

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Sachverständigenbüro Barbara Koch

Talstraße 9, 76275 Ettlingen



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

Wertermittlerin für Grundstücke u. Immobilien (IHK)

Sachverständige f. Schimmel u. Feuchtigkeit in Innenräumen

Tel: 07243 – 939 10 12

Mail: Koch@Koch-Immobilienbewertung.de

Fax: 07243 – 947 72 67

Web: www.Koch-Immobilienbewertung.de

GUTACHTEN

Gutachten Nr. **W 03 / 2025**

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

zum Zweck der Zwangsversteigerung

über den Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 7/I

Scheffelstraße 38 b, 76593 Gernsbach



Aktenzeichen des Gerichts:

1 K 76/24

Eigentumswohnung

Baujahr 1972

Ca. 133 m² Wohnfläche

7. Ebene des Terrassenhauses

2 Terrassen und ein Freisitz

Kein Aufzug

Keine Heizung

Verkehrswert zum Stichtag 08.01.2025

214.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 59 Seiten, davon 15 Seiten Anlagen.
Von diesem Gutachten wurden drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Fragen und Antworten	7
5 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
5.1 Lage	8
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	12
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 7/I	16
5.5 Eigentumswohnung Nr. 7/I: Beschreibung der Ausstattung	19
6 Wahl der Wertermittlungsverfahren	20
6.1 Vergleichswertverfahren	20
6.2 Ertragswertverfahren	21
6.3 Sachwertverfahren	21
6.4 Begründung der Verfahrenswahl	22
7 Bodenwertermittlung	23
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben	24
7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	24
7.3 Zusammenfassung Bodenwert	25
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	26
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	26
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen	30
10 Wohn / Nutzflächendarstellung	31
11 Vergleichswertverfahren	32
11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung	33
11.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen	33
11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen	34
12 Ertragswertermittlung	35

12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 7/I.....	36
12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung.....	36
12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen	36
12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	39
13 Verkehrswert.....	41
14 Verzeichnis der Anlagen.....	44
15 Anlagen	45

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

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 7/I Scheffelstraße 38 b 76593 Gernsbach
Miteigentumsanteil:	153 / 1000
Grundstücksfläche (gesamt):	1.592,00 m²
Wohnfläche (gesamt):	133,35 m²
Wertermittlungstichtag:	08.01.2025
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m²:	303,85 €/m²
Bodenwert entsprechend der Miteigentumsanteile:	74.000,00 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	244.000,00 €
Ertragswert:	199.000,00 €
Wert der Wohnfläche je m²:	1.604,80 €/m²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	11.521,44 € (7,20 €/m² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	214.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	W 03 / 2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt Vollstreckungsgericht Herrenstraße 18 76437 Rastatt
Aktenzeichen des Auftraggebers:	1 K 76/24
Objektart:	Eigentumswohnung
Lage:	Scheffelstraße 38 b in 76593 Gernsbach
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Achern, Blatt 219, Gemarkung Gernsbach, Flurstück 8554
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 153 / 1000 am Gesamteigentum.
Verwalter der Eigentumsanlage:	Hausverwaltung Gabriele Maggiore, Gaggenau
Instandhaltungsrücklage:	Zum 31.12.2024 beliefen sich die Rücklagen auf 28.304,71 €.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.01.2025
Qualitätsstichtag:	08.01.2025 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag ist der Tag des Beschlusses des Zwangsversteigerungsverfahrens.
Auftragsdatum:	08.01.2025
Ausfertigungsdatum:	27.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	19.02.2025 Die Eigentumswohnung konnte beim Ortstermin voll umfänglich besichtigt werden. Sie war bei Ortstermin bewohnt und voll möbliert. Daher können eventuelle Schäden hinter Möbeln nicht ausgeschlossen werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Altlastenauskunft Erschließungsbeitragsbescheinigung Flurkartenauszug Flurstücksnachweis Fotos Grundbuchauszug Grundrisspläne

Besonderheiten:	Nebenkostenabrechnungen Teilungserklärung WEG-Versammlungsprotokolle Wohnflächenaufstellung Die Bauakte wurde am 5.3.2025 eingesehen.
	Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Vorbemerkung 1:

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den die Sachverständige eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

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

Vorbemerkung 2:

Die Wohnung hat keine Heizung. Vom vorherigen Eigentümer wurden eigenmächtig Änderungen an der Fassade und der Heizung vorgenommen, die wieder rückgebaut werden müssen. Von der WEG wurde hierüber ein Gerichtsbeschluss erwirkt.

4 Fragen und Antworten

a) Wie ist die Wohn- und Geschäftslage?

Es handelt sich um eine gute Wohnlage. Als Geschäftslage nicht geeignet.

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

Insgesamt ist der bauliche Zustand gut. Die Wohnung hat derzeit keine Heizung. Darüber hinaus fehlen noch Fußbodenleisten, Türschwellen, z. T. Lichtschalterabdeckungen, etc.

c) Liegen Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

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

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Nach dem visuellen Eindruck gibt es keine Anhaltspunkte für Hausschwamm.

e) Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Nach Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, besteht kein Altlastenverdacht.

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

Hausverwalterin ist die HV Maggiore, Hauptstraße 243 in Gaggenau.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 233,00 Euro. Da eine Fassadensanierung geplant ist, ist mit einer Erhöhung des Hausgelds zu rechnen.

g) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Die Wohnung wird von der Eigentümerin selbst bewohnt.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

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

i) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Nein, es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

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

Nein, es sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

k) Liegt ein Energieausweis im Sinne der EnEV vor?

Nein, es liegt kein Energieausweis vor.

5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rastatt
Ort:	Gernsbach
Einwohnerzahl:	ca. 14.000
Ortsbeschreibung:	Die Stadt Gernsbach ist der historische Hauptort des unteren Murgtals im baden-württembergischen Landkreis Rastatt. Sie bildet mit Gaggenau ein Mittelzentrum der Region Mittlerer Oberrhein. Der staatlich anerkannte Luftkurort mit historischer Altstadt ist Portalgemeinde des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord, ein Zentrum der Papierindustrie und eine Wohngemeinde mit Auspendlerüberschuss. [...] Der Landesentwicklungsplan 2002 zählt Gernsbach zur Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe-Pforzheim. Durch das Murgtal ist von Rastatt über Gaggenau und Gernsbach nach Freudenstadt eine Landesentwicklungsachse ausgewiesen. Zum Mittelbereich Gaggenau-Gernsbach gehören auch die Gemeinden Forbach, Loffenau und Weisenbach. Gernsbach bildet zusammen mit Weisenbach und Loffenau eine Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft und ist deren erfüllende Gemeinde. Die Gemarkungsfläche von Gernsbach einschließlich seiner Stadtteile beträgt 8208,86 ha. Sie ist vor allem durch ausgedehnte Waldflächen geprägt. 6628,00 ha oder 81% der Gemeindefläche sind Wald, das ist mehr als doppelt so viel wie im baden-württembergischen Landesdurchschnitt. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen mit 6% weniger als halb so viel Platz ein wie im Landesdurchschnitt, der Anteil der Landwirtschaftsflächen entspricht mit 12% nur etwas mehr als einem Viertel des Landesschnitts. (Quelle: Wikipedia)
überörtliche Verkehrsanbindung/ Entfernungen, Lage:	Gernsbach liegt an der Bundesstraße 462, die auch die Verbindung zur nächsten Autobahnanschlussstelle Rastatt-Nord (Nr. 49) an der Bundesautobahn 5 Karlsruhe-Basel darstellt. Die Fahrtstrecke von Gernsbach-Nord zur A 5 beträgt

	etwa 13 km, davon etwa 7 km als vierspurige Schnellstraße. Auf diesem Abschnitt wurde eine Versuchsstrecke für Lkw eingerichtet, die elektrisch über eine Oberleitung betrieben werden. Die B 462 unterquert das Stadtzentrum seit 1997 in dem 1527 m langen Tunnel Gernsbach. (Quelle: Wikipedia)
nächstgelegene Orte / Städte:	Gaggenau, Baden-Baden, Rastatt
Landeshauptstadt:	Stuttgart
Bundesstraßen:	Gernsbach liegt an der Bundesstraße 462, die auch die Verbindung zur nächsten Autobahnanschlussstelle Rastatt-Nord (Nr. 49) an der Bundesautobahn 5 Karlsruhe-Basel darstellt. Die Fahrtstrecke von Gernsbach-Nord zur A 5 beträgt etwa 13 km, davon etwa 7 km als vierspurige Schnellstraße. Auf diesem Abschnitt wird eine Versuchsstrecke für Lkw eingerichtet, die elektrisch über eine Oberleitung betrieben werden können. Die B 462 unterquert das Stadtzentrum seit 1997 in dem 1527 m langen Tunnel Gernsbach. Die seit dem Jahre 2003 elektrifizierte Schienenstrecke der Murgtalbahn wird von der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) betrieben und ist ins regionale Personennahverkehrsnetz des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) integriert. Gernsbach hat damit eine direkte, im Taktverkehr bediente Stadtbahn-Verbindung bis ins Zentrum von Karlsruhe. Auch die von der Regionalbusverkehr Südwest GmbH (RVS) betriebenen öffentlichen Buslinien, unter anderem nach Baden-Baden, Bad Herrenalb und Kaltenbronn, sind im Tarifverbund des KVV organisiert. (Quelle: Wikipedia)
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Die seit dem Jahre 2003 elektrifizierte Murgtalbahn wird von der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH (AVG) betrieben und ist ins regionale Personennahverkehrsnetz des Karlsruher Verkehrsverbunds (KVV) integriert. Gernsbach hat damit eine direkte, im Taktverkehr bediente Stadtbahn-Verbindung bis ins Zentrum von Karlsruhe. Auch die von der Regionalbusverkehr Südwest GmbH (RVS) betriebenen öffentlichen Buslinien, unter anderem nach Baden-Baden, Bad Herrenalb und Kaltenbronn, sind im Tarifverbund des KVV organisiert. (Quelle: Wikipedia)
nächstgelegene Flughäfen:	Baden Airpark in ca. 30 km Entfernung Flughafen Stuttgart in ca. 100 km Entfernung Flughafen Straßburg (F) in ca. 90 km Entfernung

Anmerkungen:

Gernsbach gehört zum Demographietyp 3:

Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung

Für Kommunen im Typ 3 sind im Unterschied zu den Typen 1 „Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen“ und 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ keine ausgesprochen deutlichen Abweichungen der Faktormittelwerte zur Gesamtheit der typisierten Gemeinden zu erkennen [...].

Dennoch erreichen die Faktoren „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ (-0,36) und „Demografie“ (-0,74) im Mittel unterdurchschnittliche Werte. Leicht unterdurchschnittliche Anteile an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren, eine deutlich unterdurchschnittliche natürliche Saldorate (-5,0) sowie ein über dem Mittel aller typisierten Gemeinden liegendes Medianalter der Bevölkerung (49,6 Jahre) sprechen für eine moderat ausgeprägte Tendenz der Schrumpfung und Alterung in diesen Gemeinden [...]. Das ist einer der wesentlichsten Unterschiede zu dem ebenfalls durch eher ländliche Gemeinden geprägten Demographietyp 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“.

Für den Faktor „Sozioökonomie“ ergibt sich mit 0,31 ein leicht überdurchschnittlicher mittlerer Wert. Hinsichtlich der sozioökonomischen Indikatoren zeigt sich eine weitgehend stabile bis leicht überdurchschnittliche Situation mit einer durchschnittlichen Kaufkraft der Privathaushalte von 51.187 Euro und einer unterdurchschnittlichen SGB II-Quote (4,8 Prozent).

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Bertelsmann Stiftung)

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:

Stadtrand

vorhandene Infrastruktur:

öffentlicher Nahverkehr

Straße

Bahn

Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs

medizinische Versorgung

Kindergarten

Schulen

Kitas

öffentlicher Nahverkehr:

Bus

Bahn

Entfernungen:	zum Zentrum: ca. 1 Kilometer zu Geschäften: ca. 500 Meter zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): ca. 1 Kilometer zum Bahnhof: ca. 1 Kilometer Gernsbach ist ein schulisches Mittelzentrum. 2007/2008 wurden hier 1.912 Schüler an allgemeinbildenden Schulen unterrichtet. Neben den Grundschulen in den Stadtteilen Hilpertsau, Staufenberg und Scheuern ist die Gemeinschaftsschule in der Kernstadt links der Murg angesiedelt. Dort befinden sich auch die Realschule, das Albert-Schweitzer-Gymnasium, die Handelslehranstalt Gernsbach sowie die von der Stadt Gernsbach und den Gemeinden Loffenau, Weisenbach und Forbach gemeinsam getragene Musikschule Murgtal. Die Papiermacherschule Gernsbach ist eine überregional bedeutende gewerbliche Berufs- und staatliche Fachschule (Meisterschule), siehe Abschnitt Papier- und Pappeindustrie. Das Papierzentrum Gernsbach ist zudem Hauptstandort des Bachelor-Studiengangs Papiertechnik der Dualen Hochschule Baden-Württemberg Karlsruhe. (Quelle: Wikipedia)
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	mittel
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, keine Geschäftslage
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Terrassenhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. mehrgeschossig
Immissionen:	geringe Straßenverkehr In ca. 350 m Entfernung ist das Papiermacherzentrum. Immissionen aus an- und abfahrenden Besuchern sind nicht auszuschließen. Da die Wohnung von der Straße zurückversetzt liegt und auf der Ebene 7, sind die Immissionen nur in geringerem Umfang wahrnehmbar.
Topographische Grundstückslage:	starke Hanglage zur Straße hin fallend

Grundstückszuschnitt:	ungünstiger Zuschnitt unregelmäßige Form
Grundstücksausrichtung:	Südwesten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.11.2024 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Gernsbach Blatt 219 folgende Eintragungen: 1. Zwangsversteigerungsvermerk 2. Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 3007
Anmerkungen:	Das Gehrecht beeinflusst nicht den Wert der Eigentumswohnung.

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Aus der Bauakte ging keine Baulast hervor.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Altlasten:	Kein Altlastenverdacht gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt.

Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung
- der Pläne in der Bauakte

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Anmerkungen / Erläuterungen:

Es wird davon ausgegangen, dass das realisierte Bauvorhaben mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Anmerkungen / Erläuterungen:

Die Baureife des Grundstücks ergibt sich aus § 3 Abs. 4 der ImmoWertV 21:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag:

Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei.

Anmerkungen zur Beitrags- und Abgabensituation:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation liegen schriftlich vor.

5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

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

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

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

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

Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung auf der 7. Ebene der Terrassenwohnanlage:

Ebenerdig zur Straße ist die erste Ebene mit 5 Garagen.

Auf der zweiten und dritten Ebene sind Wohnungen.

Auf der vierten Ebene sind wieder Garagen angeordnet. Deren Zufahrt ist hinter den Häusern Scheffelstraße 40 bis 44.

Auf den Ebenen fünf bis acht sind wieder Wohnungen.

Die zu bewertende Wohnung ist auf der vorletzten Ebene, der Ebene 7.

Es gibt kein innenliegendes Treppenhaus. Alle Etagen werden über eine Außentreppe erschlossen.

Die Wohnung besteht aus 3 Schlafzimmern, dem Wohn- und Esszimmer, der Küche, einem innenliegenden Bad, Gäste-WC mit Dusche, einem Flur mit Ankleide, einem Abstellraum sowie einer Terrasse nach Südwesten.

Eine zweite Terrasse, nach Nordwesten gelegen, ist vorhanden, steht aber nicht im Sondereigentum.

Der Zugang zu dieser Terrasse ist nur vom Wohnzimmer aus möglich.

Zusätzlich ist noch ein nach Süden gelegener Freisitz vorhanden.

Zur Wohnung gehört kein Keller, der Abstellraum ist innerhalb der Wohnung.

Erschließung

Art der Straße:	Wohnstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Asphalt
Anschlüsse an Versorgungs- leitungen und Abwasserbeseiti- gung:	Strom Wasser Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbar- rechtliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal Es wird normaler Baugrund unterstellt, wie er sich auch im Bodenrichtwert widerspiegelt.
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außen- anlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung befestigte Stellplatzfläche/n Stützmauern Standplatz für Mülltonnen
--	--

	Einfriedung / Zaunanlage
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Asphalt
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 7/I

Gebäude	
Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1972
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Es ist kein Aufzug vorhanden.
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	In den letzten 4 Jahren wurden mit der Renovierung der Wohnung begonnen aber noch nicht fertig gestellt: Terrassenfenster wurde erneuert, ein Großteil der Bodenbeläge wurde erneuert, teilweise wurden Putze mit Textilfasern im Schlafzimmer und dem Wohnzimmer aufgebracht.
Energetische Situation	
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Anmerkungen:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen / Nachforschungen angestellt.

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade:	Sichtbeton, auf der Terrasse ist die Fassade mit weißen Kunststoffplatten verkleidet
Konstruktionsart:	Betonfertigteilbauweise
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton

Mauerwerk und Wände

Kelleraußenwände:	Stahlbeton, Beton
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Beton
Tragwände innen:	Stahlbeton und Mauerwerk

Decken und Böden

Kellerdecke:	Stahlbetondecke
Geschossdecken:	Stahlbetondecke

Treppen

vorhandene Treppen:	Außentreppen
Treppen: Bauart und Belag:	Stahlbeton

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk:	Flachdach - Beton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Flachdachisolierung

Haustechnik

Sonstige Haustechnik

Einzelöfen	mobile Elektro-Radiatoren Im Bad und WC elektrische Heizkörper
Trinkwassererwärmung:	Elektrischer Durchlauferhitzer
Ver- und Entsorgungsleitungen:	aus Baujahr

Abwasser:	aus Baujahr
Elektroinstallation:	Mindeststandard
Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik:	Ein Gasanschluß ist vorhanden (Gasherd in der Küche). Vom vorherigen Eigentümer wurden eigenmächtig, ohne Zustimmung der WEG, Klimasplittgeräte eingebaut. Nach Auskunft der Hausverwalterin gibt es einen Gerichtsbeschluss, dass diese wieder entfernt werden müssen und die Maueröffnungen wieder geschlossen werden müssen. Der Rückbau ist noch nicht vollzogen.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile:	Terrassen und Freisitz Bienenkorbgitter vor dem Küchenfenster
---------------------	--

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist gut
Belichtung, Besonnung:	gut Die Fenster sind ausreichend dimensioniert, um eine angemessene natürliche Belichtung der Räume während des Tages zu gewährleisten. Die Wohnung erstreckt sich fast über die gesamte Etage, so dass den ganzen Tag über direkte Sonnenlicht einfällt. Die Wohnung verfügt über einen guten Grundriss und Ausrichtung zur Hauptwindrichtung, wodurch ein effektiver Luftaustausch gewährleistet ist.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	fehlende Heizung

Bauschäden und Mängel

allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:	Fertigstellung der restlichen Renovierungsarbeiten (Abdeckungen Lichtschalter und Steckdosen, Randleisten, Fehlstellen im Bodenbelag an Zimmertüren und der Terrassentür Die noch vorhandenen Klimasplitt-Geräte müssen ausgebaut werden und die Wandöffnungen verschlossen werden
Anmerkung zur Heizung:	Derzeit wird die Wohnung nur mit elektrischen mobilen Radiatoren beheizt.

5.5 Eigentumswohnung Nr. 7/I: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung	
Fußböden allgemein:	Parkett, Laminat, Naturstein (Granit), Kautschuk
Fußböden in Küche und Bad:	Küche: Parkett Bad und WC: Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Putz Teilweise Putz mit Textilfasern (Baumwolle, Seide)
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesenspiegel in der Küche Rückwand aus Kunststoff
Bekleidung der Decken:	Putz und sonstige Verkleidung
Art und Material der Fenster:	Holzfenster und Kunststofffenster
Art der Verglasung:	Verbundfenster zweifach
Rollläden:	Ja, Kunststoffrollläden Die Rollläden werden elektrisch bedient.
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	bessere Qualität
Art und Material der Türen und Zargen:	Ganzglastüren und schwere folierte Zimmertüren
Elektroinstallation:	Mindeststandard, überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	zeitgemäßer Standard, überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	Badewanne Waschtisch WC Gäste-WC mit Dusche
Heizung:	nur im Badezimmer und Gäste-WC fest eingebaute Elektroradiatoren

6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1 Vergleichswertverfahren

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

6.2 Ertragswertverfahren

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

6.3 Sachwertverfahren

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

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

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

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

6.4 Begründung der Verfahrenswahl

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

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

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

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

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

Gleichzeitig sind 6 Datensätze zu wenig, um daraus zuverlässig einen Vergleichswert ableiten zu können.

Daher werden die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens im Verhältnis 2 : 1 gewichtet.

7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

sind, sowie

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

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

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

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

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

7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
1	Achern	219	Gernsbach	8554	1.592,00 m²
Summe aller Flurgrundstücke:					1.592,00 m²

An dem Grundstück besteht ein Teileigentum:

7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **295,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2023** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2023	08.01.2025
Bodenrichtwert:	295,00 € / m²	
Wertveränderung seit dem 01.01.2023*		3,00%
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m² zum Stichtag 01.01.2023	295,00 €
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag bei einer Wertveränderung von 3,00%	303,85 €
Bodenwert je m²	= 303,85 €
Bodenwert gerundet	= 305,00 €

* Auf Nachfrage bei örtlich zuständigen Gutachterausschuss wurde mitgeteilt, dass die Bodenrichtwerte im Erhebungsgebiet zum Stichtag 1.1.2025 um ca. 3 bis 5% gestiegen sind. Da noch kein Beschluß hierüber gefaßt wurde, werden hier 3% zu Grunde gelegt.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		1.592,00 m²
angemessener Bodenpreis pro m²	x	305,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	485.560,00 €

7.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		485.560,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	–	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	485.560,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		485.560,00 €
anteiliger Bodenwert	=	
entsprechend den Miteigentumsanteilen (153.000 / 1.000.000)		74.290,68 €
Bodenwertanteil gerundet	=	74.000,00 €

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

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

8.1.1 Eigentumswohnung Nr. 7/I

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	4.2: Mehrfamilienhaus, 7 bis 20 Wohneinheiten
tatsächliches Baujahr	1972

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 4.2: Mehrfamilienhaus, 7 bis 20 Wohneinheiten	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre

Gemäß ImmoWertV 2021 Anlage 1 beträgt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern 80 Jahre.

8.1.2 Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Bei dem Gebäude „Eigentumswohnung Nr. 7/I“ wurden folgende Modernisierungen durchgeführt bzw. nicht durchgeführt:

Modernisierungselement	Zeitraum und Umfang
Fenster und Außentüren	Ein Terrassenfenster wurde vor ca. 4 Jahren erneuert
Heizungsanlage	Für die vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass zeitnah eine Heizungsanlage eingebaut wird. Dadurch erhöht sich die erzielbare Miete und die Restnutzungsdauer verlängert sich.
Bäder, WC's, Sanitär	Das Bad und WC wurden vom vorherigen Eigentümer erneuert
Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	Der Innenausbau wurde in weiten Bereichen erneuert

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Eigentumswohnung Nr. 7/I

Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist durch den Gutachterausschuss vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	Punkte vergeben
► Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	
► Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	0,50
► Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	
► Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	
► Wärmedämmung der Außenwände	(4)	
► Modernisierung von Bädern	(2)	1,00
► Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	1,50
► wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
Summe	(20)	3,00

Der Einbau der Klimapltt-Geräte wird hier nicht berücksichtigt, da diese wieder entfernt werden müssen.

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 53 Jahre und 4,00 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} \cdot 100\% = 66\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 3,00 Modernisierungspunkte von 55%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die ImmoWertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,9033	1,9263	1,2505

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:

30 Jahre

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

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

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

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

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

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

9.1.1 Eigentumswohnung Nr. 7/I: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Bauschäden des Teileigentums	
Fertigstellung der restlichen Renovierungsarbeiten pauschal	2.000,00 €
Ausbau der Klimasplitt-Geräte und Verschließen der Wandöffnungen	5.000,00 €
Summe Bauschäden des Teileigentums	7.000,00 €
Summe der Bauschäden	7.000,00 €

Beim Ortstermin wurden keine Schäden am Gemeinschaftseigentum festgestellt.

Das Verschließen der Wandöffnungen der Klimasplitt-Geräte geht zu Lasten des Eigentümers des Sondereigentums.

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

10 Wohn / Nutzflächendarstellung

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

Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 7/I

Bezeichnung	Fläche (m²)
Herleitung Eigentumswohnung Nr. 7/I	
Wohnzimmer	28,56 .
Küche	9,44 .
Essen	19,34 .
Diele	5,17 .
WC	2,00 .
Garderobe	2,54 .
Kind	12,23 .
Eltern	18,29 .
Flur/Ankleide	10,90 .
Gast	14,79 .
Bad	6,30 .
Abzug für Putz und Dämmung 4%	-5,18 .
Terrasse zu 1/4	8,97 .
Eigentumswohnung Nr. 7/I	133,35
Summe aller Flächen	133,35

Der Abstellraum ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Er hat eine Nutzfläche von ca. 5,52 m².

Der Freisitz und die zweite Terrasse vor dem Wohnzimmer sind ebenfalls nicht in der Wohnfläche enthalten.

Die Angaben zur Wohnfläche wurden den Berechnungen in der Bauakte entnommen.

11 Vergleichswertverfahren

Hinweise zur Vergleichbarkeit

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

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

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

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

11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung

Vom gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Gaggenau wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung mit folgenden Kriterien beantragt:

Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Jahr:	2023 und 2024
Gemarkung:	Gernsbach
Baujahr:	1962 bis 1979
Wohnfläche:	> 90 m²

Aufgrund dieser Kriterien wurden vom Gutachterausschuss 6 Datensätze zur Verfügung gestellt.

Davon haben alle Wohnungen eine Heizung. Demzufolge muss der ermittelte Vergleichspreis um die Position Heizung bereinigt werden.

11.2 Vergleich anhand von Kaufpreisen

Verkäufe vergleichbarer Objekte

Quartal / Reg.-Jahr	Objektart	Baujahr	Wohnfläche	angepasster bereinigter KP [€ /m²]	Besondere Bauteile
I -2023	Wohnungseigentum	1971	113 m²	2.199,43 €/m²	Balkon
III-2023	Wohnungseigentum	1974	109 m²	2.278,57 €/m²	Balkon
IV-2023	Wohnungseigentum	1970	115 m²	2.255,68 €/m²	Balkon
IV-2023	Wohnungseigentum	1971	98 m²	1.712,49 €/m²	Balkon
I-2024	Wohnungseigentum	1970	155 m²	1.899,74 €/m²	Dachterrasse
III-2024	Wohnungseigentum	1973	99	2.752,12 €/m²	Balkon
arithmetisches Mittel				2.183,00 €	

Ermittlung des Vergleichspreises des Objekts

Vergleichspreis pro m² Wohn-/ Nutzfläche		2.183,00 €
Wohnfläche	x	133,35 m²
Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise	=	291.103,57 €

11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		291.103,57 €
Baumängel und Schäden	–	7.000,00 €
Abzug für fehlende Heizung	–	25.000,00 €
Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise	=	244.103,57 €
Vergleichswert gerundet	=	244.000,00 €

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

12 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

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

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

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

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

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

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

12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 7/I

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	133,35 m ²	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 11.521,44 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 7,20 € je m ²)		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		– 2.526,33 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr		8.995,11 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	74.290,68 €	
Liegenschaftszinssatz	2,50%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 8.995,11)		8.995,11 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $74.290,68 € \times 2,50\% = 1.857,27 €$		– 1.857,27 €
Gebäudeertrag		= 7.137,84 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 30 Jahren Restnutzung und 2,50% Liegenschaftszinssatz		x 20,9303
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 149.397,14 €
vorläufiger Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 7/I		149.397,14 €

12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 7/I	+	149.397,14 €
Bodenwert	+	74.290,68 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	–	25.000,00 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	198.687,82 €
Ertragswert gerundet	=	199.000,00 €

12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

Marküblichen Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bewertung der Mietsituation Eigentumswohnung Nr. 7/I

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Eigentumswohnung Nr. 7/I	133,35 m ²	7,20 €	960,12 €	11.521,44 €
Summe / Rohertrag Wohnen			960,12 €	11.521,44 €
Summe / Rohertrag			960,12 €	11.521,44 €

Die Miete wurde anhand des Mietspiegelrechners der Stadt Rastatt ermittelt, an die Lage angepasst und mit Immobilienportalen abgeglichen.

Daneben wurde über die Miethöhe berücksichtigt, dass die Wohnung keine Heizung und insgesamt 2 Terrassen und einen Freisitz hat,

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

Wohnflächen	7,20 € je m ²
-------------	--------------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Eigentumswohnung Nr. 7/I

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	429,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,00 € / m² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	230,43 €
Gesamt	2.526,33 €

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Eigentumswohnung Nr. 7/I

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Wohnungseigentum (Immobilienmarktbericht 2024 des gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Gaggenau: Wohnungseigentum, Baden-Württemberg Gaggenau-Gernsbach, Stichtag: 31.12.2024)	-1,31 bis 4,69%
Arithmetisches Mittel	1,64 %
Ermittelter Liegenschaftszinssatz*	1,80 %
Zugangssituation zur Wohnung	+ 0,50 %
Restnutzungsdauer	+ 0,20 %
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	2,50 %

*Der Gutachterausschuss empfiehlt in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 zur Anwendung des Liegenschaftszinssatzes folgende Formel:

Standardstufe x -0,416714 + Rohertrag (€/m²) x 0,421983 + Wohnfläche x - 0,00834 + 0,050666

13 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert:	(1.829,77 € pro m ² Wohnfläche)	244.000,00 €	Verhältniszahl: 1
Ertragswert:	(1.492,31 € pro m ² Wohnfläche)	199.000,00 €	Verhältniszahl: 2

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

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Gernsbach, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „**Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 7/I Scheffelstraße 38 b, 76593 Gernsbach**“ zum **Wertermittlungstichtag 08.01.2025** sachverständig geschätzt auf

214.000,00 €

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

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

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

Ettlingen, den 27.05.2025

Barbara Koch



Zertifizierte Sachverständige für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien gemäß DIN

EN ISO/IEC 17024 durch IQ-ZERT, Sankt Augustin

Wertermittlerin für Grundstücke und Immobilien (IHK)

Gutachterin für Schimmel und Feuchtigkeit in Innenräumen

Literaturverzeichnis

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

- WoFIV, Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004
- LBO BA-Wü, Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- BBodSchG, Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- GEG, Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

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

14 Verzeichnis der Anlagen

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

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

15 Anlagen

A. Fotos



Treppenaufgang zu den Wohnebenen



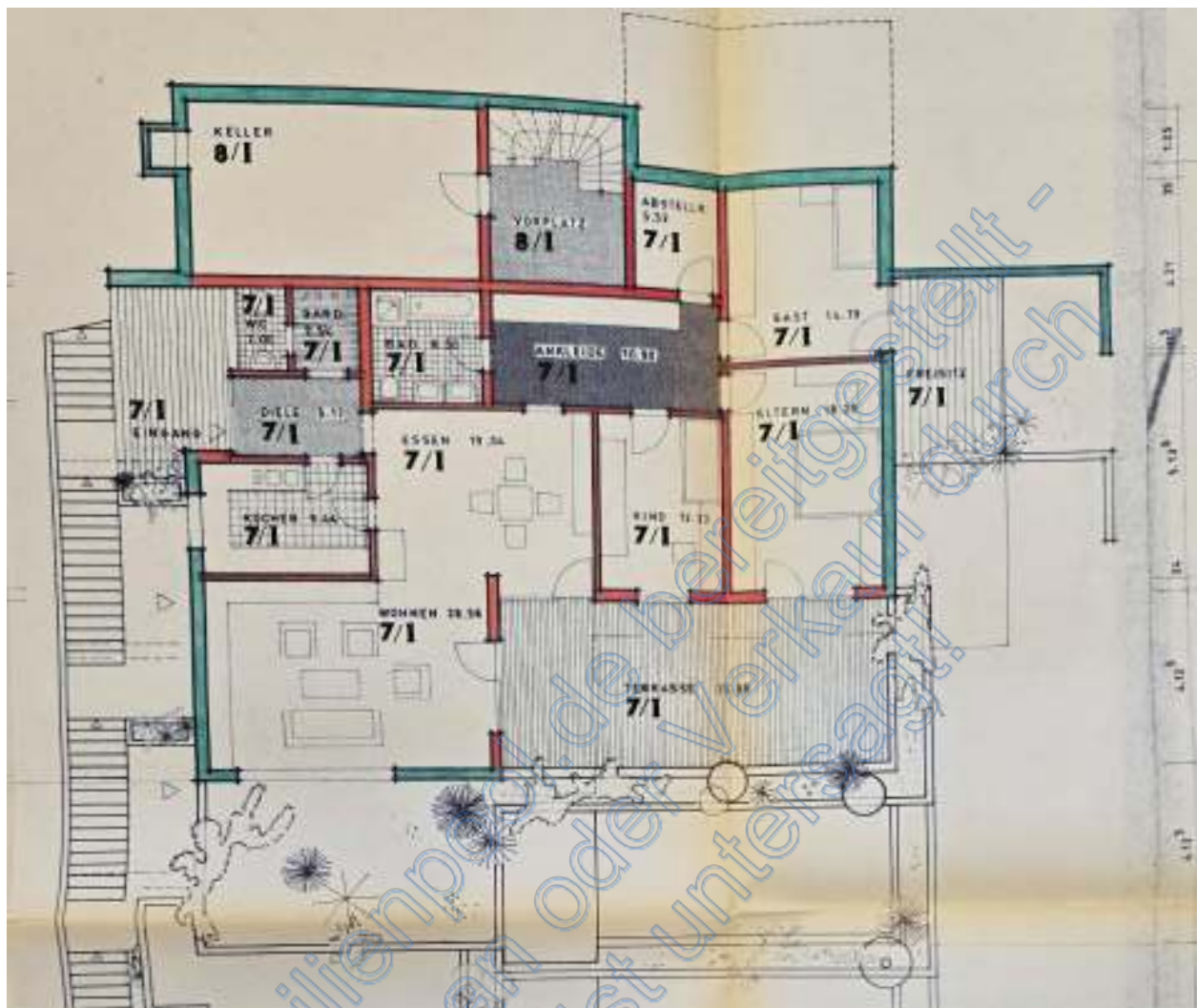
Zugang zur Wohnung



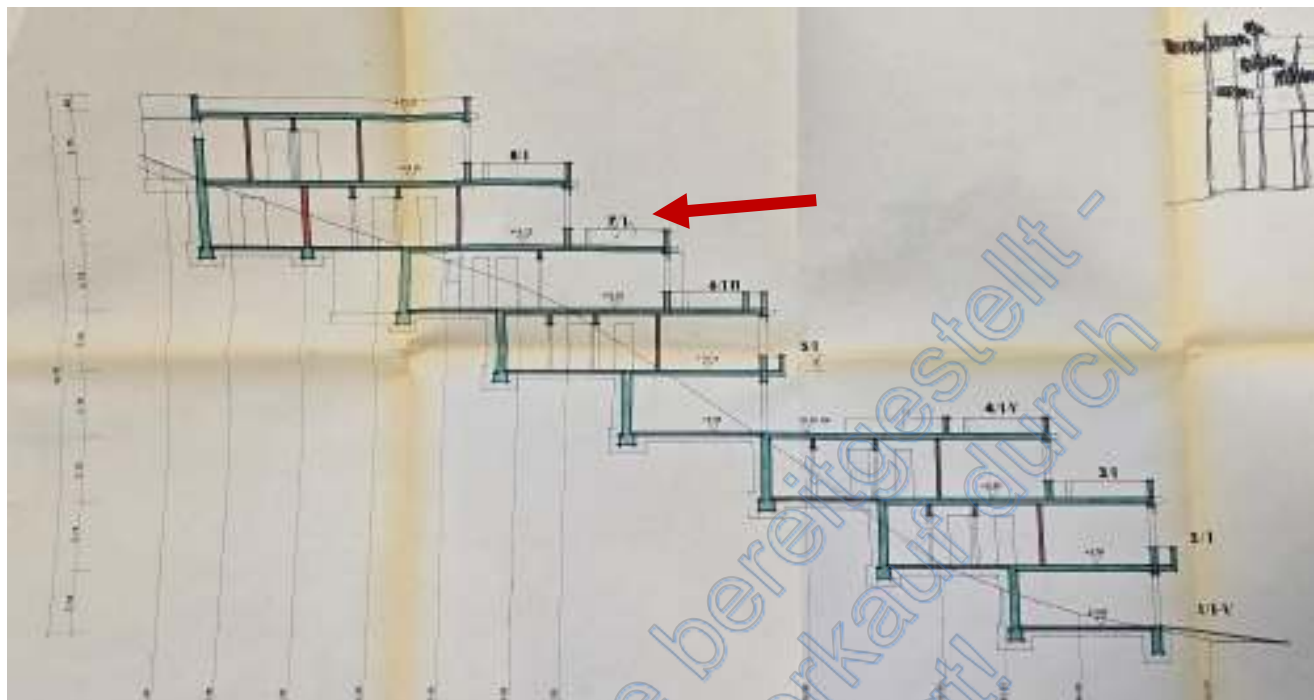
Wohnung Nr. 7/I

Zufahrt zur Garagenebene

B. Grundriss



Schnitt



J. Gemeindekennziffern

76593 Gernsbach, Scheffelstr. 38 b



Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Rastatt, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	235.542 (14.438)
Fläche	738,00 km ²
Bevölkerungsdichte	319 EW/km ²
PLZ-Bereich	76593
Gemeindeschlüssel	08216017

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	10.253.909 €
Arbeitslosenquote (2)	4,10 %
Erwerbstätige (3)	107.800

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende: fallend Tendenz fallend gleich bleibend Tendenz steigend steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2025