

Veränderungsrate: 87,3 %

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Wertermittlungstichtag: 856.579 €

Regionalfaktor: 1,0

Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)
am Stichtag im örtlichen Grundstücksmarkt: 856.579 €

Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1: 80 Jahre

Restnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1 u. 2: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters (linear) 62,50 %

Wertminderung - 535.362 €

Zuschlag für werthaltige in der BGF nicht
erfasste Bauteile (Zeitwert) + 18.000 €

(Terrasse, Balkone, Außentreppen, Vordach)

Zuschlag für Einbauten (Zeitwert) + 4.000 €

(Feuertoffdecken, Markise)

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus 343.217 €



Zusammenstellung der Sachwerte

1. Wohnhaus	343.217 €
2. Doppelgarage (pauschal)	10.000 €
Gebäudewert/e insgesamt	353.217 €

Wertansatz bauliche/sonstige Außenanlagen + 17.661 €
(5% Gebäudewert/e)

Wert der baulichen u. sonstigen Anlagen 370.878 €

Bodenwert + 85.280 €

Vorläufiger Sachwert 756.158 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor * 0,95
(Marktanpassung)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 718.350 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge + 0 €

Abschlag (Instandhaltungsrückstau) 50.000 €

Abschlag (Zutrittsverweigerung/Sicherheitsabschlag) 21.551 €

Zwischenergebnis (ohne Berücksichtigung Stromleitung) = 646.799 €

Abschlag (Wertminderung Stromleitung, rd. 15%) - 97.020 €

Marktangepasster Sachwert 549.779 €

Marktangepasster Sachwert (gerundet) 550.000 €

Hinweise zur Sachwertermittlung

NHK-Ansatz:

Die Normalherstellungskosten (NHK) wurden auf der Grundlage der mit Anlage 4 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Der jeweils gewählte NHK-Ansatz wurde unter Berücksichtigung der Standardmerkmale der baulichen Anlagen, von durchgeführten Modernisierungen sowie (soweit zutreffend) der angesetzten, notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen festgelegt.

Nach sachverständigem Ermessen sind die gewählten Ansätze dem Wertermittlungsobjekt angemessen.

Marktanpassung:

Bei der Wertermittlung ist in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts am fiktiv schadensfreien Objekt der ermittelte Sachwertfaktor anzubringen. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wie Kosten für Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungsstau erfolgt anschließend ohne Marktanpassung.

Durch die Anwendung des Sachwertfaktors sollen die allgemeinen Wertverhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes berücksichtigt werden.



Die nachfolgend aufgeführten Sachwertfaktoren und die zugehörige Regressionsfunktion wurden vom zuständigen Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau veröffentlicht.

Auszug Grundstücksmarktbericht 2024 Gaggenau, S. 43

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- / Zweifamilienwohnhäuser

Die vom Gutachterausschuss ermittelte Regressionsfunktion (siehe Grundstücksmarktbericht 2024, S. 43) führt bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. € 756.000,- zu einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,95. Der Sachwertfaktor kann auch näherungsweise aus der obenstehenden Abbildung entnommen werden.

Gemäß Grundstücksmarktbericht liegen keine Erkenntnisse über Korrelationen zwischen der Höhe der Sachwertfaktoren und Merkmalen wie Restnutzungsdauer, Standardstufe, Wohnfläche, Baujahr, etc. vor. Auf eine diesbezügliche Anpassung des Sachwertfaktors wird daher verzichtet. Nach sachverständigen Ermessen wird das Bewertungsobjekt mit einem Sachwertfaktor in Höhe von rd. 0,95 zum Wertermittlungstichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 30 Jahren wurde vom Sachverständigen unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,



- 2.) des als Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
- 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
- 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
- 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen

sachverständig geschätzt. Im Übrigen stellt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer eine Modellgröße der Wertermittlung dar.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

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

Ermittlung Wertminderung wg. Hochspannungsleitung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Hochspannungsleitung (110 kV) überspannt, die sich wertmindernd auf das Bewertungsobjekt auswirkt.

Der sogenannte „Schutzstreifen“ erstreckt sich über eine Grundstücksteilfläche von rd. 800 qm (siehe Anlage 6).

In der einschlägigen Fachliteratur wird die Wertminderung aufgrund von Hochspannungsleitungen u.a. in Abhängigkeit von der Spannung/Leistung der Leitung bzw. der Masthöhe und der Entfernung zum Bewertungsobjekt mit bis zu 50% des unbelasteten Verkehrswertes angegeben.

Zur Abschätzung der Wertminderung liegen in der einschlägigen Fachliteratur unterschiedliche Ansätze und Modelle vor. Kaup¹ stellt einen besonders anschaulichen und nachvollziehbaren Bewertungsansatz vor, der nachfolgend zur Abschätzung der Wertminderung herangezogen wird:

Tabelle 1: Grundsätzliche Wertbeeinflussung: Ausgangsabschlag

Masthöhe 80 m	Masthöhe 60 m	Masthöhe 40 m	Ausgangsabschlag vom Verkehrswert	Bemerkung: Entfernung
Entfernung	Entfernung	Entfernung		
0-80 m	0-60 m	0-40 m	50-25 %	1 Masthöhe
81-160 m	61-120 m	41-80 m	25-20 %	1-2 Masthöhen
161-240 m	121-180 m	81-120 m	20-15 %	2-3 Masthöhen
241-320 m	181-240 m	121-160 m	15-10 %	3-4 Masthöhen
321-400 m	241-300 m	161-200 m	10-5 %	4-5 Masthöhen
über 400 m	über 300 m	über 200 m	5-0 %	> 5 Masthöhen
1. Grundsätzliche Beeinträchtigung in %	-25%			

Tabelle 2: Anpassung des Ausgangsabschlags wegen weiterer Einflüsse

2. Anpassung des Ausgangsabschlags wegen weiterer Einflüsse:				
a) Blickrichtung (Himmelsrichtung)	-	0-50 % = 25 %	-25%	
b) Verstärkte Trassenführung, z.B. 2 Leitungen	+	0-10 % = 0 %	0%	
c) Marktlage, hohe/geringe Nachfrage	+/-	0-30 % = -10%	-10%	
d) Topographie	-	0-30 % = 0 %	0%	
e) Geringe Blickbeeinträchtigungen	-	0-50 % = 0 %	0%	
f) Vorhandene Immissionen	-	25-75 % = -25%	-25%	
Summe der Anpassung zum Ausgangsabschlag			-60%	

¹ Siehe hierzu ausführlich: Kaup, Ludger; Auswirkungen von Strom-Freileitungen auf den Verkehrswert der Nachbargrundstücke, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), 2016, Heft Nr. 1, SS. 27-29;

Siehe auch: Tillmann/Kleiber/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, 2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag Köln, Kapitel 7.7.2 - Werteinfluss von Strom-Freileitungen auf den Verkehrswert von Wohngrundstücken, SS. 689-694.

Erläuterungen zu Tabelle 2

a) Blickrichtung (Himmelsrichtung)

Trassenverlauf im Norden oder Osten des Wohngebäudes:

0-50 % Abschlag von der festgestellten Verkehrswertminderung

b) Verstärkte Trassenführung

Erhöhte Wertbeeinflussung wegen Überlagernder Stromtrassen - Zuschlag ca. 0 % -10 % je nach Anzahl.

c) Marktlage

In Abhängigkeit von der Lage auf dem Immobilienmarkt (Käufer- oder Verkäufermarkt) kann die Wertbeeinflussung deutlich abweichend sein; bei großer Nachfrage eher geringer, bei geringer Nachfrage eher höher, bei ausgeglichenem Markt keine weitere Anpassung.

d) Topografie

Die Topografie (z.B. Hanglage/Wald) kann die „Sichtbarkeit“ erheblich beeinflussen. Die vorzunehmende Anpassung ist in Abhängigkeit von der Sichtbarkeit vorzunehmen, 0 % - 30 % von der festgestellten Verkehrswertminderung.

e) Geringe Blickbeeinträchtigungen

Die konkrete Lage des Bewertungsgegenstandes in der betroffenen Siedlung beeinflusst die Beeinträchtigungen. Der Sichtkontakt einer Immobilie macht eine Anpassung des Abschlages erforderlich, 0 % - 50 % von der festgestellten Verkehrswertminderung.

f) Vorhandene Immissionen

Eine Lage mit anderen Immissionen/Wertbeeinträchtigungen (z.B. an einer Autobahn, einer Haupteisenbahnlinie, einem Industriestandort o.ä.) bewirkt, dass ggf. keine weiteren Abschläge durch die Stromleitungs-trasse zu berücksichtigen sind. In Abhängigkeit von der Vorbelastung liegt der Abschlag von der festgestellten Verkehrswertminderung zwischen 25% und 75%.

Tabelle 3: Ableitung der gesamten Wertbeeinflussung in %

3. Zusammenstellung der Einflüsse	
1. Grundsätzliche Beeinträchtigung, Ausgangsabschlag aus Tabelle 1:	-25,00%
Der Ausgangsabschlag (siehe 1.) wird durch das Ergebnis der Anpassung aufgrund weiterer Einflüsse (siehe 2.) modifiziert.	-60,00%
Der Ausgangsabschlag (siehe 1.) wird durch das Ergebnis der Anpassung aufgrund weiterer Einflüsse (siehe 2.) modifiziert.	-15,00%

Die vorgenannten Wertminderung in Höhe von rd. -15% des unbelasteten Verkehrswertes wird gemäß ImmoWertV bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) in Ansatz gebracht.

**Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)**

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	NKM jährlich
Wohnung EG.	102,27	8,00	818,16	9.817,92 EUR
Wohnung OG.	102,27	8,00	818,16	9.817,92 EUR
Wohnung DG.	66,29	8,50	563,47	6.761,64 EUR
Doppelgarage (pauschal)			120,00	1.440,00 EUR
Summe rd.	qm 270,83		2.319,79	27.837,48 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der Netto-Kaltmiete, rd. 20,00% = 5.567,50 EUR

* jährlicher Reinertrag = 22.269,98 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
385.280,00 2,00% = 7.705,60 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 14.564,38 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd. 30 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszins von 2,00% * 22,400

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 326.242,11 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 385.280,00 EUR

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert = 711.522,11 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungsrückstau) - 50.000,00 EUR

* Abschlag (Zutrittsverweigerung/Sicherheitsabschlag) - 21.345,66 EUR

* Zuschlag + 0,00 EUR

Zwischenergebnis (ohne Berücksichtigung Stromleitung) = 640.176,45 EUR

* Abschlag (Wertminderung Stromleitung, rd. 15%) - 96.026,47 EUR

* Marktangepasster Ertragswert = 544.149,98 EUR

Marktangepasster Ertragswert (gerundet) = 544.000,00 EUR

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um gesonderte und zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage; keine Geschäftslage (ausgenommen Freiberufler); durchschnittliche Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen

Normaler Unterhaltungszustand mit Überwiegend durchschnittlicher, teils einfacher, teils höherwertiger bauzeittypische Ausstattungsqualität; Zum Stichtag besteht in Teilbereichen durchschnittlicher, baujahresgemäßer Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß schriftlicher Amtsauskunft (Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht) ist das zu bewertende Grundstück in der historischen Erhebung des Landkreises Rastatt von 1995 bzw. den Nacherhebungen 1997, 2004 und 2011 nicht als altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Gemäß Amtsauskunft liegt das zu bewertende Grundstück „(nördl. Teil) im Bereich der großflächigen Grundwasserverunreinigung „Michelbacher Tal“. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) kann daher nicht ausgeschlossen werden. Dies wirkt sich ggf. auf die Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bereich des Areals aus.“

Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:

-

c) Mieter/Pächter:

Im Ortstermin war das Bewertungsobjekt mit Ausnahme einer Garage teils leerstehend und teils eigengenutzt. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand des Sachverständigen besteht lediglich ein mündlicher Mietvertrag über die rechte Garage; im Ortstermin wurde als Mieter die Fam.

(ehem. Mieter der Wohnung im OG.) genannt. Weitere Adressangaben wurden nicht gemacht.



d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:
Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

Ein Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt bzw. ist nicht vorhanden.

Werteinfluss von Rechten und Belastungen

Die im Grundbuch in Abteilung II Lfd.Nr. 1 eingetragene Belastung hat keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seite 7 des vorliegenden Gutachtens.)

Die im Grundbuch in Abteilung II Lfd.Nr. 2 eingetragene Belastung (Hochspannungsleitungsrecht) wirkt sich wertmindernd auf das Bewertungsobjekt aus. Die Wertminderung wurde vom Sachverständigen mit rd. -15% des unbelasteten Verkehrswertes geschätzt (siehe Erläuterungen auf Seite 45-46 des vorliegenden Gutachtens).

Bestandsverzeichnis	Lfd.Nr. 1
Flurstück-Nr.	1499/2
Verkehrswert, unbelastet	646.799 €
Werteinfluss aus	
a) Abt. II, Nr. 1	0 €
b) Abt. II, Nr. 2	-97.020 €
c) Abt. II, Nr. 3	0 €
Zwischensumme	-97.020 €
Verkehrswert, belastet	549.779 €
Verkehrswert, belastet, rd.	550.000 €

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** – eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 – III ZR 83/85 –, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 – III ZR 147/57 –, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode – basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV, ImmoWertA und führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Sachwertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren angewandt und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert für das **(mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage)** bebaute Grundstück Flst.-Nr. 1499/2 in 76571 Gaggenau, Michelbacher Straße 16 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **05.06.2025** ermittelt zu

EUR 550.000,00

(in Worten: Fünfhundertfünfzigtausend Euro)

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

Gaggenau, 30.07.2025

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.





Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **Blatt 1**

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 2****Steckbrief Gaggenau**

Die Stadt Gaggenau gehört zum Landkreis Rastatt im Bundesland Baden-Württemberg. Gaggenau zählt 30.190 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 14.340 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,11 Personen beträgt. Gaggenau weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb keines Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Gaggenau räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als überdurchschnittlich wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene der Stadt Gaggenau auf 215 Personen. Damit weist Gaggenau im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 918 bzw. 441 Personen und die Altersklassen 65+ und 50-64 mit den tiefsten Wanderungssaldi von -133 bzw. 35 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 41,6% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,3% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 24,1% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 25,9% (Deutschland: 21,4%) kann der Lebensphase «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) zugewiesen werden, gefolgt von «Älterer Single» (55+ J.) mit 20,9% (Deutschland: 22,6%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,8% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Gaggenau rund 31% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 22,9% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 14% SPD (Bundesland Baden-Württemberg: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Gaggenau rund 33,1% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 21,7% AfD (Deutschland: 20,8%) und 8,2% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33,6% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 18,6% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 16,1% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Gaggenau weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 14.766 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 4.278 Einfamilienhäuser und 10.488 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 29% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) unterdurchschnittlich. Mit 29,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (20%) und 5 Räumen (18%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,37% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 322 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 4,2% oder 9.700 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 6,3% bzw. einer Zunahme von 6.774 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) Blatt 3

Wohnlagequalität im näheren Umfeld (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

Attraktivität (Fernzugsvolumen)

Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industriezonen)

Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)

Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)

Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

Sehr gute Wohnlage

Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen

Gute bis sehr gute Wohnlage

Gute Wohnlage:

Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image

Durchschnittliche bis gute Wohnlage

Durchschnittliche Wohnlage:

Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage

Einfache bis durchschnittliche Lage

Einfache Wohnlage: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.



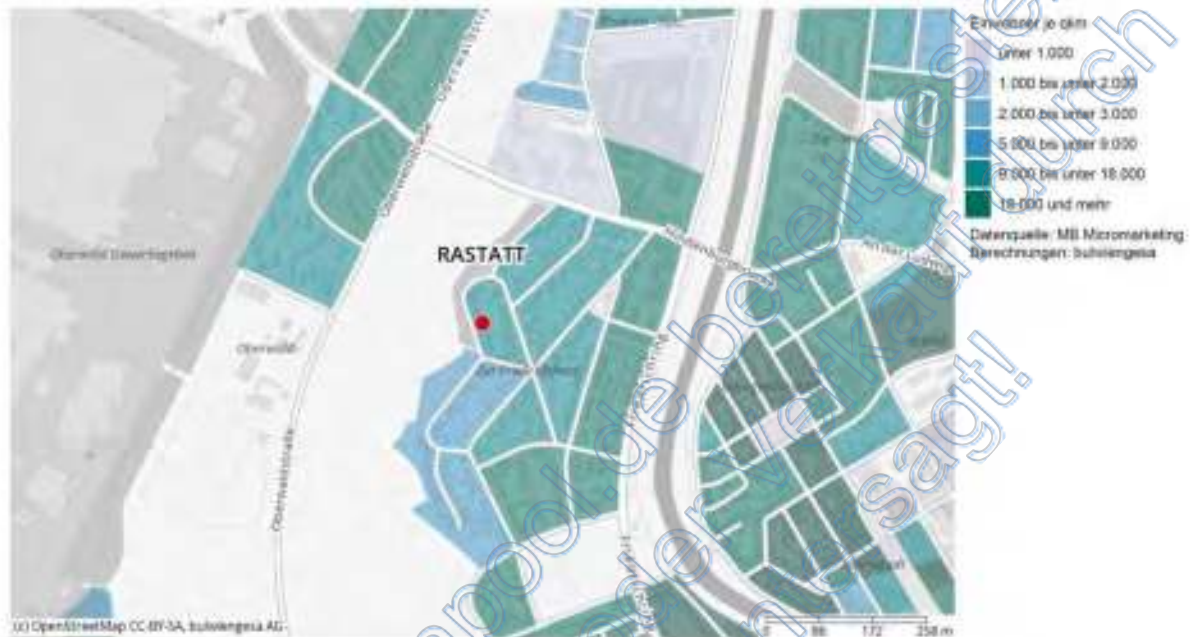
Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 4

Wohnlagequalität im weiteren Umfeld (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) Blatt 5

Einwohnerdichte



Demographie: Rastatt (Stadt) und Rastatt (Kreis)						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner						
Rastatt (Stadt)	49.783	49.918	50.165	50.441	51.310	51.800
Rastatt (Kreis)	231.018	231.400	232.091	232.298	234.981	235.542
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	16,4	16,4	16,5	16,6	16,9	16,9
18 bis unter 20	11,9	11,6	11,4	11,2	11,0	11,0
30 bis unter 65	50,1	50,2	50,0	49,7	49,5	49,2
65 Jahre und älter	21,6	21,8	22,1	22,5	22,6	22,9
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	36,8	37,0	37,1	37,2	37,2	37,2
mit 2 Personen	37,9	38,0	38,1	38,4	38,4	38,4
mit 3 Personen	11,8	11,7	11,6	11,5	11,5	11,5
mit 4 und mehr	13,5	13,3	13,2	12,9	12,9	12,9
0 Personen je Haushalt	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Rastatt					
	2019	2020	2021	2022	2023
Geburten	2.140	2.060	2.122	2.007	1.867
Stirbefeile	2.594	2.591	2.775	2.907	2.797
Natürliches Bevölkerungswachstum	-448	-531	-653	-840	-930
Zuzüge	16.444	15.262	14.671	16.881	17.188
Fortzüge	15.480	14.020	13.744	16.317	15.636
Wanderungswachstum	964	1.239	927	3.564	1.552

**Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 6****Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote****SVP-Beschäftigung**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
SVP Beschäftigte Gesamt	11.939	11.859	11.646	11.642	11.722	11.631	Δ -2,6 %
SVP Branchen: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	
SVP Branchen: Produzierendes Gewerbe	60,7 %	59,5 %	59,6 %	59,7 %	58,6 %	58,9 %	
SVP Branchen: Technologie, Medien, Telekommunikation	2,7 %	2,8 %	2,8 %	2,7 %	2,3 %	2,2 %	
SVP Branchen: Groß- und Einzelhandel	6,8 %	6,3 %	6,5 %	6,5 %	6,3 %	6,3 %	
SVP Branchen: Finanz, Kredit, Versicherung	1,6 %	1,5 %	1,4 %	1,4 %	1,3 %	1,2 %	
SVP Branchen: Gastgewerbe	2,0 %	1,9 %	1,7 %	1,8 %	1,8 %	2,0 %	
SVP Branchen: Logistik	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,6 %	2,6 %	2,3 %	
SVP Branchen: Kfz-Handel, Tankstellen	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	
SVP Branchen: Rechts-, Steuer-, Unternehmensberatung	0,9 %	1,8 %	1,7 %	1,2 %	1,6 %		
SVP Branchen: sonst. Höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	3,3 %	3,7 %	3,1 %	3,0 %	2,8 %	2,6 %	
SVP Branchen: Öffentliche Verwaltung	3,2 %	3,2 %	3,4 %	3,5 %	3,7 %		
SVP Branchen: Erziehung, Bildung	1,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,2 %	2,4 %	
SVP Branchen: Gesundheit, Soziales	11,2 %	11,3 %	12,0 %	12,5 %	13,0 %	13,0 %	
SVP Branchen: Sonstige	2,9 %	3,3 %	3,1 %	3,0 %	3,4 %	3,2 %	

Bezugsort: Guggenau

Bruttowertschöpfung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	5J-Entw.
BWS je Erwerbstätigen in €	76.099	76.522	73.432	69.426	78.784	86.537	Δ 13,7 %
BWS - Gesamt (in Mio. €)	8.966	9.195	8.953	8.302	9.260	10.129	Δ 13,0 %
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,5 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	
- Produzierendes Gewerbe	58,8 %	58,5 %	54,1 %	51,5 %	56,0 %	56,9 %	
- PG: Verarbeitendes Gewerbe	52,0 %	51,4 %	46,5 %	43,3 %	48,4 %	49,2 %	
- PG: Baugewerbe	5,0 %	5,2 %	5,4 %	5,6 %	4,7 %	5,0 %	
- Dienstleistungsgewerbe	40,7 %	41,1 %	45,5 %	48,2 %	43,7 %	42,7 %	
- DL: Handel und Verkehr	11,3 %	11,4 %	12,4 %	12,6 %	11,6 %	11,8 %	
- DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung, Unternehmensdienstleistung	17,7 %	17,9 %	20,1 %	21,6 %	19,1 %	18,5 %	
- DL: Öffentliche und private Dienstleistungen	11,7 %	11,9 %	12,9 %	13,9 %	12,9 %	12,4 %	

Bezugsort: Lkr. Rastatt

Arbeitslosigkeit

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Arbeitslosenquote	3,5 %	3,4 %	3,4 %	2,9 %	2,8 %	2,9 %	3,8 %	3,7 %	3,6 %	3,8 %	4,0 %	Δ 37,9 %
Arbeitslose	4.517	4.418	4.475	3.931	3.703	3.855	5.163	4.995	4.816	5.127	5.435	Δ 41,0 %

Bezugsort: Lkr. Rastatt

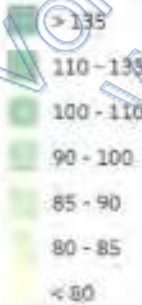


Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) Blatt 7

Kaufkraft

Kaufkraft

Index DE=100



Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.

**Anlage 1 Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **Blatt 8****Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV)** (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock-Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe

Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S-/U-Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U-Bahn-Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst & Gemüsehändler, Feinkost etc.) nicht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:

- Lebensmittel-Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB-Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH-Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), caseGeo Data + Services GmbH

**Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 10****Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG**

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsgrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

Jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen. Dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen. Dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen.

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt auch nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MS Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH



Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **Blatt 11**

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 12

Naturgefahrenanalyse

K.A.R.L. Köln, Assekuranz Agentur

Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 76571 Gaggenau Michelbacher Str. 16 - 76571 Gaggenau Michelbacher Str. 16
Vulnerabilität¹: EFH/ZFH, mit Keller, 1 bis 3 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	159,00 m	Schutzziel ² Flut/Sturmflut	-	
K.A.R.L.-Version	5.1.0.4	Gesamtwert (EUR)	N/A	
Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0001	-	-
Erdbeben		0,0113	475	0,59
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0014	200	0,00
Tornado		0,0058	-	-
Hagel		0,0070	200	0,40
Starkregen ⁶		0,0098	200	0,00

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objekte, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Deich oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100-jährlichen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde. "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss / wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.® erstellten Risiko- und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgefunden, kontrolliert geprüft, evaluiert und präzisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung wider.

Informationen über Schadenerschüsse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufällige Verteilung und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadenerschüssen beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikoeinstufungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen dadurch meistens höher aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Schöpfung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise anscheinend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf den im mitgelieferten K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datenpaketen und den in K.A.R.L.® integrierten Erfahrungswerten. Die Auswertungen wurden nach derzeitigen Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoprüfungen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefährdung für ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unmerklich Schadenerschüsse größeren Ausmaßes eintreten.



Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) Blatt 13

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



Anlage 1 Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) Blatt 14

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Der Landkreis Rastatt erreicht Rang 145 und wird als Region mit leichten Chancen eingestuft.



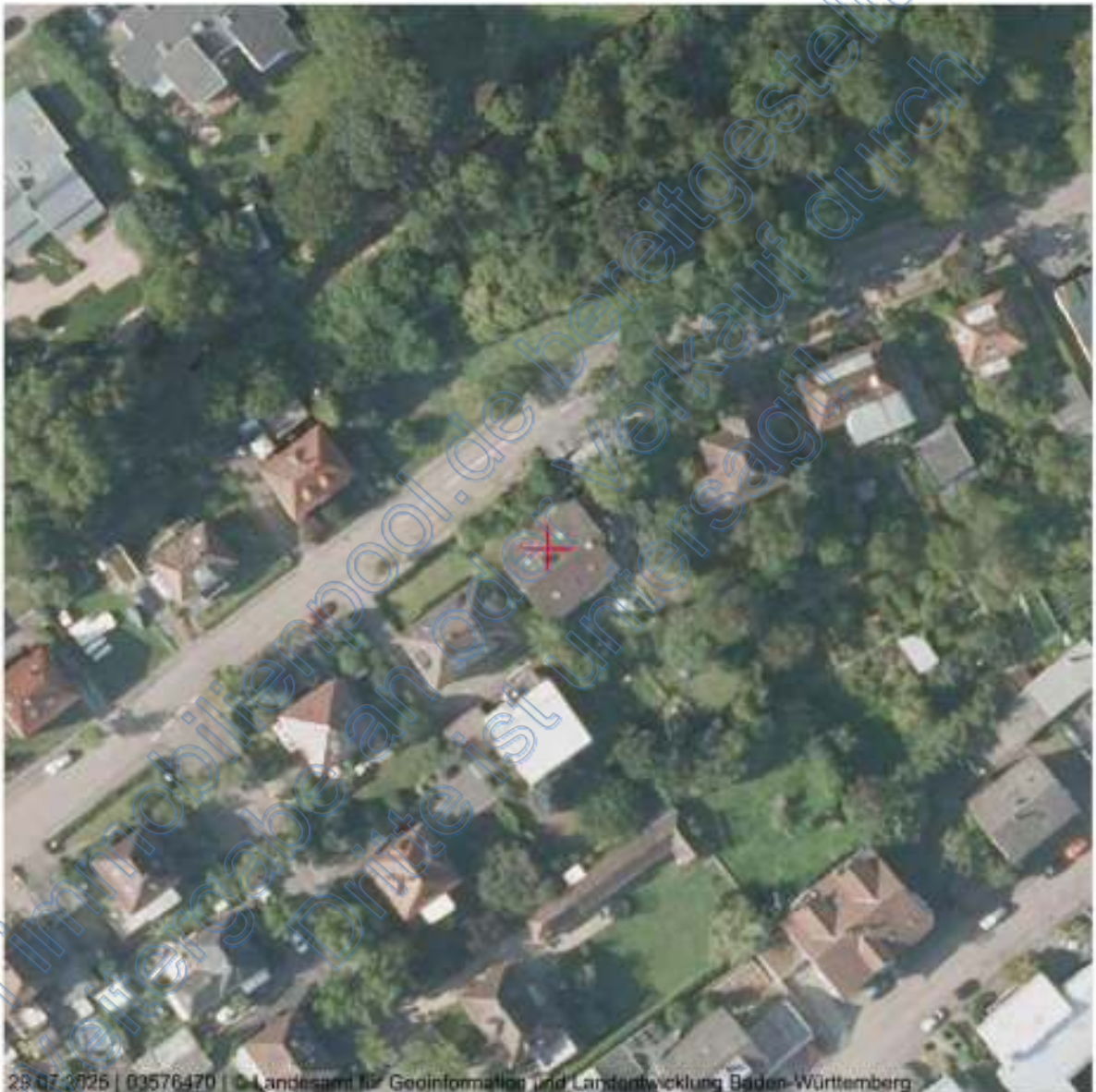
Anlage 2 Luftbild und Lageplan Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76571 Gaggenau, Michelbacher Str. 16



geoport



29.07.2025 | 03576470 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 30 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



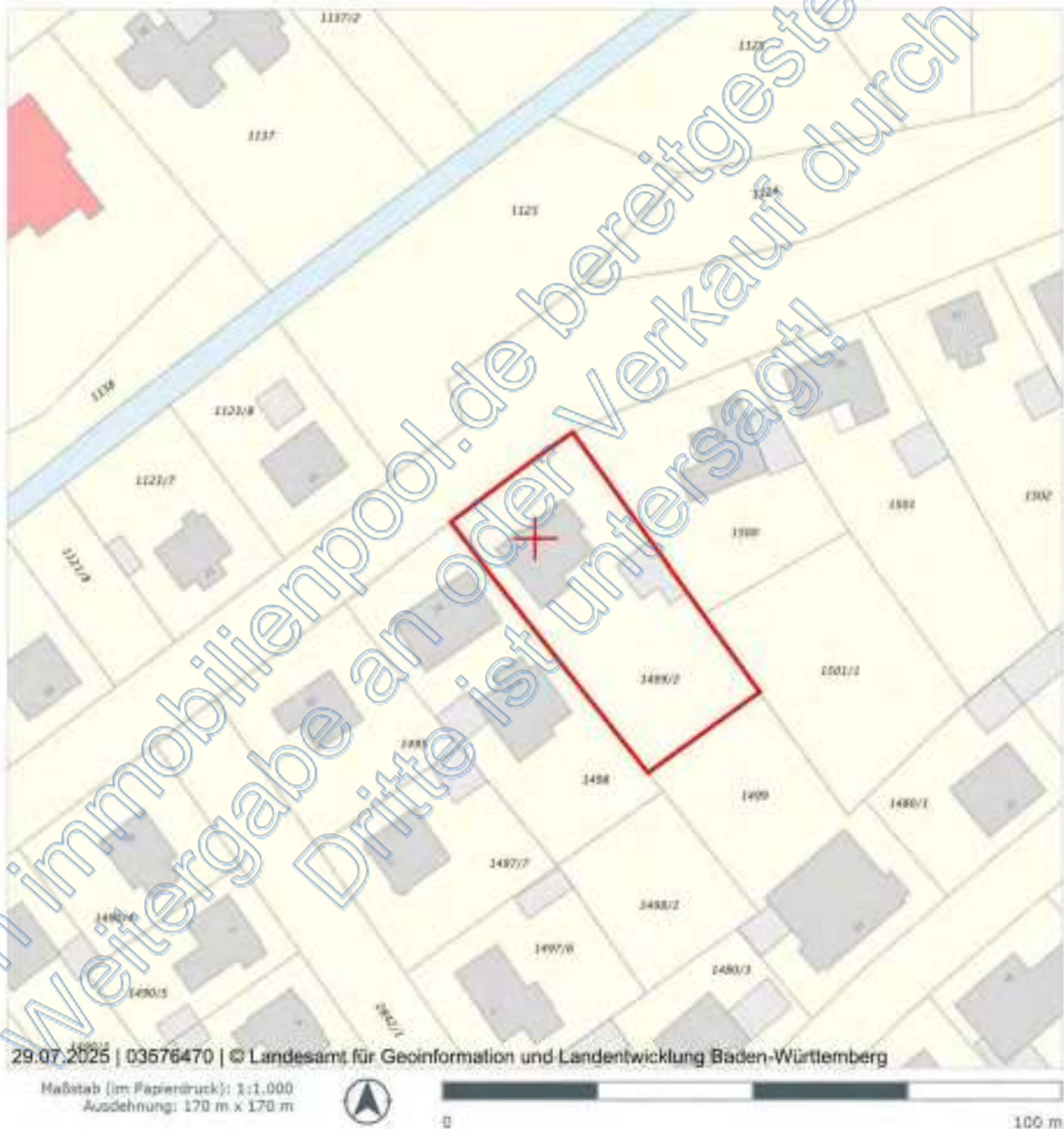
Anlage 2 Luftbild und Lageplan Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76571 Gaggenau, Michelbacher Str. 16



geoport



Berechnete Fläche des Flurstückes 1499/2: **1.204 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

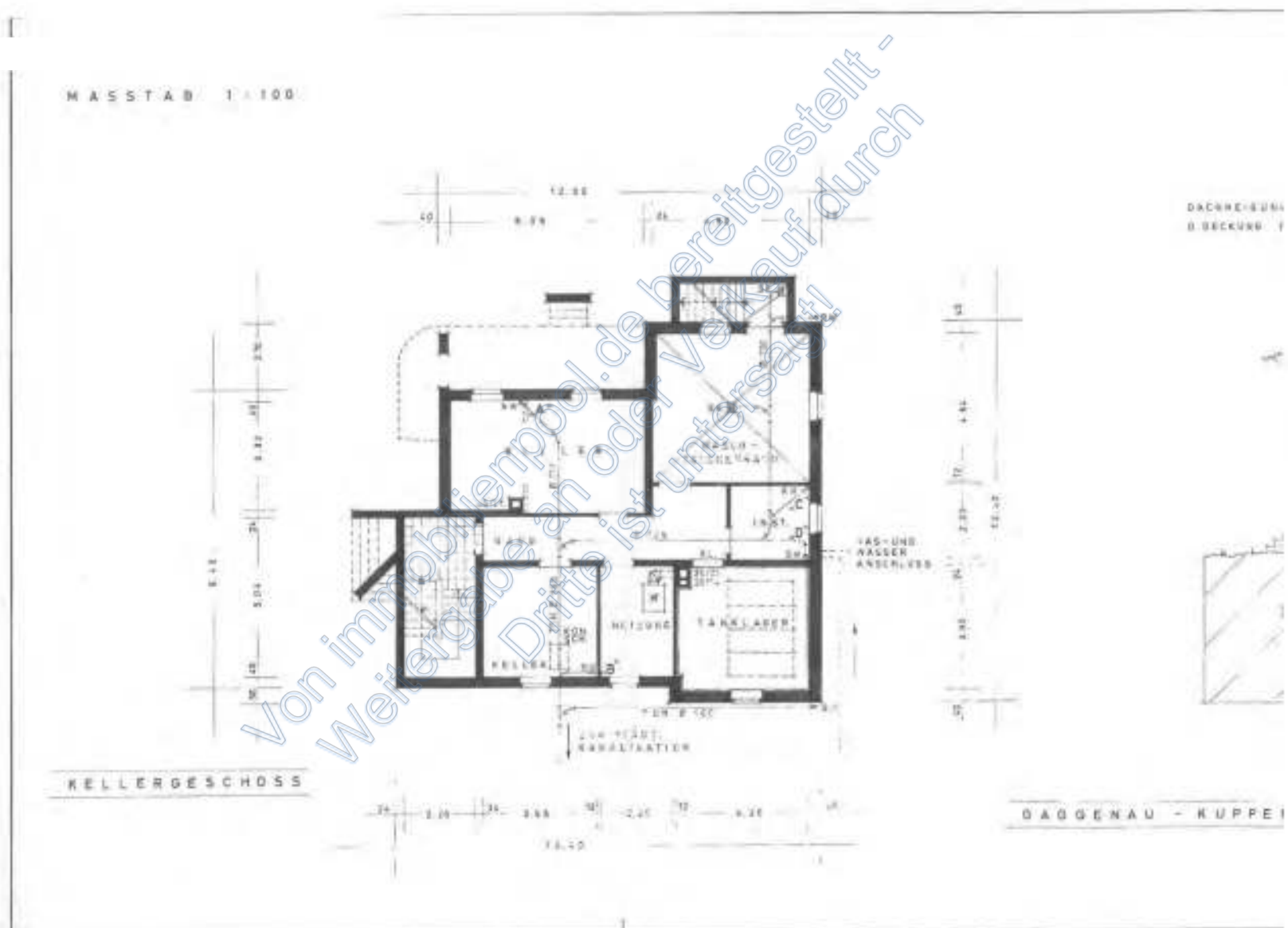
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

Datenquelle

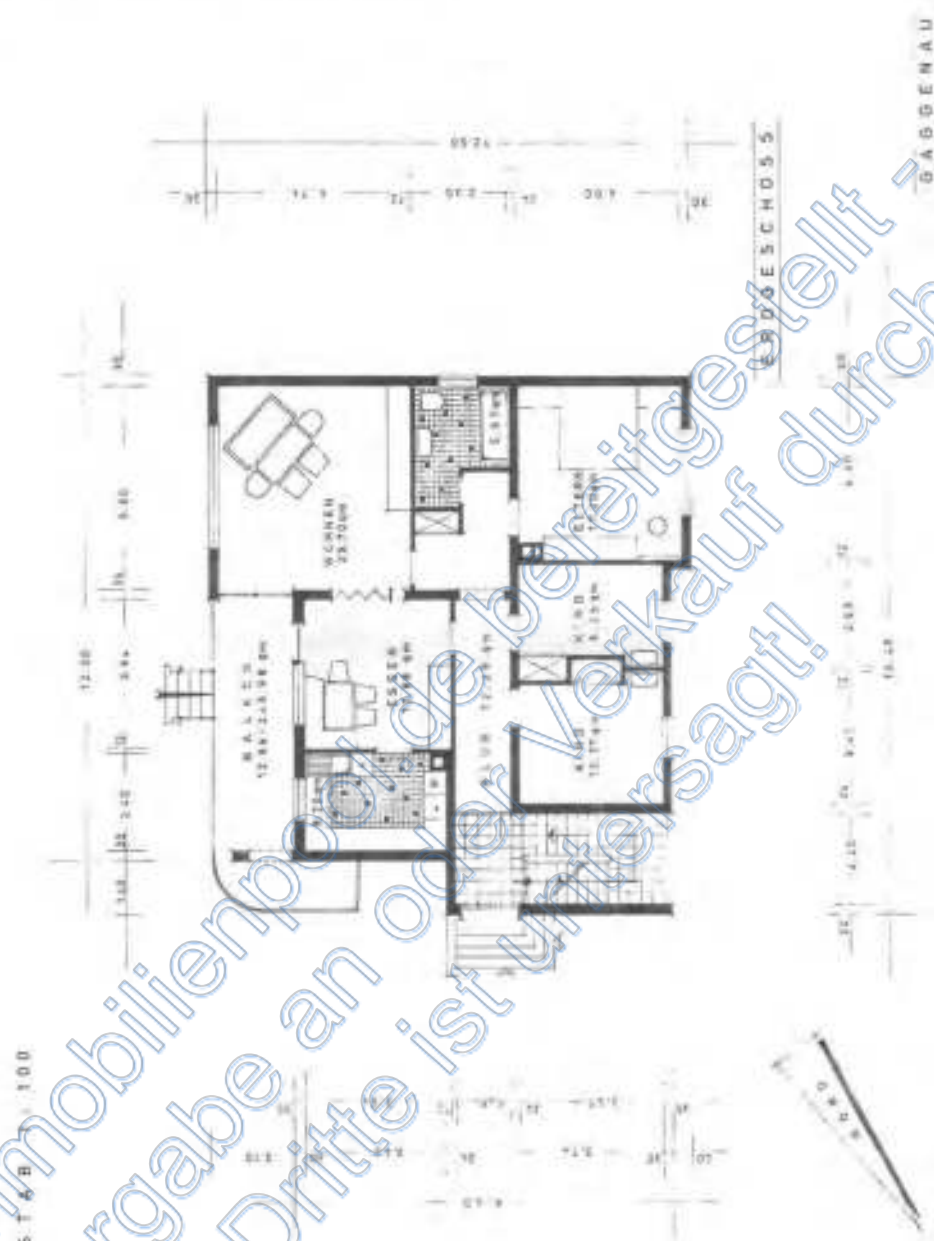
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juli 2025

Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 1



The floor plan shows a building with a central hall (HALL) and several rooms. The layout includes a large hall (HALL) in the center, a kitchen (KÜCHE) on the right, a living area (Wohnraum) on the left, and a bedroom (Schlafzimmer) at the bottom. There are also several smaller rooms and a bathroom (Bad). The plan is labeled with dimensions and room names in German. A large diagonal watermark is present across the entire image.

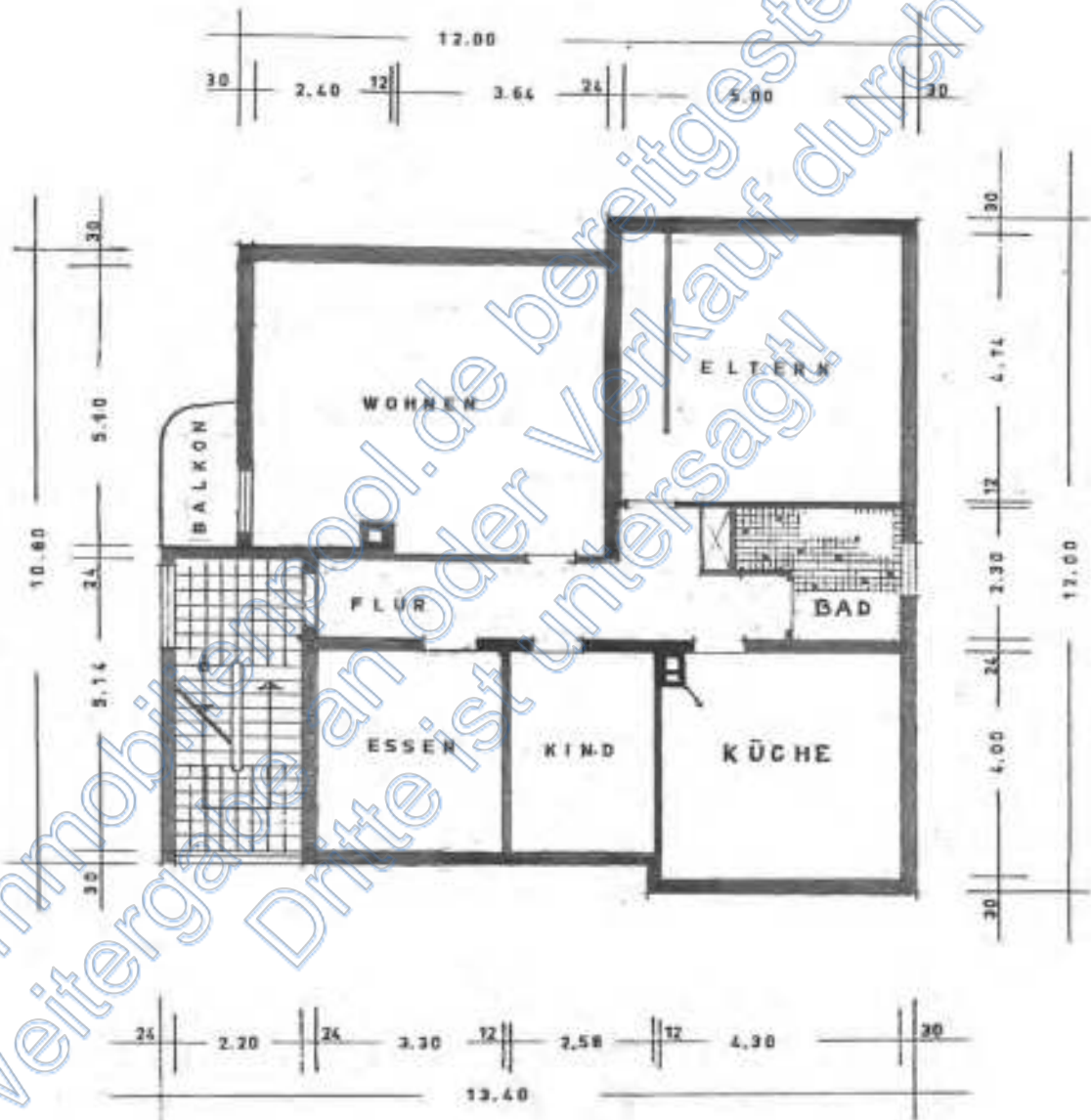
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 2



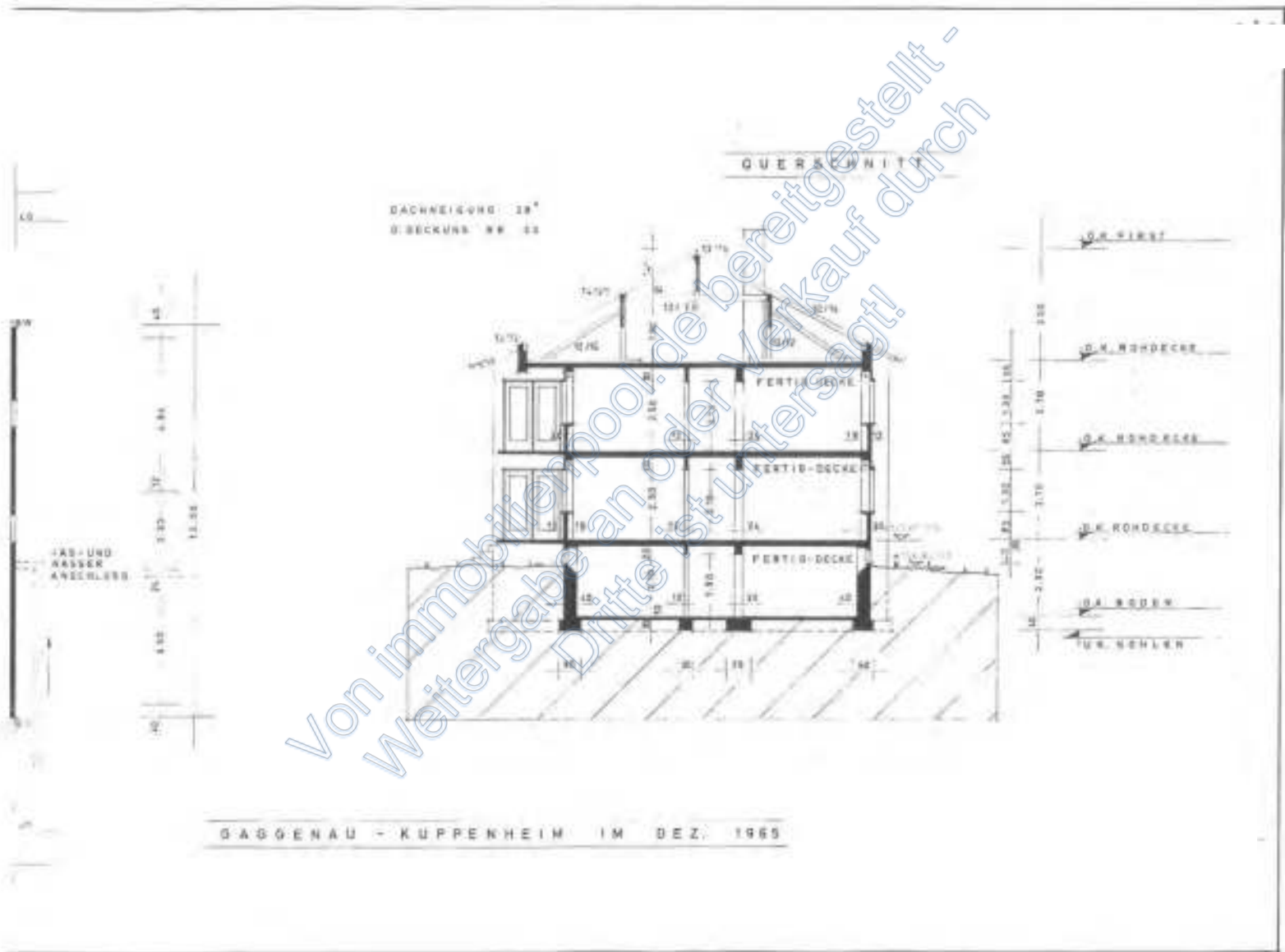


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 3

GAGGENAU MICHEL BACHER STR. 16

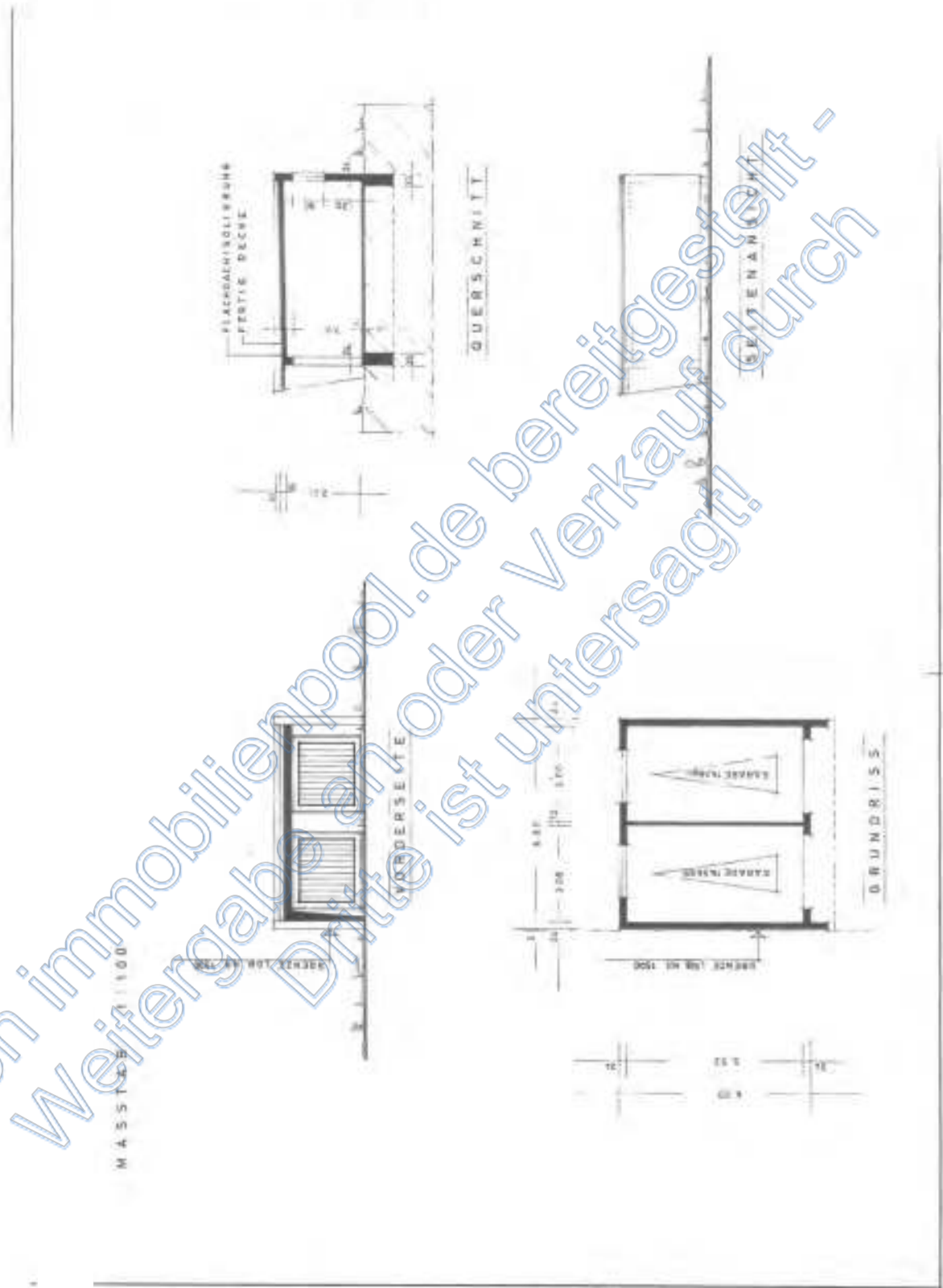


DACHGESCHOSS





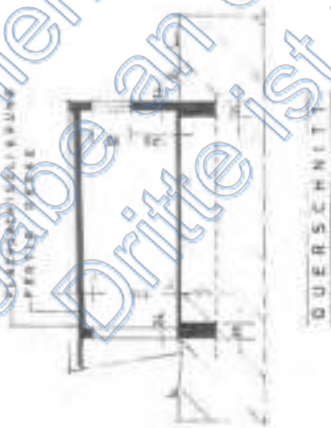
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 5





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 6

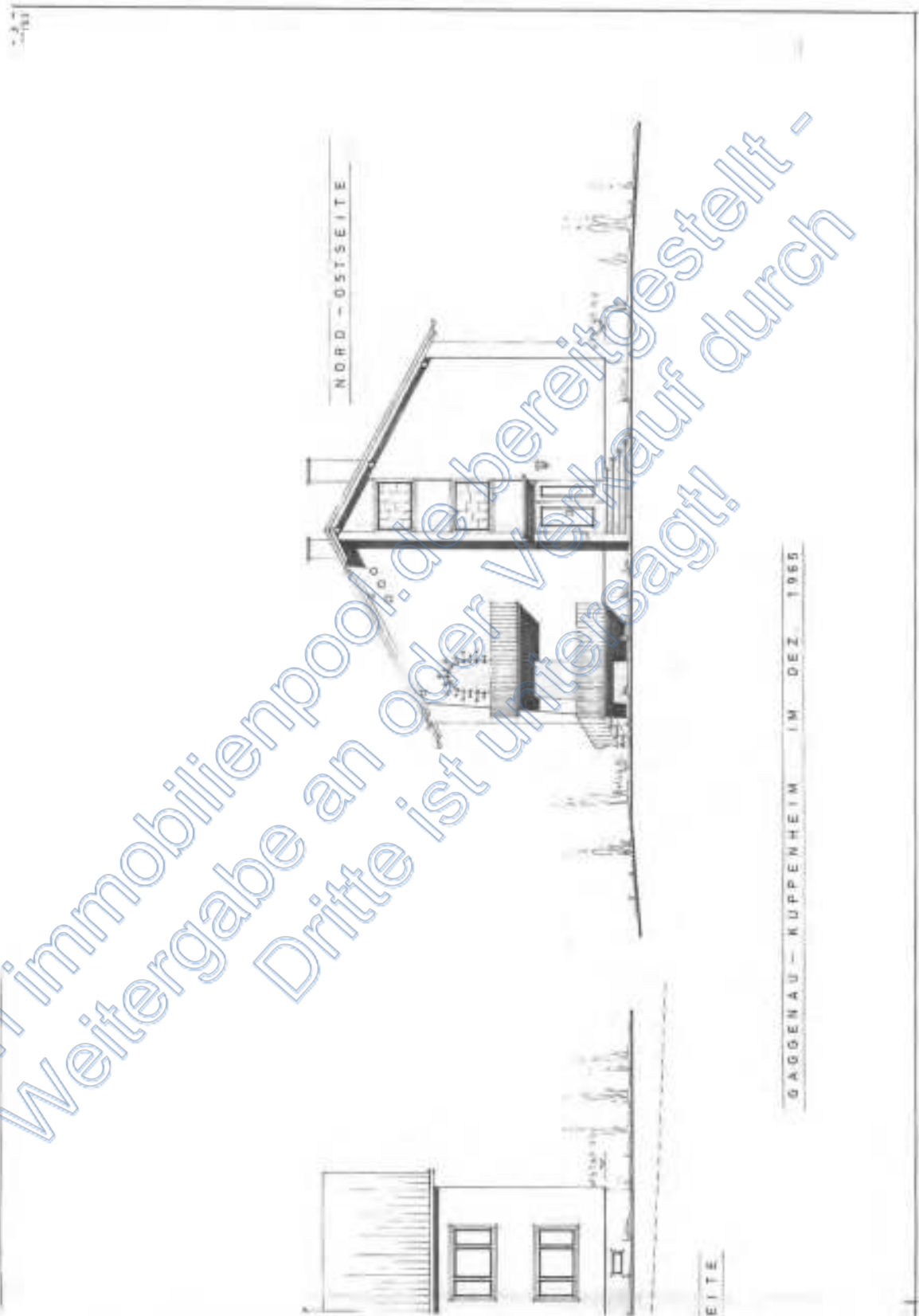
30.04.2025
- 5 -



[illegible]

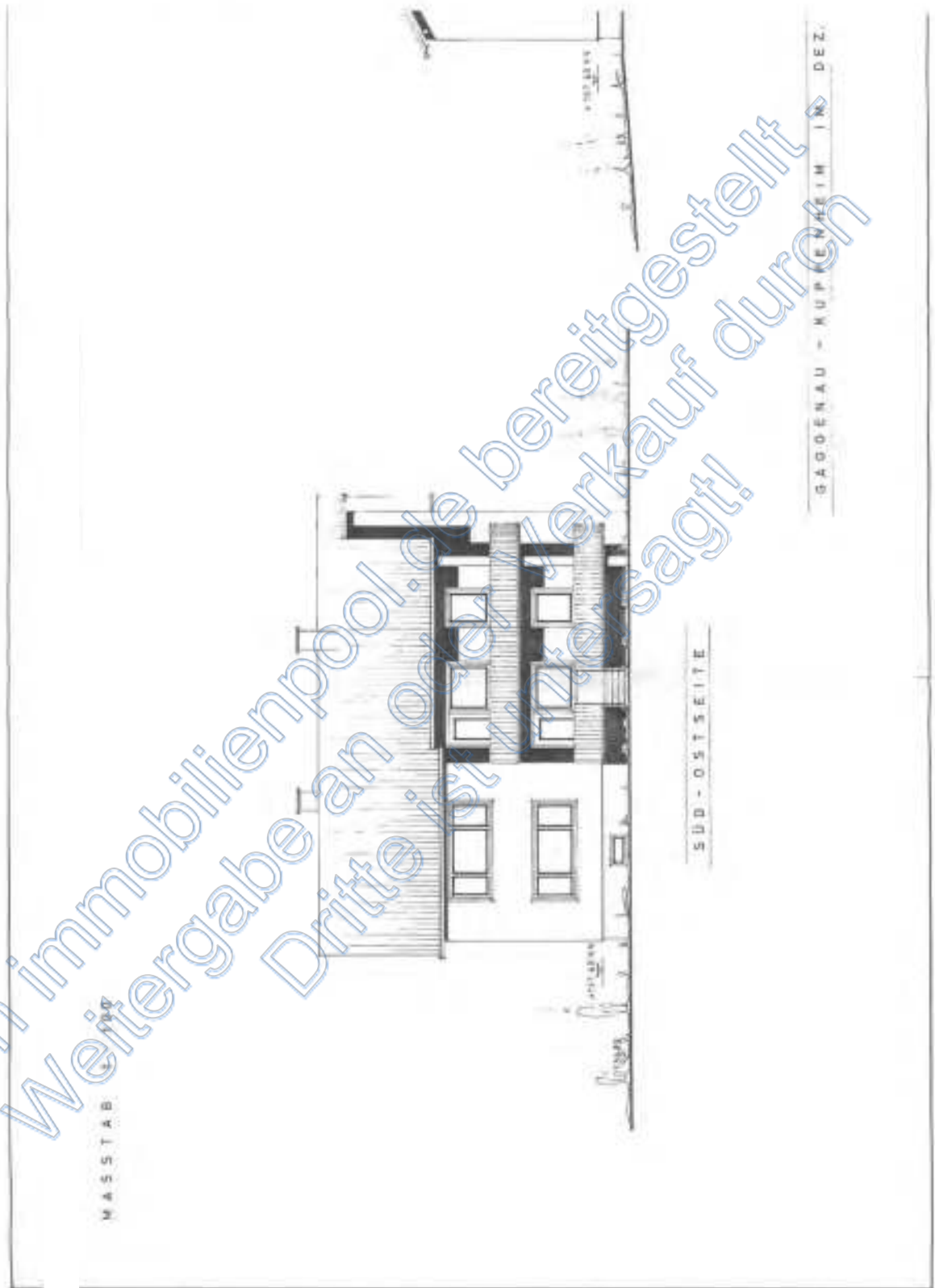


Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 8





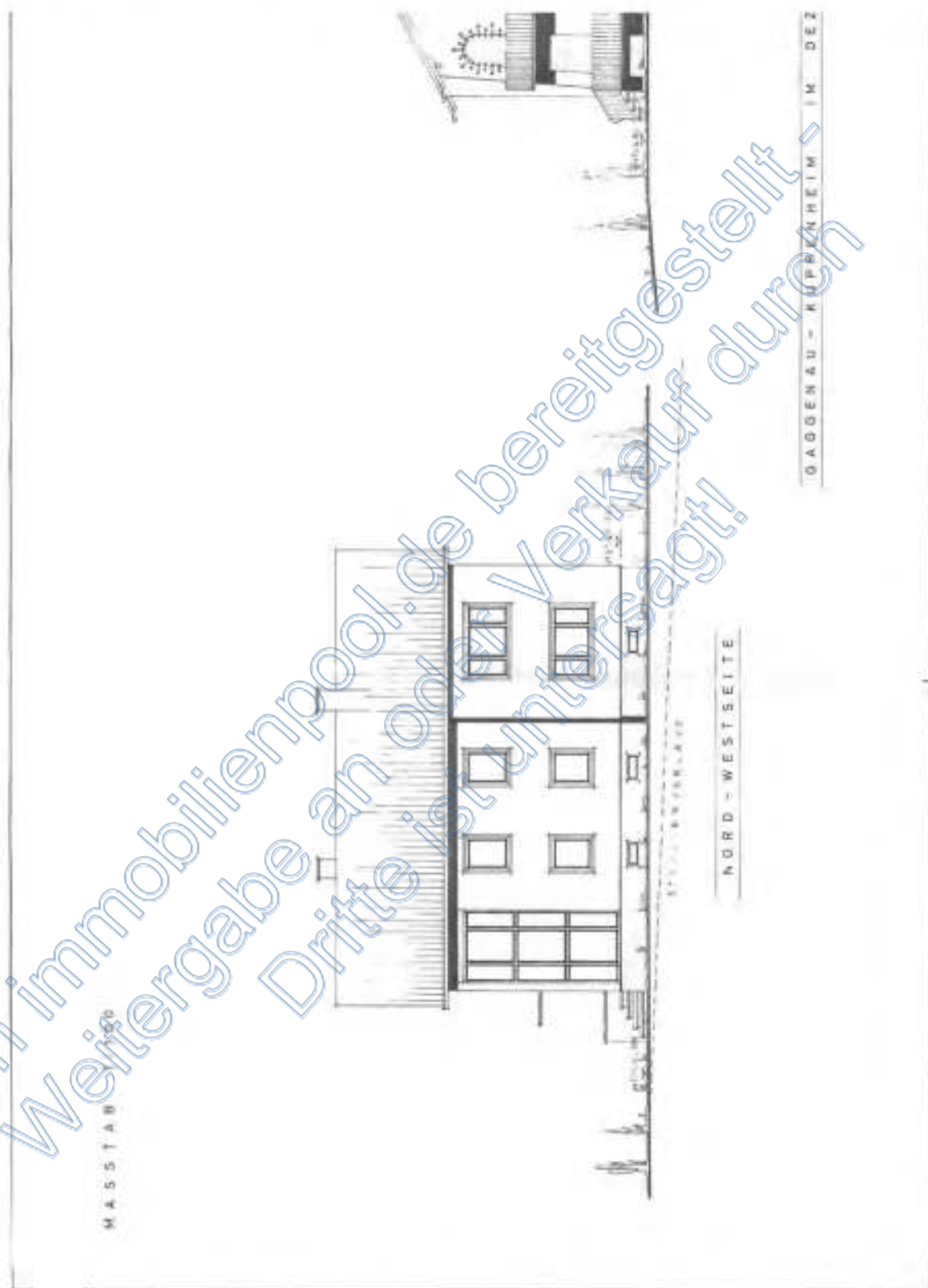
Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 9



GADENAU - MUPPENHEIM IN. DEZ.



Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 10





Anlage 3 - Planunterlage/n - Blatt 11

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Erdgeschoss

Kinderzimmer	10,77 qm
Kinderzimmer	8,25 qm
Schlafzimmer	17,20 qm
Wohnzimmer	23,70 qm
Esszimmer	12,88 qm
Kochküche	8,20 qm
Bad und WC	5,60 qm
Flur	12,29 qm
Balkon 1/2	6,98 qm
	<u>105,87 qm</u>
./. Kamine	0,44 qm
./. 3% Verputz	3,16 qm
Wohnfläche E.G.	<u>102,27 qm</u>

Obergeschoss

genau wie Erd-
geschoss = 102,27 qm

Dachgeschoss

Schlafzimmer	15,03 qm
Wohnzimmer	13,75 qm
Kinderzimmer	7,16 qm
Kammer	5,82 qm
Küche	9,09 qm
Bad	5,13 qm
Flur	12,25 qm
	<u>68,33 qm</u>
./. 3% Verputz	2,04 qm
Wohnfläche D.G.	<u>66,29 qm</u>

Kuppenheim, den 31. Jan. 1968



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 2



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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 3

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 4

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 5

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 6

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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

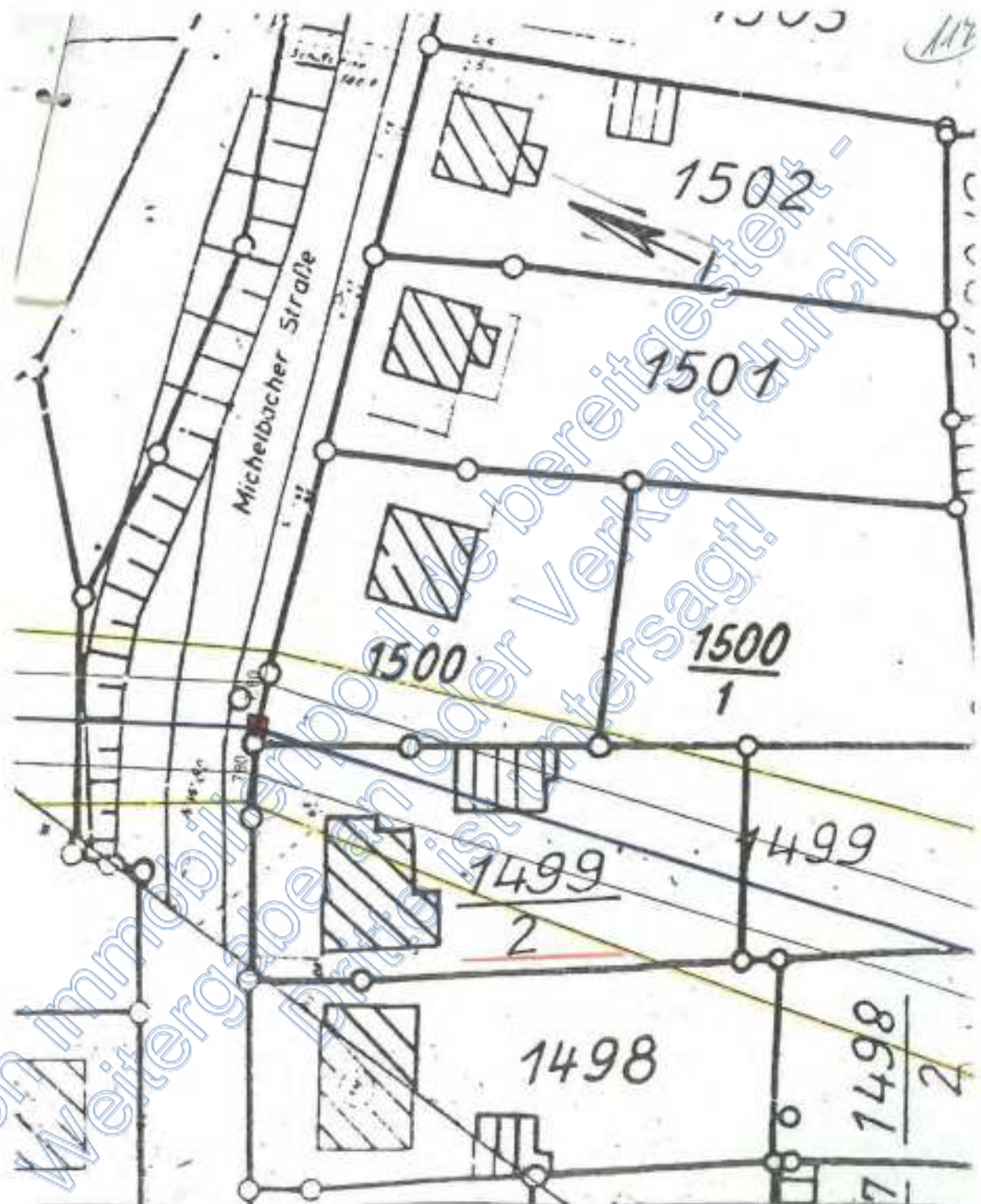


Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 7

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



Anlage 6 - Bewilligung vom 28.11.1985 - Blatt 2



Bearb. Gepr. Ser.	Datum	Name	Bezeichnung:		Maßstab	
			110-kV-Ltg Kuppenheim - Forbach		1:500	
BADENWERK AG		Gemarkung:		Ursprung der Originalpläne:		Blatt
JG		Gaggenau		Mast Nr.		B:
				Format		