

Kein Original  
Gutachten!

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

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



**Dipl.- Ing. (FH) Walter Nakovics**

Von der IHK Karlsruhe öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

Adlerstr. 4 a  
76287 Rheinstetten

Telefon. (0721) 51 03 09, Fax (0721) 51 52 58  
www.wn-wertgutachten.de

## WERTGUTACHTEN

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

- Auftraggeber:** Amtsgericht Baden-Baden  
**Aktenzeichen:** 12 K 49/21
- Objekt:** Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus. Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit im UG, Kellerraum im KG, Terrasse und Garage.
- Objektlage:** Brandrain 43, in 77876 Kappelrodeck,



Der Verkehrswert für das Wohneigentum Nr. 1 wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 ermittelt mit:

**220.000,00 €**

## Gliederung des Gutachtens

	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung.....	6
3. Grundstücksbeschreibung.....	7
4. Beschreibung der baulichen Anlagen.....	9
5. Verkehrswertermittlung .....	13
5.1 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens.....	15
5.2 Ermittlung des Bodenwertes .....	17
5.3 Wertermittlung über Ertragswertverfahren.....	18
5.3.2 Berechnung über Ertragswertverfahren .....	20
5.4 Wertermittlung über Vergleichswertverfahren.....	22
5.5 Verkehrswert.....	23
Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	24
Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	24
6. Anlagen	
Übersichtskarte/Stadtplan	Anlage 1      Blatt 1 – 2
Planunterlagen	Anlage 2      Blatt 1 – 2
Grundbuchauszug	Anlage 3      Blatt 1 – 4
Fotodokumentation	Anlage 4      Blatt 1 – 4
Besondere Angaben zum Gutachten	Anlage 5      Blatt 1 – 1

**Das Gutachten umfasst 24 Seiten und 5 Anlagen mit 13 Blatt**

## 1. Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftraggeber : Amtsgericht Baden-Baden  
-Vollstreckungsgericht-  
Gutenbergstr. 17  
76532 Baden-Baden

Gerichtsaktenzeichen: 12 K 49/21

Beschluss vom: 03.02.2025

1.1.2 Eigentümer: Erbgemeinschaft :  
xxx  
xxx  
xxx

1.1.3 Mieter: Keine, z.Zt. leerstehend.

1.1.4 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.5 Der Zweck dieses Gutachtens ist es, dem Auftraggeber zu dienen als Grundlage für das Zwangsversteigerungsverfahren.

1.1.6 Der Stichtag dieses Wertgutachtens bezieht sich auf den 13.03.2025.

### 1.2 Ortsbesichtigung

1.2.1 Am 13.03.2025.

Bei der Objektbegehung war anwesend:  
Der Sachverständige, xxx,xxx.

1.2.2 Augenscheinnahe des Gebäudes von außen. Besichtigung Terrasse, Kellerraum, Garage und der Innenräume der Wohnung, sowie Außenanlagen und DG Speicher.

### 1.3 Objektbezogene Unterlagen

1.3.1 Planunterlagen des Anwesens aus der Bauakte.

1.3.2 Protokolle der Eigentümerversammlungen.

1.3.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

1.3.4 Bodenrichtwerte und Vergleichswerte nach Feststellung des örtlichen Gutachterausschusses.

1.3.5 Die Wohn-/Nutzflächen wurden aus der Bauakte nach den Berechnungen des Architekten aus den vorgelegten Plänen entnommen. Ein örtliches Aufmaß wurde am Besichtigungstag aufgenommen und auf Plausibilität überprüft.

1.3.6 Lageinformationen (Karten) und Marktdaten von Fa. Geoport (inframation ag), und Fa. SI Marktshop.

1.3.7 Grundbuchauszüge.

1.3.8 Fotodokumentation an den Besichtigungstagen aufgenommen.

## 1.4 Grundbuchdaten

1.4.1 Der zu bewertende bebaute Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Achern, Auszug vom 08.10.2021 unter Blatt xxx, Wohnungsgrundbuch

1.4.2 Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen

Miteigentumsanteil:	359,456/1000
Gebäude- und Freifläche,	Brandrain 43
Flurstück Nr.: 2114/10	Größe: 962 m <sup>2</sup>

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. I und der Farbe Blau bezeichneten Wohneinheit (Untergeschoss nebst Terrasse, eine Garage und Kellerraum im Kellergeschoss).

1.4.3 Als Eigentümer ist eingetragen:

xxx,  
xxx,  
xxx,

in Erbengemeinschaft

1.4.4 In Abteilung 2 ist eingetragen:

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Hier nur auszugsweise wiedergegeben, siehe Anlage**

## 2. Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- 2.1 Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen oder behördlichen Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Die Grundstücksgröße wurde ungeprüft vom vorgelegten Grundbuchauszug übernommen.
- 2.3 Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.
- 2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.
- 2.5 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.
- 2.6 Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.
- 2.7 Es wird unterstellt, dass keine weiteren Lasten, Beschränkungen oder Rechte das Bewertungsobjekt betreffend, außer die durch den Eigentümer mitgeteilten, bestehen.
- 2.8 Die angegebenen Flächen/Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.
- 2.9 In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß und gemäß den Angaben des/r Auftraggebers/in berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Ort und Einwohnerzahl:

Bundesland: Baden-Württemberg.  
Ort: Kappelrodeck.  
Einwohner: ca. 5.900.

#### 3.2 Verkehrslage/Entfernung:

Lage an der Straße:  
Grundstück an einer Wohnstraße.  
Direkte Zufahrt zum Eingangsbereich und Garage.

Straßenqualität:  
Wohnstraße (30 km/h Zone).

Entfernung zum Zentrum:  
ca. 1 km.

Öffentl. Verkehrsmittel:  
Bus/Bahn.

Nächste Haltestelle/n:  
Bus ca. 300 m / Bahnhof ca. 1,5 km.

BAB-Anschlussstelle:  
A 5 Achern:  
ca. 7 km.

#### 3.3 Wohnlage:

Mittlere Wohnlage in einem ruhigen Wohngebiet mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser. Normale Verkehrsimmissionen durch Anwohnerverkehr. Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Fußminuten und im Zentrum vorhanden, ebenso Kindergarten und Schule.

#### 3.4 Geschäftslage:

Keine Geschäftslage.

#### 3.5 Umgebungsbebauung:

Überwiegende Wohnbebauung.  
Geschosszahl 1-geschossig bis 3-geschossig, teils mit Dachausbau.

#### 3.6 Topogr. Grundstückslage:

Hanglage.

#### 3.7 Gestalt/Form:

Unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan).

#### 3.8 Erschließungszustand:

Straßenausbau:  
Fertig ausgebaute Straße.

Gehwege:  
Einseitig angelegte Gehwege.

Öffentliche Parkierung:  
Parken im Straßenbereich.

- 3.9 Ver-/Entsorgungsanschluss:** Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz, Anschlüsse für Wasser, Strom, Kanalisation, Gas, Telefon.
- 3.10 Grenzverhältnisse:** Überwiegend offene Bebauung.
- 3.11 Baugrundverhältnisse:** Die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussende Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen vorliegen.
- 3.12 Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:** Das Grundstück ist gem. unverbindlicher Auskunft durch die Baurechtsbehörde derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
- 3.13 Denkmalschutz:** Kein Denkmalschutz. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen betrieben.
- 3.14 Entwicklungsstufe:  
(Grundstücksqualität)** Baureifes und bebautes, voll erschlossenes Grundstück.
- 3.15 Planungsrecht:** Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes.  
  
Nr. 3 Erweiterung Eichenwäldle und Scheuerhof.  
  
Rechtsgültig seit 07.02.1975
- 3.16 Baulasten:** Gemäß unverbindlicher Auskunft durch die Baubehörde lastet derzeit keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

Von Immobilienpool.at über den Verkauf durch Weitergabe an Dritte ist untersagt

## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Wohngebäude

<b>Gebäudeart:</b>	Mehrfamilienhaus.
<b>Art, Baujahr und Nutzung:</b>	Geschossanzahl : 2 Vollgeschosse. Unterkellerung: Ja. Dachausbau: Ja. Dachform: Satteldach. Baujahr: ca. 1978.  Sanierungen und Modernisierungen: Letzten 10 – 15 Jahren ETW Nr. I Gäste-WC Teilrenov. ca. 2012. Bodenbeläge , Tapeten ca. 2002.
<b>Aufteilung:</b>	KG: Kellerräume, Gemeinschaftsraum, Flur, Garagen, Innentreppe.  UG: 4 Zimmer, Flur, Diele, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Terrasse.  Gesamt Gebäude 3 Wohneinheiten.
<b>Konstruktion:</b>	Massivbau.
<b>Fundamente:</b>	Beton.
<b>Außenwände - Geschosse:</b>	Mauerwerk.
<b>Innenwände - Geschosse:</b>	Mauerwerk.
<b>Geschossdecken:</b>	Beton-Massivdecken.
<b>Fassadenflächen:</b>	Putz/Anstrich.
<b>Treppen:</b>	Betontreppe mit Kunststein-Belag.
<b>Dach:</b>	Satteldach (Drempeldach verschraubt) mit Betonziegeleindeckung.
<b>Heizungsanlage:</b>	Öl-Zentralheizung.
<b>Elektroinstallation:</b>	Dem Bedarf entsprechend.
<b>Türen:</b>	Haustüranlage: Leichtmetall mit Glaseinsatz.
<b>Fenster:</b>	Holzrahmen mit Isoglas.
<b>Besondere Bauteile:</b>	Terrasse, Stützmauern im Gartenbereich, Eingangstreppe.

## 4.2 Ausbau der Wohnung: UG

4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Toilettenraum, Flur, Diele, Hauswirtschaftsraum, Terrasse, Kellerraum im KG, Garage.

<b>Bodenbeläge:</b>	Überwiegend Laminat, Fliesen-Belag im Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum. Teilw. PVC-Belag, Terrasse ohne Belag.
<b>Deckenflächen:</b>	Tapete/Anstrich teilw. Putz/Anstrich.
<b>Wandflächen:</b>	Tapete/Anstrich teilw. Putz/Anstrich. Küche mit allen erforderlichen Anschlüssen.
<b>Türen:</b>	Innentüren: Glatte Holzfurnier-Türen. Wohnungseingangstür: Holz-Tür.
<b>Fenster:</b>	Holzrahmen mit Isolierglas und Kunststoff-Rollläden.
<b>Heizung:</b>	Über Radiatoren und Thermostatventilen.
<b>Warmwasserbereitung:</b>	Zentral über WW-Speicher im KG.
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Bad: Einbaubadewanne, Einbauduschwanne, WC, Waschbecken. Wände raumhoch gefliest. Gäste-WC mit WC und Waschbecken, raumhoch gefliest, innenliegend.
<b>Besondere Einrichtungen:</b>	Kachelofen.
<b>Kellerraum:</b>	Kellerabstellraum im KG.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	Zweckmäßig dem Baujahr entsprechend geschnittener Grundriss, siehe Plan.

## 4.3 Außenanlage:

<b>Geh- und Fahrbeläge:</b>	Betonsteinpflaster.
<b>Garten:</b>	Steile Hanglage, angelegt.
<b>Einfriedung:</b>	Teilw. Zaun, Mauer.
<b>Garage/Stellplatz:</b>	PKW-Stellplatz in der Garage.

Die Gebäude- bzw. Baubeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen oder bautechnischen Einzelheiten.

#### 4.4 Energetische Betrachtung:

Für das Gebäude wurde eine Energieberatung mit Sanierungsfahrplan erstellt.

#### 4.5 Instandhaltungsstau/Mängel/Schäden:

##### ETW Nr. I:

- Wohnung z.Zt. leerstehend.
- Bad ist sanierungsbedürftig (altersbedingt Bj. 1978 und mehrere Leitungsrohrbrüche).
- Küche und Gäste-WC sind ebenfalls durch mehrere Leitungsrohrbrüche sanierungsbedürftig.
- Ältere Holzrahmenfenster (altersbedingt Bj. 1978, Farbabbblätterungen, Rahmenverziehungen), erneuerungsbedürftig.
- Terrasse ohne Belag und Abdichtung (Feuchtigkeitsschäden in den darunterliegenden Garagen).
- Terrassengeländer mit Farbabbblätterungen und Verwitterungsspuren, erneuerungsbedürftig.
- Kachelofeneinsatz wurde erneuert.
- Radiatoren erneuerungsbedürftig.
- Garage mit Feuchtigkeitsschäden.
- Festgestellte Wasserleitungsschäden im KG Verteiler (Kaltwasser und Abwasser) und Bad im 2. OG.

##### Gemeinschaftseigentum:

- Heizungsanlage wurde erneuert ca. 2022/23.
- Gesamte Wasserleitungen wegen Undichtigkeiten erneuerungsbedürftig. Mehrere Wasserrohrbrüche in den letzten Jahren.
- Dachkonstruktion (verschraubtes Drempehdach) mit Eternitplatten-Innenverkleidung. Verdacht auf Asbesthaltiges Material (Fa. Eternit, Bj. ca. 1978).
- Dachspeicherraum ohne Dämmung. Dacheindeckung schadhaft. Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden.
- DG Wohnbereich mit Zwischensparrendämmung.
- KG Kellerdecke ohne Dämmung.
- Dachstuhl-Statik für Photovoltaikanlage nicht gewährleistet.
- Sicherungsmaßnahmen für den steilen Gartenbereich müssen überprüft werden.

#### 4.6 Instandhaltungsstau:

Die Wertminderung bei Bauschäden/Instandhaltungsstau/Modernisierungen etc. kann soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten wurden nach Augenscheinnahme am Ortstermin des Gebäudes überschlägig geschätzt.

Es wurde der momentane Instandhaltungsstau geschätzt mit ca.: 170.000,00 €.

Die tatsächlichen Kosten gehen jedoch nicht in voller Höhe in den Verkehrswert ein. Durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, öffentliche Fördermittel etc. wird ein durchschnittlicher Marktanpassungsfaktor von ca. 0,8 angenommen

Instandhaltungsstau geschätzt: 170.000,00 € x 0,8 = 136.000,00 €.

Anteil ETW Nr. I mit 359,456/1000 Miteigentumsanteil = 48.886,02 € = rd 49.000,00 €

#### Hinweis:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen, keine Baustoffprüfungen, Bauteileprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme am Ortstermin. Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauschäden auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, oder auf Vermutungen beruhen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 5. Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), gemäß Bundesratsdrucksache 171/10 vom 26.03.2010.

Und nach den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798 vom 01.06.2006).

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach dem Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln.

Der Verkehrswert 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 zu wählen. Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke wird auf dem Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert-, Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Modell für die **Ermittlung des Ertragswerts** ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Das Modell der **Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren** ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus **Bodenwert, Sachwert der Gebäude** und **Sachwert der Außenanlagen** ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. **Sachwertfaktors** (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

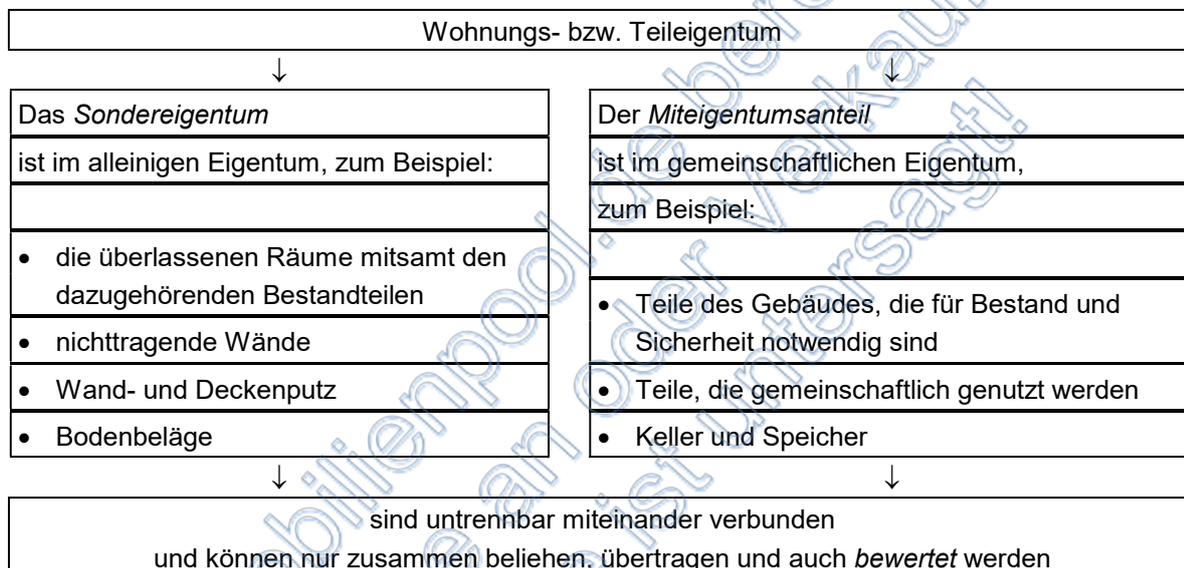
Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des **Sachwertfaktors** ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

### 5.1 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Es stellt sich - wie auch in vorliegender Situation - oftmals die Frage nach einer korrekten Bewertung nur eines bestimmten Teils einer gesamten Liegenschaft. In den meisten derartigen Fällen handelt es sich um eine Wohnung oder um ein Geschäft, verbunden mit irgendwelchen Nutzungsrechten an anderen Teilen des Objekts. Die wesentlichen bewertungsmethodischen Eigenarten sind dann juristischer, betriebswirtschaftlicher, aber auch technischer Art. Hier müssen besondere Überlegungen angestellt werden, die nachstehend beschrieben sind:

Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es unterscheidet Wohnungseigentum und Teileigentum. Wohnungseigentum besteht aus zwei Komponenten: zum einen aus dem Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und zum anderen aus dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Teileigentum besteht aus denselben zwei Komponenten. Es bezieht sich jedoch auf gewerblich genutzte Räume wie Läden, Kanzleien, Arztpraxen etc. Ein Sonderfall besteht bei gleichzeitigem Wohnungs- und Teileigentum, verbunden mit dem dazugehörigen Miteigentumsanteil. In der Bewertungspraxis ist dies gar nicht selten, zum Beispiel bei einem Ladenlokal mit zugehöriger Wohnung, verbunden mit dem Nutzungsrecht an einer gemeinschaftlichen Garage.



Wohnungs- und Teileigentum sind im Grundbuch aufgeführt. Das Sondereigentum und der Miteigentumsanteil sind dort auch genau beschrieben. Die notarielle *Teilungserklärung* enthält detaillierte Hinweise über die Zuweisung der Eigentumsverhältnisse an einem Objekt.

*Wesentliche Komponente ist also, dass das Sondereigentum und der Miteigentumsanteil nicht getrennt werden kann, was für eine Wertermittlung von entscheidender Bedeutung ist.*

Das Hauptproblem liegt demnach in der simultanen Bewertung des Sondereigentums und des Miteigentumsanteils.

Das *Vergleichswertverfahren* ist sicherlich auch bei der Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum das beste, vorausgesetzt, es kann eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden. Dies ist jedoch noch schwieriger als bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens für "ganzheitliche" Objekte, wie zum Beispiel Reihenhäuser. Es müssen auch die Miteigentumsanteile, insbesondere die Mitbenutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum, vergleichbar sein, und dies ist in der Praxis so gut wie nie möglich. Selten ist der Fall, dass eine Vergleichswohnung in demselben Haus ist und bei der dann auch noch die Vergleichbarkeit des Miteigentumsanteils besteht. Wie bei einer Mietwertermittlung wird in der Regel der Wert eines Wohnungs- oder Teileigentums über den Preis pro Quadratmeter berechnet. So lassen sich verschieden große Objekte miteinander vergleichen. Zum Vergleich eignen sich dazu dieselben Merkmale wie bei einer Mietwertermittlung.

Das *Sachwertverfahren* ist ungeeignet: Es ist nämlich in der Regel nicht möglich, die Substanz einer Wohnung im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen.

Das *Ertragswertverfahren* bietet sich an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungs- oder Teileigentums, also des Sondereigentums mitsamt seinem untrennbar damit verbundenen Miteigentumsanteil, wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Eigentumswohnungen zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Bei Teileigentum *muss* das Ertragswertverfahren herangezogen werden, da es sich zweifellos um eine gewerbliche Nutzung handelt.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen oftmals in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden auch im Gegensatz zu Einfamilienhäusern oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Es kristallisieren sich bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum demnach folgende Bewertungsgrundsätze heraus:

Wohnungs- und Teileigentum sollten mit dem Ertragswertverfahren bzw. Vergleichswertverfahren bewertet werden. Das Wohnungs- und Teileigentum wird von seiner Kosten- und Erlösseite her isoliert betrachtet. Das Wohnungs- und Teileigentum wird von seinem Bodenwert her mit dem Miteigentumsanteil kalkuliert.

Die Verkehrswertermittlung im Vergleichs- und Ertragswertverfahren basiert auf einer nachhaltigen, bauordnungsrechtlich zulässigen und gesicherten Nutzung als Wohnung.

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

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt. Ebenso bei Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen uns keine unmittelbar verwertbaren Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vor, so dass auf die vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden muss. Nach Feststellungen der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwertkarte kann folgender, im Bereich Brandrain 43 in 77876 Kappelrodeck gelegener Bodenrichtwert zur Bewertung herangezogen werden:

<b>Bodenrichtwert:</b>	<b>230,00 EUR/m<sup>2</sup>, ebf. unbebaut</b>
Feststellungszeitpunkt:	01.01.2023
Lage des Richtwertgrundstücks:	
Art der baulichen Nutzung:	MFH
Geschoßzahl:	
Geschoßflächenzahl (GFZ):	
Grundstücksgröße:	
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei

Es ergibt sich folgender Bodenwertanteil: **ETW Nr. I** Flst.Nr. 2114/10 mit 962 m<sup>2</sup>. MEA: 359,456/1000.

Erschließungsbeitrag	frei	+	0,00	EUR/m <sup>2</sup>
Abzügl. Grunddienstbarkeit	0%	-	0,00	EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert (EUR/m <sup>2</sup> )		=	230,00	EUR/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße		x	962	m <sup>2</sup>
		=	221.260,00	EUR
Miteigentumsanteil	359,456/1000	x	79.533,23	EUR
<b>Bodenwertanteil</b>	<b>rd.</b>	<b>=</b>	<b>80.000,00</b>	<b>EUR</b>

## 5.3 Wertermittlung über Ertragswertverfahren

### 5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

#### Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

**Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### 5.3.2 Berechnung über Ertragswertverfahren

#### Eingangsdaten:

Für diese Objektlage/Ausstattung wird eine ortsübliche Miete von 6,64 - 9,50 €/m<sup>2</sup> bezahlt.  
Für diese Lage, Ausstattung halte ich eine nachhaltigen Mietpreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> für angemessen.  
(In renoviertem Zustand).

#### Rohrertrag:

Mieteinheit	m <sup>2</sup>	Nettokalt EUR/m <sup>2</sup>	monatl. EUR	jährlich EUR
ETW Nr. I	117	8,00	936,00	11.232,00
Garage			60,00	720,00
Gesamt	117			
<b>Gesamteinnahmen</b>				<b>11.952,00</b>

#### Durchschnittlich pauschalierte Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	2%
Instandhaltungskosten	18%
Mietausfallwagnis	2%
Gesamt:	22%

#### Reinertrag:

jährlich nachhaltiger Rohrertrag		11.952,00
Bewirtschaftungskosten	-	2.629,44
Reinertrag des Grundstücks	=	9.322,56

#### Liegenschaftszinssatz:

Vom örtlichen Gutachterausschuss liegen Liegenschaftszinssätze vor.  
Lt. Marktbericht LSZ 2022 - 2023:  
Regionaler marktgerechter Liegenschaftszins 1,3 %.

Bodenwertanteil zum Ertrag		Liegenschaftszins
80.000,00	x	1,30%
Verzinsungsbetrag	=	1.040,00

#### Gebäudeertragswert:

Reinertrag		9.322,56
Verzinsungsbetrag	-	1.040,00
Reinertrag der baul. Anlage	=	8.282,56

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen des Bewertungsobjektes ergibt sich durch Abzug des Alters des Bewertungsobjektes von dessen wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer.

Baujahr:	1978
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Jahr der Wertermittlung:	2025
Alter:	47 Jahre
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Modernisierungselemente nach Punktraster (AGVGA - NRW, Tab. GA Karlsruhe)

3 Punkte - nicht modernisiert

RND modif.:	24 Jahre
-------------	----------

Bei dem Bewertungsgrundstück zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt sich ein Vervielfältiger zu: 20,503

Reinertrag der baul. Anlage		8.282,56
Vervielfältiger	x	20,503
Gebäudeertragswert	=	169.821,32

Ergebnis:

vorl. Gebäudeertragswert		169.821,32
Bodenwertanteil	+	80.000,00
Renovierungsk./Unterhalt.stau	-	49.000,00
Gebäudeertragswert	=	200.821,32

<b>Ertragswert rd.</b>	<b>201.000,00</b>	<b>EURO</b>
------------------------	-------------------	-------------

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

#### 5.4 Wertermittlung über Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise (Durchschnittspreise) lt. veröffentlichtem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Achern und deren Kaufpreissammlung :

Marktübersicht im PLZ-Gebiet Achern: Weiterverkäufe

Vertragsjahre: 2020 – 2023

2020 – 2023 Durchschnittlicher Kaufpreis von 2.310 €/m<sup>2</sup> bis 2.500 €/m<sup>2</sup>

Speziell für die Gemeinde Kappelrodeck liegen lt. Marktbericht 2024 keine Kaufpreise für Weiterverkäufe von Wohnungseigentum vor.

Marktdaten Sprengnetter: 1.10.2024

Durchschn. m<sup>2</sup>-Preis: 1.814 €

Spanne: 1.771 – 1.856 €

Aufgrund der Größe, Ausstattung, Lage halte ich einen Vergleichswert von 2.300 € für marktgerecht.

#### Eigentumswohnung Nr. I:

117 m <sup>2</sup> Wohnfläche	x	2.300,00 €	=	269.100,00 €
Garage			+	5.000,00 €
			-	- €
Instandhaltungstau			-	49.000,00 €
			=	225.100,00 €
Vergleichswert			=	225.000,00 €
<b>Vergleichswert rd.</b>				<b>225.000,00 €</b>

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

## 5.5 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>1</sup> Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Er hat sich am Ergebnis des oder der angewandten Verfahren zu orientieren. Es wurde ein Ertragswert von 201.000,00 € für die Wohneinheit ermittelt. Der Vergleichswert wurde ermittelt mit 225.000,00 €. Die Gewichtung liegt hauptsächlich beim ermittelten Vergleichswert.

Der Verkehrswert orientiert sich an der jeweils herrschenden zeit- und ortsbezogenen Lage von Angebot und Nachfrage. Dies wurde jedoch im wesentlichen auch bei der Wahl der Ausgangsdaten berücksichtigt.

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung **Nr. I**, in 77876 Kappelrodeck, Brandrain 43, wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 ermittelt mit:

**220.000,00 €**

=====

Aufgestellt:

Rheinstetten, den 26.03.2025

Der Sachverständige

Dipl.-Ing. FH Walter Nakovics

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet.

<sup>1</sup> vgl. dazu die Definition im § 194, BauGB

## Verwendete Literatur/Gesetze/Verordnungen/Richtlinien

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

#### **WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

#### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Bad-Neuenahr- Ahrweiler 2021
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch; Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Bad-Neuenahr- Ahrweiler 2021
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 18.0, WertermittlungsForum, Bad-Neuenahr- Ahrweiler 2021
- [4] **M. Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht (5.Auflage)
- [5] **Zimmermann/Heller:** Der Verkehrswert von Grundstücken
- [6] **Simon/Kleiber:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (7.Auflage)
- [7] **Dr. Sommer/Piehler:** Grundstücks und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- [8] **BKB Baukostendatenbank der Architektenkammer Baden-Württemberg:** Gebäudekosten

**Anlagenverzeichnis**

<b>Übersichtskarte/Stadtplan</b>	<b>Anlage 1</b>	<b>Blatt 1 – 2</b>
<b>Planunterlagen</b>	<b>Anlage 2</b>	<b>Blatt 1 – 2</b>
<b>Grundbuchauszug</b>	<b>Anlage 3</b>	<b>Blatt 1 – 4</b>
<b>Fotodokumentation</b>	<b>Anlage 4</b>	<b>Blatt 1 – 4</b>
<b>Besondere Angaben zum Gutachten</b>	<b>Anlage 5</b>	<b>Blatt 1 – 1</b>

**Für Internet anonymisiertes Exemplar**

Die Fertigung dient ausschließlich der Information im Internet. Die Anlagen sind nicht, oder unvollständig beigefügt. Persönliche Daten und persönliche Grundbucheintragungen sind gelöscht. Das Gutachten ist evtl. gekürzt dargestellt.

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