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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

NY NASEDY

Sachverständigenbüro
Dipl. -Ing. Architekt
Andreas Nasedy

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

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

Amtsgericht Rastatt; AZ: 2 K 43/25 09.03.2026



Eigentumswohnung

Verkehrswert: 213.000,00 EUR

G U T A C H T E N

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

des 1.313/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Gaggenau, Blatt 3527
Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, 4.935 m²
Alois-Degler-Straße 5, 5 a, Schulstraße 12, 12a, 12 b, 14, 14 a, 16 in 76571 Gaggenau

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung Nr. 27 im 1. OG links des Bauteils C, Eingang 4, mit Kellerraum im Kellergeschoss und Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.01.2026**

Digitale Ausfertigung

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

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt
AZ: 2 K 43/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 BauGB im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 09.01.2026
(Datum der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	1.313/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohneinheit Nr. 27 im 1. OG links in Haus C, Alois-Degler-Straße 5a, Kellerraum im KG und PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet
Adresse Grundstück:	Alois-Degler-Straße 5, 5a, Schulstraße 12, 12a, 12b, 14, 14a, 16 in 76571 Gaggenau
Lage:	Gaggenau-Kernstadt, durchschnittliche Wohnlagequalität
Detailangaben Gebäude:	Mehrfamilienhaus mit zwei Eingängen, Baujahr 1985/86, 16 Wohneinheiten, Gas-Zentralheizung, gepflegter Zustand
Detailangaben Wohnung Nr. 27:	Zwei Zimmer, Küche, Bad, WC und Balkon, Wohnfläche rd. 66,81 m², Kellerraum, Modernisierungsbedarf (Boden- u. Wandbeläge)
Vermietungssituation:	Leerstand
Hausverwaltung:	
Hausgeldvorschuss:	301,00 €/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage (Wirtschaftsjahr 2026)
Kosten wg. Instandhaltungsstau etc.:	7.200,00 €
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	213.000,00 €
Verkehrswert:	**213.000,00 €**
Wohnflächenpreis rd.:	3.188,00 €/m² (inkl. Tiefgaragen-Stellplatz)

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**KOMPAKTFASSUNG**	**2**
2	**ALLGEMEINE ANGABEN**	**4**
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	6
3	**BESCHREIBUNGEN**	**10**
3.1	Lage	10
3.2	Grund und Boden	12
3.3	Bauliche Anlagen	14
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 27	17
3.5	Hausverwaltung	18
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19
4	**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**	**22**
4.1	Definition und Erläuterung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Ertragswertvermittlung	23
4.4	Verfahrensergebnis	33
4.5	Verkehrswert	33
5	**ANHANG**	**35**
5.1	Verzeichnis des Anhangs	35
5.2	Luftbild / Hybrid	36
5.3	Grundrisse	37
5.4	Gebäudeschnitt	39
5.5	Auszüge aus der Teilungserklärung	40
5.6	Energieausweis (Auszüge)	42
5.7	Hochwasserrisiko-management-Abfrage (Auszug)	44
5.8	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	45
5.9	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz	46
5.10	Rechtsgrundlagen	47
6	**FOTOS**	**48**

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

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

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

Aktenzeichen: 2 K 43/25

Auftrag: Vom 21.10.2025
Beschluss: Vom 21.10.2025

Im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXX
- betreibende Gläubigerin -

gegen

XXXXX
- Schuldner -

Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Gaggenau
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
1.313/ 100.000	Wohneinheit (Wohnung im 1. OG links des Bauteils C, Eingang 4, dem Kellerraum im KG und dem Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage)	27	3527

an Grundstück

Gemarkung	Flur-stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Gaggenau	212	Gebäude- und Freifläche	Alois-Degler-Straße 5, 5a, Schulstraße 12, 12a, 12b, 14, 14a, 16	4.935

….

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:
[1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
[2] Amtlicher Ausdruck aus dem Grundbuch Nr. 3.527

Unterlagen der betr. Gläubigerin:
[3] Grundriss der Wohnung sowie Angaben zu Gebäude, Wohnung und Vermietungssituation

Unterlagen des Schuldners:
Eingereicht über den rechtlichen Betreuer:
[4] Ausdruck aus dem Grundbuch v. 17.11.2025
[5] Unterlagen der Hausverwaltung (Einzelwirtschaftsplan für die Wohnung 2026 mit Hausgeldfestsetzung, Jahresabrechnung für

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

die Wohnung 2024)
[6] Datenseite des 2. Nachtragsbaugesuchs zum Bauvorhaben Wohnanlage vom 18.11.1985
[7] Energieausweis, gültig bis 2018

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen:

[8] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht
[9] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht
[10] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht
[11] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung und zum Flächennutzungsplan; Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht
[12] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
[13] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Gaggenau, Abt. Abgaben
[14] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 3527; Grundbuchzentralarchiv, Zweigstelle Kornwestheim:
Teilungserklärung vom 20.12.1985 (UR 2562/1985) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1985 und Plänen;
Nachtrag zur Teilungserklärung vom 01.12.1986 (UR 1967/1986);
Bewilligung vom 05.06.1985 (UR 1119/1985) auszugsweise ohne Kaufpreiswert;
Bewilligung vom 17.01.1986 (UR 89/1986) auszugsweise ohne Kaufpreiswert;
[15] Sonstige Internetrecherchen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	09.01.2026
Anwesende:	Herr XXXXX Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	09.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:

Zulasten des betreffenden Grundstücks sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht, ist das Grundstück Flst. 212 durch eine Baulast des Angrenzer-Grundstücks begünstigt.

Buch 16, Baulastenblatt 45

Inhalt der (begünstigenden) Baulast:

Der Eigentümer des oben genannten Grundstücks übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung,

a) auf seinem Grundstück vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zugunsten des Grundstücks Flst-Nr. 212 zur Verfügung zu stellen.

b) jederzeit uneingeschränkt und ungehindert, begeh- und befahrbar, Zugang und Zufahrt von der Alois-Dengler-Straße über das Grundstück Flst-Nr. 212/1 zu dem Grundstück Flst-Nr. 212 zu dulden. Die Zufahrt ist so auszubilden, daß sie jederzeit von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr/Krankenwagen) benutzt werden kann.

Gaggenau, den 29. November 1985

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht, befindet sich das Grundstück Flst. 212 im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Gaggenau stellt für den Bereich eine gemischte Baufläche dar.

Hinweis der Behörde:

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben keine unmittelbare Rechtswirkung für den Bürger. Zudem trifft diese Darstellung auch nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Aus heutigen Gesichtspunkten handelt es sich bei diesem Gebiet um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen: Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

2.4.1.4 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Abt. Abgaben, fallen für das Flurstück 212 keine Anliegerbeiträge (Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag) mehr an.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.1.5 Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit: Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.

Altlasten, Bodenveränderungen etc.: Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind die zum aktuellen Erhebungsstand (31.12.2011) bekannten Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt ist das betreffende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Hinweis der Behörde: Aus dieser Auskunft lässt sich nicht ableiten, dass das Grundstück frei von Schadstoffverunreinigungen ist.

Grundwasser: Die Behörde weist darauf hin, dass das betreffende Grundstück Flst. 212 im Bereich der großflächigen Grundwasserverunreinigung „Links der Murg“ liegt und eine Beeinflussung des Grundwassers durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nicht ausgeschlossen werden kann. Dies wirkt sich ggf. auf die Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken im Bereich des Areals aus.

Fazit: Hinweise auf eine unmittelbare Boden- oder Gebäudebelastung des Bewertungsgrundstücks liegen nicht vor. Für diese Wertermittlung wird ohne weiteres unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Altlasten vorliegen.

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

Die mögliche Einschränkung der Nutzung von Grundwasser zu Trink- oder Brauchwasserzwecken wird aufgrund der üblichen Versorgung von Wohnanlagen über das öffentliche Trinkwassernetz nicht als wertrelevante Einschränkung bewertet.

Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

2.4.1.6 Denkmalschutz

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG): Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Abt. Baurecht, ist auf dem Grundstück Flst. 212 kein Denkmal vorhanden.

2.4.1.7 Wohnpreisbindung

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

2.4.2 Privates Recht

2.4.2.1 Grundbuch

Grundbuch von Gaggenau Nr. 3.527
-Wohnungsgrundbuch-

Datum des Abrufs: 28.08.2025 Letzte Eintragung vom: 28.08.2025

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

1.313/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Karte 111.62, Flurstück 212
Alois-Degler-Straße 5, 5 a, Schulstraße 12, 12 a, 12 b, 14, 14 a, 16
Gebäude- und Freifläche, Größe 4.935 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 27** bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 1. Obergeschoß links des Bauteils C, Eingang 4, dem Kellerraum im Kellergeschoß und dem PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage).

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 3503 bis Nr. 3561).

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

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
Zur Weiterveräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. …

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 20.12.1985 / 01.12.1986 Bezug genommen.

Aus Grundbuch 2300 hierher übertragen.

Eingetragen am 07.07.1986 / 31.03.1987. …

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

XXXXX, geb. am XX. Xxx XXXX; …

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe, Kauf oder Verkauf durch Dritte nicht untersagt!

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Herstellung und des Vertriebes von Bier und / oder alkoholfreier Getränke sowie Verbot der Unterhaltung oder des Betriebes einer Gastwirtschaft, einer Schankwirtschaft oder einer sonstigen Verkaufsstelle für Bier und / oder alkoholfreier Getränke sowie Verbot der Anbringung von entsprechenden Werbeanlagen) für
Binding-Brauerei AG, Frankfurt/Main.
Die Dienstbarkeit ist der Ausübung nach übertragbar.
Bezug: Bewilligung vom 05.06.1985.
Eingetragen am 18.06.1985 in Nr. 2300.
Hierher, sowie in die für die anderen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte angelegten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher (Nr. 3503 bis 3561) übertragen am 07.07.1986

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Vormerkung zur Sicherung der Eintragung einer **beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** (Kabelleitungsrecht) für **Stadt Gaggenau**.
Bezug: Bewilligung vom 17.01.1986.
Eingetragen am 27.03.1986 in Nr. 2300.
Hierher, sowie in die für die anderen Wohnungs- bzw. Teileigentumsrechte angelegten Wohnungs- bzw. Teileigentumsgrundbücher (Nr. 3503 bis 3561) übertragen am 07.07.1986 …

Lfd. Nummer 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 25.08.2025 (2 K 43/25). Eingetragen (ACH025/104/2025) am 28.08.2025. …

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

2.4.2.2 Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung steht leer.

2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung

Nichtzutreffend.

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

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Rastatt
Kommune:	Gaggenau
Einwohner*innen.:	29.501 (Stand 30.06.2025[1])
Fläche:	65,01 km²
Höhenlage:	141 m ü. NHN

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

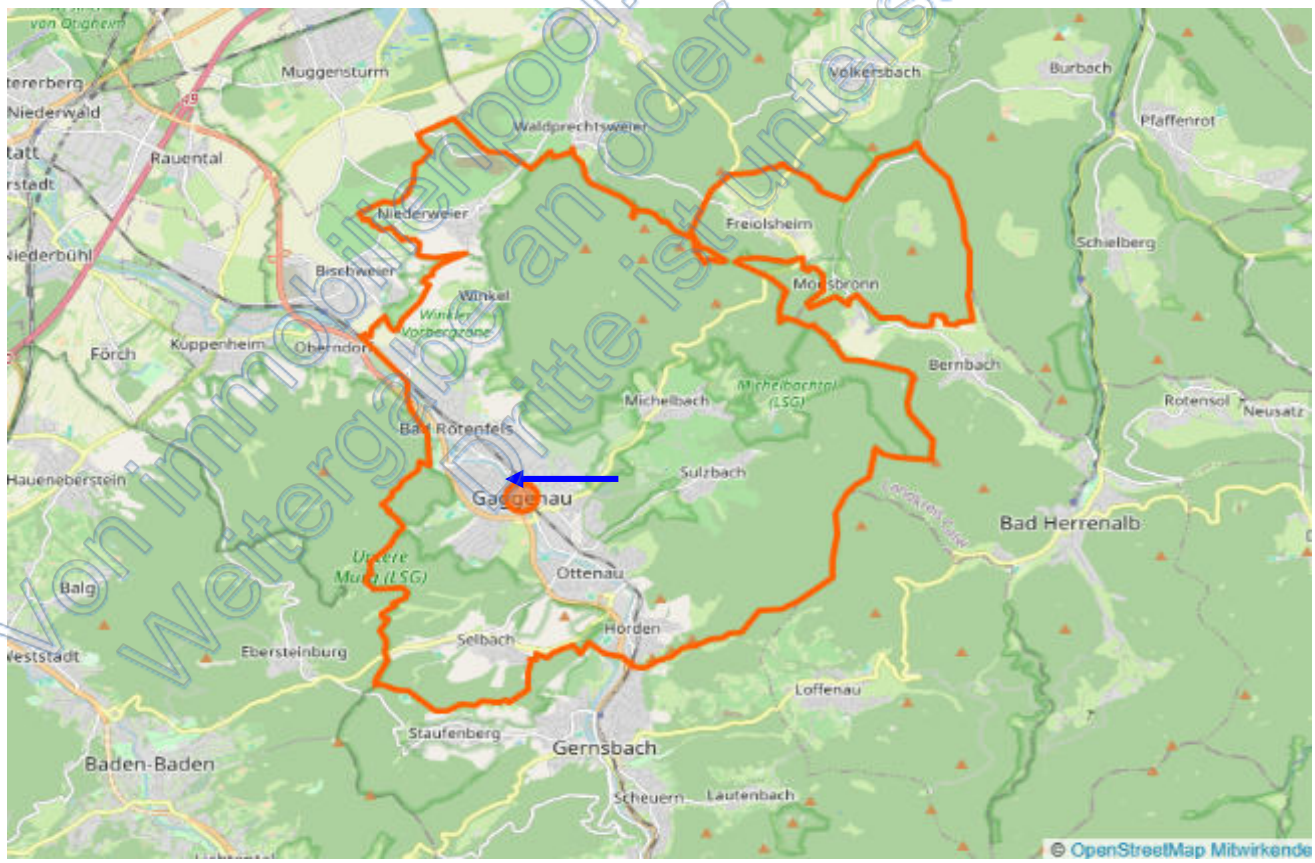


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Gaggenau (ohne Maßstab); Quelle: https://www.openstreetmap.org/way/ ; Markierung (blau) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

[1] https://www.gaggenau.de/statistische-daten.4339.htm

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

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

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

Gaggenau wird dem Demografietyp 4 - „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“ zugeordnet. Dies sind eher mittelgroße Gemeinden und Wohnstandorte mit moderatem Wachstum durch Zuwanderung, durchschnittlicher Kaufkraft, geringen Armutslagen und durchschnittlicher Arbeitsplatzentwicklung[2].

3.1.2 Innerörtliche Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Wohnanlage Alois-Degler-Straße 5/5 a, Schulstraße 12-16, die Teil eines zentral gelegenen Wohnquartiers im westlichen Teil der Stadt Gaggenau, westlich der Murg, ist. Es handelt sich um ein überwiegend ruhiges, gewachsenes Wohngebiet mit kleinen Grünflächen und Innenhöfen, das durch eine Mischung aus Wohnen, kleinen Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie geprägt ist. Entlang der Alois-Degler-Straße befinden sich weitere Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelt kleinere Gewerbebetriebe. Die Schulstraße wirkt etwas ruhiger und wird stärker von Wohnhäusern dominiert. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die innerörtliche Lagequalität ist unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Immissionen als durchschnittliche Wohnlage zu bewerten.

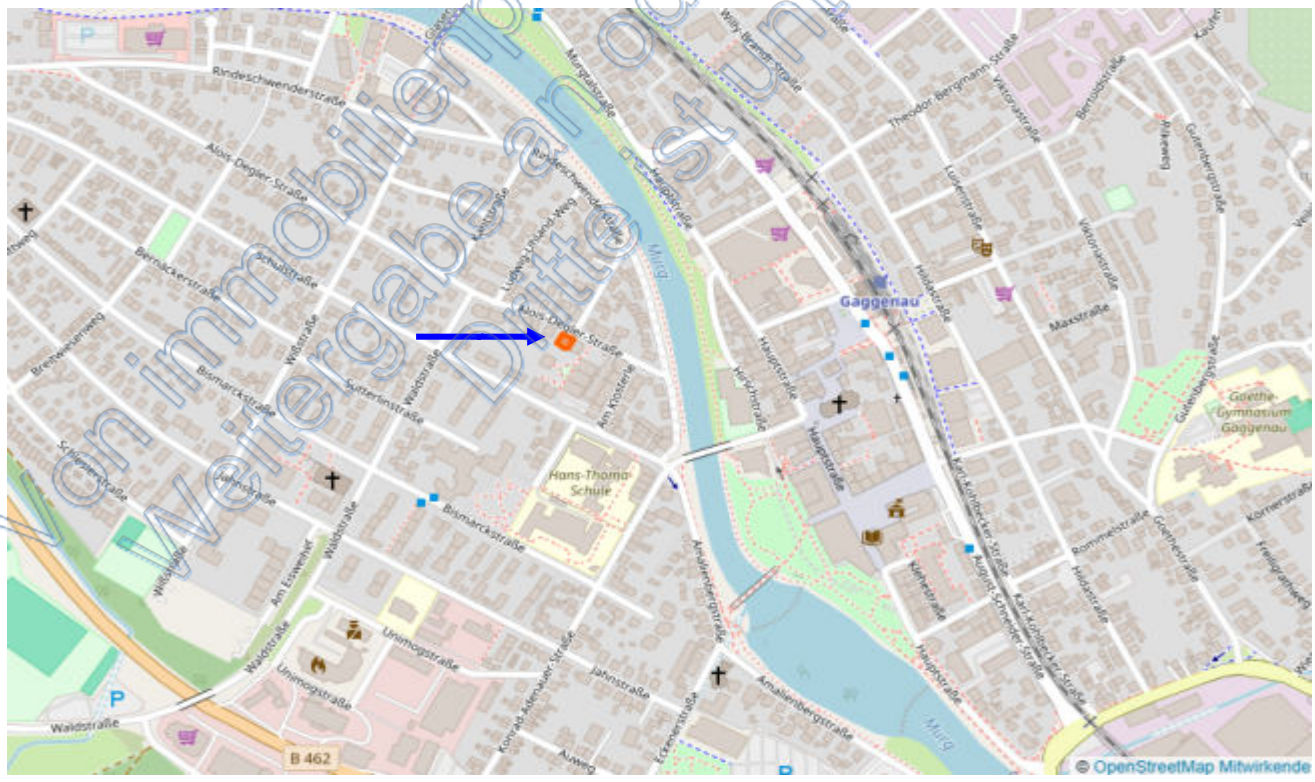


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts (ohne Maßstab); Quelle: https://www.openstreetmap.org/; Markierung (blau) durch d. SV

[2] Quelle: Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de

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

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Überwiegend ebene Oberfläche
Zuschnitt:	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Fläche: Länge (Straßenfront) ca.: Mittlere Grundstückstiefe ca.:	4.935 m² (gemäß Grundbuch) 56 m 80 m
Lagebesonderheit:	Das Grundstück grenzt nördlich an die Alois-Degler-Straße und südlich an die Schulstraße.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage und einer Tiefgarage bebaut.

3.2.2 Erschließung, Straßen

Erschließung:	Der Zugang zu den Wohngebäuden der Wohnanlage erfolgt über die Alois-Degler-Straße sowie die Schulstraße. Zufahrt zu der unter dem Grundstück gelegenen Tiefgarage besteht über die Alois-Degler-Straße. Der SV geht davon aus, dass auch die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks über die genannten Straßen erfolgt.
Straßenarten:	Sowohl die Alois-Degler-Straße als auch die Schulstraße sind voll ausgebaute, asphaltierte Erschließungsstraßen mit Anliegerverkehr. Es besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gehwege sind beidseitig vorhanden. An beiden Straßen stehen im Straßenbereich Parkmöglichkeiten, z.T. in Form von Parkbuchten, zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr[3] o.ä.:	Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Murg uh. Michelbach oh. Itterbach. Überflutungsgefahr besteht bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ_{100}) in den nördlichen Randbereichen des Grundstücks mit einer Tiefe von bis zu 0,9 m sowie bei Extrem-Hochwasser (HQ_{EXTREM}) auf dem gesamten Grundstück mit einer Tiefe von 0,5 bis 1,8 m (s. Anhang).

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

[3] Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden

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

3.2.4 Umgebungslärm (Straßenverkehr)

Straßenlärm LDEN[4] und LNight[5]:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im betroffenen Bereich einer Hauptverkehrsstraße. Das Bewertungsgrundstück ist in der Lärmkartierung 2022 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg nicht erfasst. Gemäß den Erkenntnissen am Ortstermin bestehen keine Belästigungen durch Straßenverkehrslärm.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Onlinedienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).[6]

3.2.5 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen[7]:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: -0,3 bis -0,6 mm/Jahr

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

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

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

5 Der Lärmindex LNight ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

6 https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten

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

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 212 ist mit einer Wohnanlage bebaut. Diese umfasst vier um einen gemeinsamen Hof gruppierte Mehrfamilienhäuser Haus A (Schulstraße 14, 14a), Haus B (Schulstraße 16), Haus C (Alois-Degler-Straße 5, 5a) und Haus D (Schulstraße 12, 12a, 12b) sowie eine Tiefgarage. Mit Teilungserklärung vom 20.12.1985 (UR 2562/85) wurde das Grundstück in 54 Wohnungseigentumsanteile und fünf Teileigentumsanteile (Gewerbeeinheiten) aufgeteilt. Den Wohnungs- und Teileigentumsanteilen sind die 58 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage zugeordnet. Die Wohnungs- und Teileigentumsanteile sind in sich abgeschlossen. Die außerdem auf dem Grundstück befindlichen Pkw-Stellplätze im Freien sind den Gewerbeeinheiten als Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Gebäude Haus C - Alois-Degler-Straße 5, 5a und die Gebäudeteile, die dem zu bewertenden Sondereigentum - Wohnung Nr. 27 - zuzuordnen sind. Sie erfolgen auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Auszüge aus Teilungserklärung und Teilungsplänen) sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

3.3.2 Wohngebäude (Haus C)

3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus (Hauseingänge Alois-Degler-Straße Nr. 5, Nr. 5a); jeweils bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), zwei Obergeschossen (1. - 2.OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG).
Baujahr:	1985/1986 (gemäß Parteivortrag u. vorliegenden Unterlagen)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Von Gläubigerinnenseite wurde als Baujahr 1986 mitgeteilt. Die vorliegende Teilungserklärung datiert aus Dezember 1985, im vorliegenden Energieausweis ist 1985 als Baujahr angegeben. Zur Bestimmung des Baujahres werden die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen (insbesondere dem Energieausweis) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Nutzung:	16 Wohneinheiten (je Eingang acht Wohneinheiten)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; französische Balkone (Nordfassade), Balkone (Südfassade); Satteldach mit Gauben (Zinkblechverkleidungen)

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

3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme des SV)
Außenwände:	Beton/Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massivdecken/Holzbalkendecke (Annahme des SV)
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Betonziegeleindeckung
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Stahlprofilgeländer
Treppenhaus:	Bodenbelag Kunststeinfliesen, Wände verputzt und gestrichen
Eingangsbereiche:	Zugangsbereich mit Pflasterbelag, einstufige Metall-Eingangstreppe, Vordach (Metallprofil-Konstruktion mit Glaseindeckung)

3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z.T. als großformatige Fensterwand-Elemente, im KG Metallfenster; überwiegend Kunststoffrollläden
Hauseingangstür (Nr. 5a):	Tür mit Lichtausschnitten, ebensolches Seitenteil mit Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage
Wohnungseingangstür (Nr. 27):	Holzwerkstofftür, Holzwerkstoffzarge
Zimmertüren (Nr. 27):	Holzwerkstofftüren, z.T. mit Oberlichtern, Holzwerkstoffzargen

3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche (baujahresbezogene) Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis)
Heizkörper (Nr. 27):	Überwiegend Rippenheizkörper, z.T. Plattenheizkörper, jeweils mit Thermostatventilen

3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis[8] für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV), ausgestellt am 26.11.2008, gültig bis 25.11.2018, liegt vor (siehe Anhang).

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

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

3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsvordach, Balkone, Dachgauben
Besondere (haustechnische) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Räume, Einrichtungen etc.:	Gemeinschaftliche Räume bzw. Einrichtungen sind u.a. die Gartenanlage, Gemeinschaftsantennen, Fahrradraum, Waschküchen, Trockenräume, Arbeitsräume der Hausmeister etc.

3.3.2.8 Modernisierungen

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

Modernisierungen etc.:	Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf.

3.3.3 Tiefgarage

Art:	Tiefgarage im unterkellerten Innenhof-Bereich der Wohnanlage mit 58 Pkw-Stellplätzen und Zugängen zu den vier Wohnhäusern.
Ausführung:	Massivbauweise (Beton)
Ein-/Ausfahrt:	Ein- und Ausfahrt befinden sich im nördlichen Grundstücksbereich, westlich (Ausfahrt) und östlich (Einfahrt) von Haus C, Alois-Degler-Straße 5, 5a; Fahrbahnen und Gehweg mit Betonverbundpflaster
Ausstattung:	Zwei elektrische Rolltore, zwei Metalltüren Bodenbelag Betonverbundpflaster, Wände/Decken gestrichen, Decken-Oberlichter, Elektroanschluss
TG-Stellplatz Nr. 27:	Nummerierter Pkw-Stellplatz nahe der Tiefgaragenausfahrt

3.3.4 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Flächen und Wege (Betonpflaster etc.), Zugangstore (Metall), Absturzsicherungen/Geländer, Einfriedungen (Mauern) etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Gartenanlage mit Spielplatz im Innenhof

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

3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 27

3.4.1 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	Zwei-Zimmer-Wohnung
Lage im Gebäude Haus C:	1. Obergeschoss links, Alois-Degler-Straße 5a (Eingang 4)
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2 WEG.
Räumliche Aufteilung:	Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Flur, Balkon Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. 27 im KG zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; Bad und WC sind innenliegende Räume
Lichte Raumhöhe:	Ausreichend.

3.4.2 Ausstattung

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC, Fliesen, Mosaikfliesen (WC)
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen bis 2 m (Bad), Fliesen im Nassbereich (WC)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen
Sanitärobjekte Bad:	Waschbecken, Badewanne
Sanitärobjekte WC:	Waschbecken, WC mit Aufbauspülkasten
Balkon:	Bodenbelag Fliesen, Brüstung Metallprofile mit Wellengitterfüllungen
Keller:	Bodenbelag Estrich, Wände/Decken gestrichen Abtrennungen durch Metallgitterelemente

3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFlV) liegt nicht vor. In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 27 mit 66,81 m² aufgeführt (s. Anhang). Diese Wohnflächenangabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird ausdrücklich nicht übernommen.

3.4.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Nichtzutreffend

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

3.4.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör: Nichtzutreffend.

3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung: Eine Kücheneinrichtung älteren Baujahres ist vorhanden.

Hinweis: Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

3.4.7 Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

Modernisierungen des Sondereigentums etc.: Nicht erkennbar. Der Unterzeichner unterstellt wertermittlungstheoretisch Modernisierungen der schadhaften/überalterten Raumoberflächen in Teilbereichen.

3.4.8 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind für das zu bewertende Sondereigentum nicht bestellt.

3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hausgeld-Vorauszahlungen für den Miteigentumsanteil: 301,00 €/Monat inkl. Rücklage in Höhe von 54,05 € ab 01.01.2026

Verfügbare Instandhaltungsrücklage gesamt: 194.338,59 € für die gesamte WEG der Wohnanlage (Stand 24.05.2025)

Geplante Sonderumlagen etc.: Angaben liegen nicht vor

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

3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.6.3.1 Bauschäden etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungs-

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

kosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des Gemeinschaftseigentums: Nicht erkennbar.

Wertbeeinflussende Bauschäden etc. des Sondereigentums:

- z.T. Raumoberflächen (Bodenbeläge, Wandbekleidungen) überaltert/schadhaft



Abb. 3: Foto des SV; z.T. Bodenbeläge überaltert/schadhaft

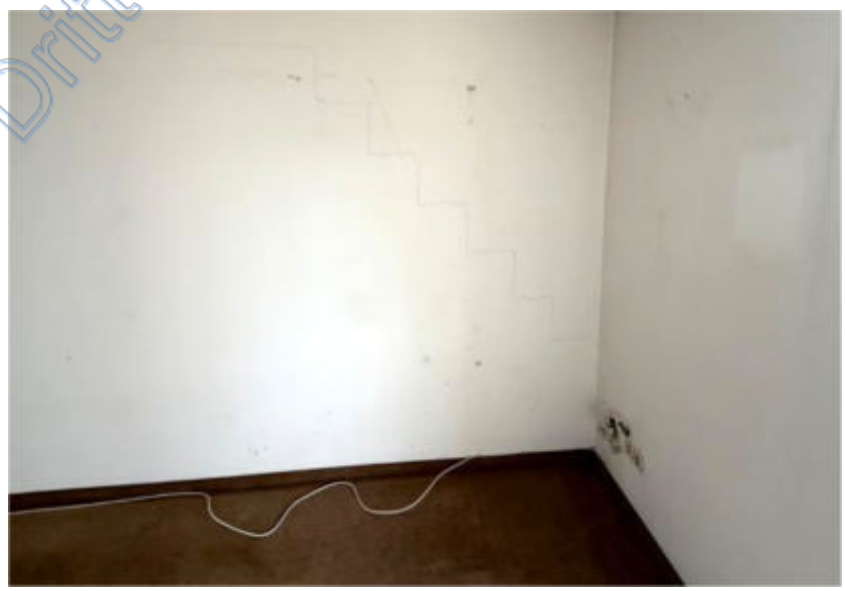


Abb. 4: Foto des SV; z.T. Wandbekleidungen überaltert/schadhaft

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

3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3.6.3.3 Grundstücksbezogene Rechte / Belastungen

3.6.3.3.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Gaggenau (Buch 5, Baulastenblatt 45) ist zugunsten des Grundstücks Flst. 212 eine Stellplatz-Baulast eingetragen. Die Baulast belastet das westlich angrenzende Grundstück Flst. 212/1. Danach verpflichtet sich der Eigentümer des Grundstücks Flst. 212/1 vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen und dauerhaft zugunsten des Grundstücks Flst. 212 bereitzustellen sowie Zugang und Zufahrt von der Alois-Degler-Straße über sein Grundstück zum Grundstück Flst. 212 jederzeit uneingeschränkt zu dulden. Die Zufahrt ist so ausgebildet, dass sie auch von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind durch Baulast auf dem Nachbargrundstück öffentlich-rechtlich gesichert. Die Funktionsfähigkeit und Genehmigungsfähigkeit des Bewertungsgrundstücks ist damit gewährleistet. Eine gesonderte wertmäßige Berücksichtigung erfolgt nicht.

3.6.3.3.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In der Zweiten Abteilung des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Binding-Brauerei AG eingetragen, die die Herstellung und den Vertrieb von Bier und alkoholfreien Getränken sowie den Betrieb einer Gaststätte untersagt. Das Grundstück wurde ursprünglich von der damaligen Mainzer Aktien-Brauerei veräußert. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zugunsten der Binding-Brauerei ist als Konkurrenzschutzrecht aus diesem Verkauf zu verstehen.

Die eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Binding-Brauerei AG beschränkt die Nutzung hinsichtlich der Herstellung und des Vertriebes von Getränken sowie des Betriebs einer Gaststätte. Aufgrund der wohnwirtschaftlichen Nutzung des Bewertungsobjekts ergibt sich hieraus keine wertrelevante Einschränkung.

Daneben ist eine Vormerkung zur Sicherung eines Kabelleitungsrechts zugunsten der Stadt Gaggenau in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragen. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist bislang nicht eingetragen. Aufgrund der üblichen Bedeutung von Leitungsrechten für die technische Erschließung von Wohnanlagen ist eine wertrelevante Einschränkung aus sachverständiger Sicht nicht erkennbar.

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

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Definition und Erläuterung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:	Wohnnutzung (Eigentumswohnung)
Verfahrenswahl mit Begründung:	Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

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

4.3 Ertragswertvermittlung

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

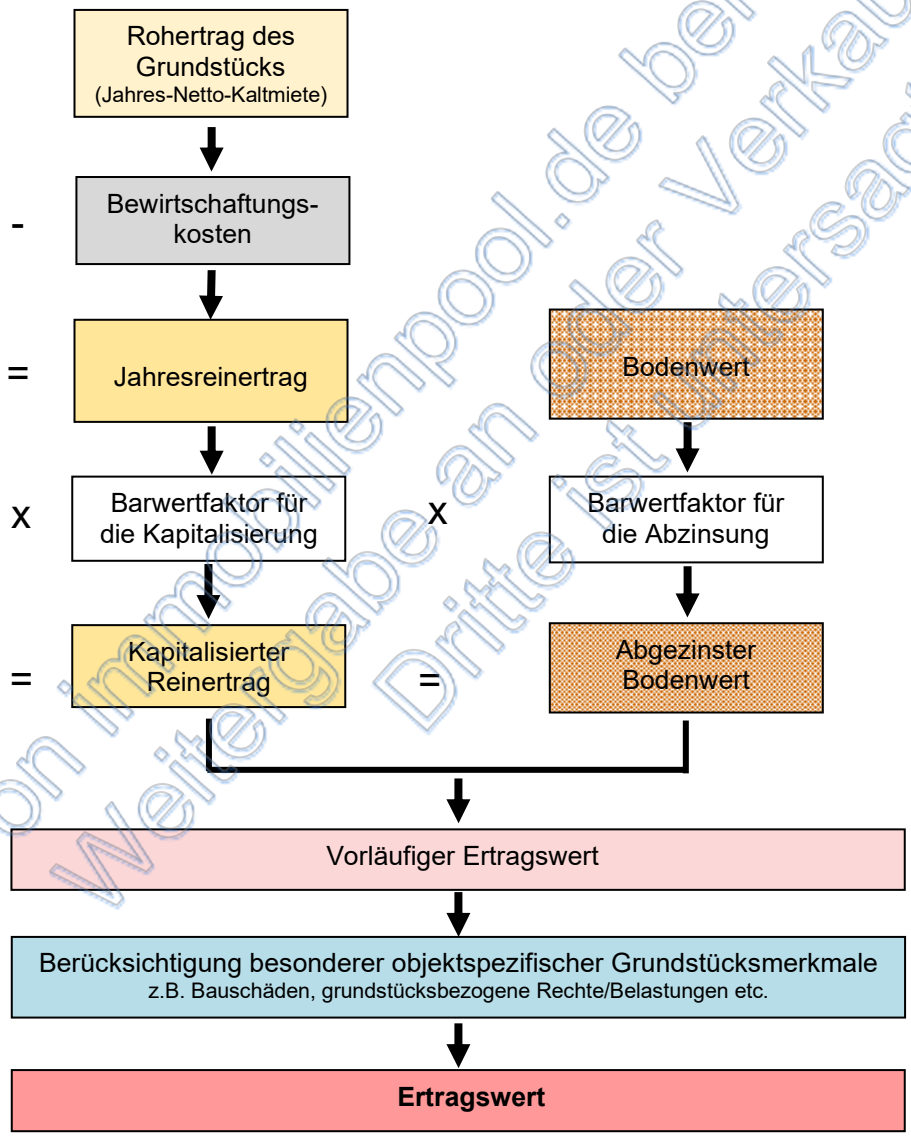


Abb. 5: Schema Systematik Ertragswertverfahren

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

4.3.2 Bodenwert

4.3.2.1 Vorbemerkung

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.3.2.2 Erläuterungen

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt. …[9]

4.3.2.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Großen Kreisstadt Gaggenau zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 455,00 €/m² beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	455,00 €/m²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m²	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	455,00 €/m²	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.01.2026	×	1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	455,00 €/m²	

[9] Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg; Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	37101036			
Bodenrichtwertzonen-name	I. d. M, Alt-Gaggenau, Nord II			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	× 1,00	E3
Wertrelevante Ge-schossflächenzahl	1,1	rd. 1,2	× 1,05	E4
Sonstige Merkmale		Hochwasserrisiko	× 0,95	E5
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) **rd.**			= 455,00 €/m²	

E3: Das Grundstück Flst. 212 weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der zuständige Gutachterausschuss definiert eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,1. Der Unterzeichner ermittelt anhand der vorliegenden Grundrisspläne für das Grundstück Flst. 212 eine WGFZ von rd. 1,2. Es erfolgt eine Anpassung unter Anwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss empfohlenen WGFZ-Umrechnungskoeffizienten bei Abweichungen des Maßes der baulichen Ausnutzung.[10]

E5: Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone, die überwiegend durch wohnbaulich genutzte Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Nach den amtlichen Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten Baden-Württemberg besteht bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ_{100}) sowie einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) eine Überflutungsgefährdung. Für die konkrete Lage wird eine mögliche Überflutungstiefe von bis zu 0,9 bzw. bis zu 1,8 Metern angegeben. Nach sachverständiger Würdigung ist davon auszugehen, dass die konkrete Hochwasserrisikolage des Bewertungsgrundstücks ungünstiger ist als die Risikolage der Mehrzahl der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone. Daher ist eine objektspezifische wertmäßige Anpassung erforderlich.

Marktüblich wertmindernd wirken hierbei insbesondere die Gefahr möglicher Gebäudeschäden im Hochwasserfall, die mit der Risikolage verbundenen Vorsorge-, Schutz- und Anpassungserfordernisse, und mögliche Einschränkungen der Nutzbarkeit.

Unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich die Gefährdung auf ein 100-jährliches bzw. extremes Hochwasserereignis bezieht, andererseits jedoch die ausgewiesene mögliche Überflutungstiefe von bis zu 1,8 m als erheblich einzustufen ist, wird ein wertmindernder Abschlag von rd. 5 % auf den Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

[10] Tabelle Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	455,00 €/m²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 455,00 €/m²	
Fläche	× 4.935,00 m²	
b/a-freier Bodenwert	=2.245.425,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
b/a-freier Bodenwert	**=2.176.335,00 €**	
1.313/100.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.	**= 29.482,00 €**	

Der Bodenwert des Grundstücks Flst. 212, Alois-Degler-Straße 5, 5 a, Schulstraße 12, 12a, 12 b, 14, 14 a, 16 in 76571 Gaggenau beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.01.2026 insgesamt 2.245.425,00 €.
Auf den 1.313/100.000 Miteigentumsanteil entfallen rd. 29.482,00 €.

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

4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung

4.3.4 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung Nr. 27 eine vermietbare Fläche von 66,81 m² zugrunde gelegt. Eine Abstellfläche (Kellerraum) steht im KG zur Verfügung. Daneben ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden.

4.3.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen 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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Mietvereinbarungen bestehen nicht bzw. sind in vorliegender Wertermittlung aufgrund des Leerstands nicht zu berücksichtigen.

Mietspiegel:
Für die Stadt Gaggenau existiert kein einfacher oder qualifizierter Mietspiegel (gemäß § 558d Abs. 1 BGB).

Angebotsmieten:
Die aktuellen Mietpreise für Wohnungen (Angebotsmieten) in Gaggenau variieren je nach Quelle und liegen in einer Mietpreisspanne von rd. 8,90 €/m² bis rd. 13,10 €/m².[11] Die durchschnittlichen Angebotsmieten (Netto-Kalt-Mieten) für 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen im 1. Quartal 2026 bei rd. 11,00 €/m² Wohnfläche. Hierbei handelt es sich überwiegend um modernisierte gut ausgestattete Wohnungen in mittlerer bis guter Lage in Gaggenau. Die Werte basieren überwiegend auf aktuellen Angebotsdaten (z.B. Immobilienscout24, Immowelt, lokale Anbieter) und spiegeln nur vereinzelt die ortsübliche Miete gemäß § 558 BGB wider.

Sachverständiger Mietwertansatz:
Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage in der Kernstadt von Gaggenau, der Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes, der Gebäudeart und des Baujahres, der Wohnungsart sowie der Grundrissgestaltung, der Wohnfläche von rund 70 m² mit zugeordneten Nebenflächen sowie der überwiegend einfachen, jedoch gepflegten Ausstattung wird für die Wohnung eine nachhaltig erzielbare monatliche Netto-Kaltmiete von 635,00 € als marktgerecht und langfristig erzielbar angesetzt. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 9,50 €/m².

Die angesetzte Miete bewegt sich innerhalb der für vergleichbare Wohnungen in Gaggenau üblichen Mietpreisspanne und berücksichtigt sowohl den Zustand des Gebäudes als auch das örtliche Mietniveau.

[11] https://www.immoportal.com/mietspiegel/gaggenau#:~:text=Der%20aktuelle%20Mietspiegel%20f%C3%BCr%20Gaggenau, Wohnungsbörse.net, Miete-aktuell.de, ImmoScout24, Immoportal.com

Vom Immobilienportal.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Für den Tiefgaragenstellplatz wird ein ortsüblicher Mietpreis von 55,00 €/Monat angehalten. Somit ergibt sich für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 inkl. Stellplatz in der Tiefgarage ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag von 8.280,00 €/Jahr.

4.3.4.2 Außenanlagen

Für die baulichen und sonstigen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

4.3.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 439,00 € jährlich
Verwaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz: 108,00 € jährlich

Instandhaltungskosten 14,40 € /m² x 66,81 m² rd.: 962,00 € jährlich
Instandhaltungskosten je Garage oder ähnlichem Einstellplatz.: 48,00 € jährlich

Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 165,00 jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 1.722,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 20,8 Prozent am Rohertrag.

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

4.3.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

4.3.4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.

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

Abb. 6: Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades[12]

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt rd. 40 Jahre (relatives Alter: rd. 58 %). Der Unterzeichner unterstellt wertermittlungstheoretisch einen Modernisierungsgrad im Rahmen der Instandhaltung (ca. 3 Punkte). Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird: RND = a x Alter²/GND - b x Alter + c x GND. Für die Variablen a, b und c sind die Werte aus Tabelle 3 (ImmowertV) zu verwenden.

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 41 Jahren ermittelt.

[12] https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf

4.3.4.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren kommt dem Liegenschaftszinssatz (LZS) die Rolle des Marktanpassungsfaktor zu. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Er ist als elementare Größe auch ein Maß für das Risiko einer Immobilie. Je geringer das Risiko, desto geringer ist auch der Liegenschaftszinssatz und desto höher der Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor),

Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau hat in seinem Zuständigkeitsbereich geeignete Kauffälle (123 Kaufpreise) von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe, vermietet und (überwiegend) unvermietet) ausgewertet. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz (arithmetisches Mittel) wurde mit 1,64 % ermittelt. Die Spanne beträgt -1,31 bis 4,69 %, die Standardabweichung 1,51. Parameter sind Bodenrichtwertniveau, Wohn-/Nutzfläche, Standardstufe, Mietansatz, (fiktives) Baujahr und Restnutzungsdauer.

Das zu bewertende Wohnungseigentum weist überwiegend nur geringe Abweichungen in den wertgebenden Merkmalen auf. Jedoch sind das höhere Bodenrichtwertniveau und die geringere Restnutzungsdauer zu würdigen. Der vom Gutachterausschuss ermittelte durchschnittliche Liegenschaftszinssatz wird sachverständig modifiziert und für das Bewertungsobjekt mit 1,40 % angesetzt.

4.3.4.7 Kapitalisierungsfaktor

Beim Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,40 % und einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren 31,03.

4.3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3.4.8.1 Kosten für Bauschäden etc.

Wie unter 3.6.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

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

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählt z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.

2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

Gemeinschaftseigentum

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass ggf. vorhandene, nicht sichtbare Bauschäden etc. des Gemeinschaftseigentums durch eine vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

Sondereigentum

Zusammenstellung	EURO
Schadensbeseitigungs-Maßnahmen	
Erneuerung überalterter/schadhafter Raumoberflächen	6.000,00
Zwischensumme 1 (brutto)	**6.000,00**
Baunebenkosten (20%)	**1.200,00**
Zwischensumme 2	**7.200,00**
Sonstiges/Faktor	
Summe	**7.200,00**

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

4.3.5 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit*	Wohnfläche		Miete	Miete
		(m²)	(€/m²)	netto-kalt	netto-kalt
				monatlich	jährlich
	Wohnung Nr. 27	66,81	9,50	635,00	7620,00
	TG-Stellplatz			55,00	660,00
Summe				635,00 €	**8.280,00 €**

* die Nutzfläche (Kellerraum) im KG ist im Mietansatz enthalten

Rohertrag				**8.280,00 €**
Bewirtschaftungskosten rd.				**1.722,00 €**
(nicht umlagefähig)				
jährlicher Reinertrag				**6.558,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist				
(Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)	**1,40%**	**x**	**29.482,00 €**	**412,75 €**
Ertrag der baulichen Anlagen				**6.145,25 €**
Vervielfältiger				**31,03**
bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von	**1,40%**			
bei einer Restnutzungsdauer (n) von	**41** Jahren			
Ertragswert der baulichen Anlagen				**190.687,17 €**
Bodenwert (anteilig)			**+**	**29.482,00 €**
vorläufiger Ertragswert				**220.169,17 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
			-	**7.200,00 €**
Ertragswert des 1.313/100.00 Miteigentumsanteils				212.969,17 €
Ertragswert des 1.313/100.000 Miteigentumsanteils rd.				**213.000,00 €**

Wohnflächenpreis incl. TG-Stellplatz 3.188,00

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

4.4 Verfahrensergebnis

4.4.1 Vorbemerkungen

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

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

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

4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 1.313/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Alois-Degler-Straße 5,5a, Schulstraße 12,12a,12b,14,14a,16 in 76571 Gaggenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 im 1. OG links des Bauteils C, Eingang 4 (Alois-Degler-Straße 5a), dem Kellerraum Nr. 27 im KG und dem Pkw-Abstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 09.01.2026 mit rd. 213.000,00 € ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

des 1.313/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück
Grundbuch von Gaggenau Nr. 3527 -Wohnungsgrundbuch-
Gemarkung Gaggenau, Flurstück 212, Gebäude- und Freifläche, Größe 4.935 m²
Alois-Degler-Straße 5,5a, Schulstraße 12,12a,12b,14,14a,16 in 76571 Gaggenau

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27**
im 1. Obergeschoss links des Bauteils C, Eingang 4, Alois-Degler-Straße 5a,
sowie Kellerraum Nr. 27 im KG und Pkw-Abstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage

wird **zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 09.01.2026** mit

213.000,00 €

in Worten: **zweihundertdreizehntausend Euro** geschätzt.

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

09.03.2026

Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

5.2 Luftbild / Hybrid

5.3 Grundrisse

5.4 Gebäudeschnitt

5.5 Aufzüge aus der Teilungserklärung

5.6 Energieausweis (Auszüge)

5.7 Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (Auszug)

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

5.10 Rechtsgrundlagen

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

5.2 Luftbild / Hybrid

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

Abb. 7: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, *www.lgl-bw.de*; Roteintragung durch d. SV: Flst. 212; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 27

5.3 Grundrisse

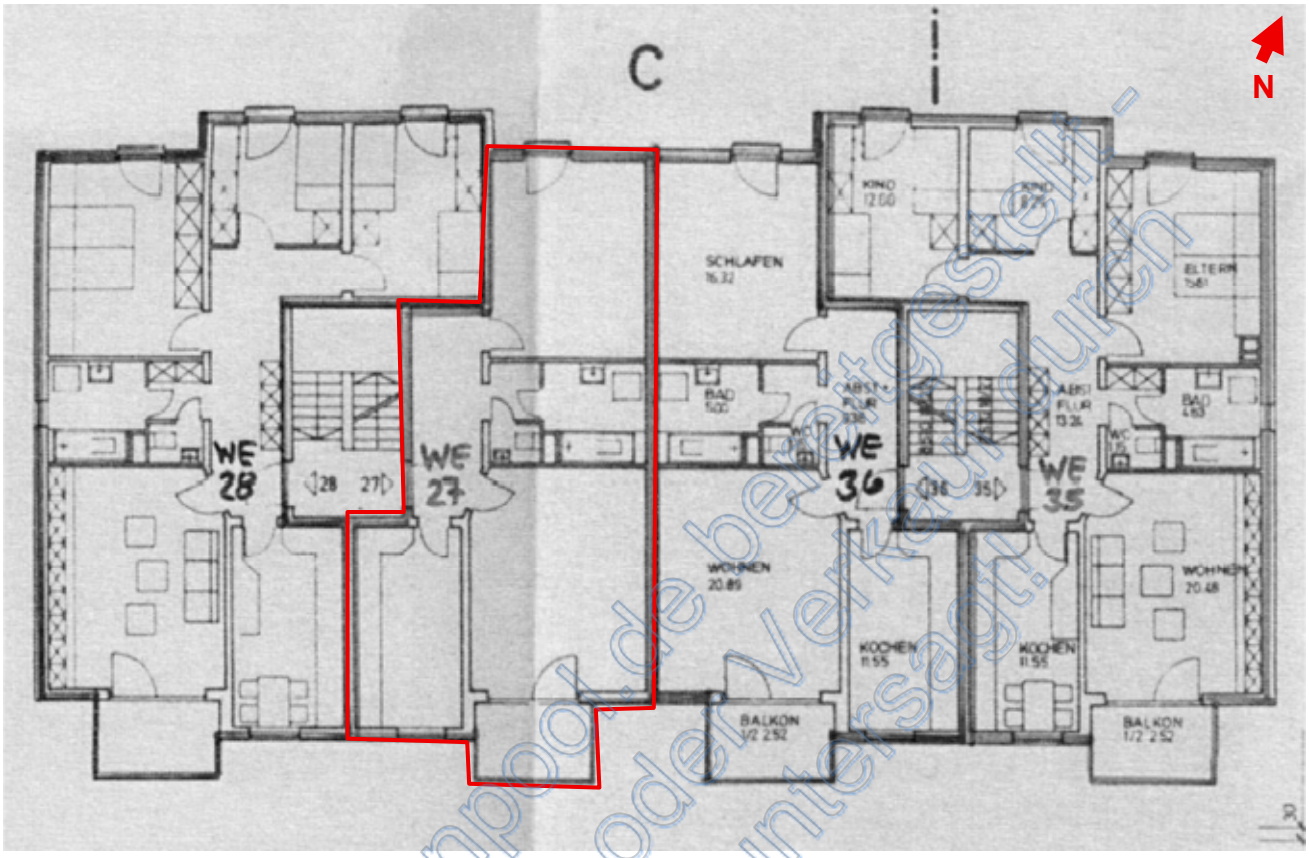


Abb. 8: Grundriss 1. Obergeschoss Haus C (Auszug, ohne Maßstab), Detail: Sondereigentum Wohnung Nr. 27; Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 2562/85 v. 20.12.1985; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

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

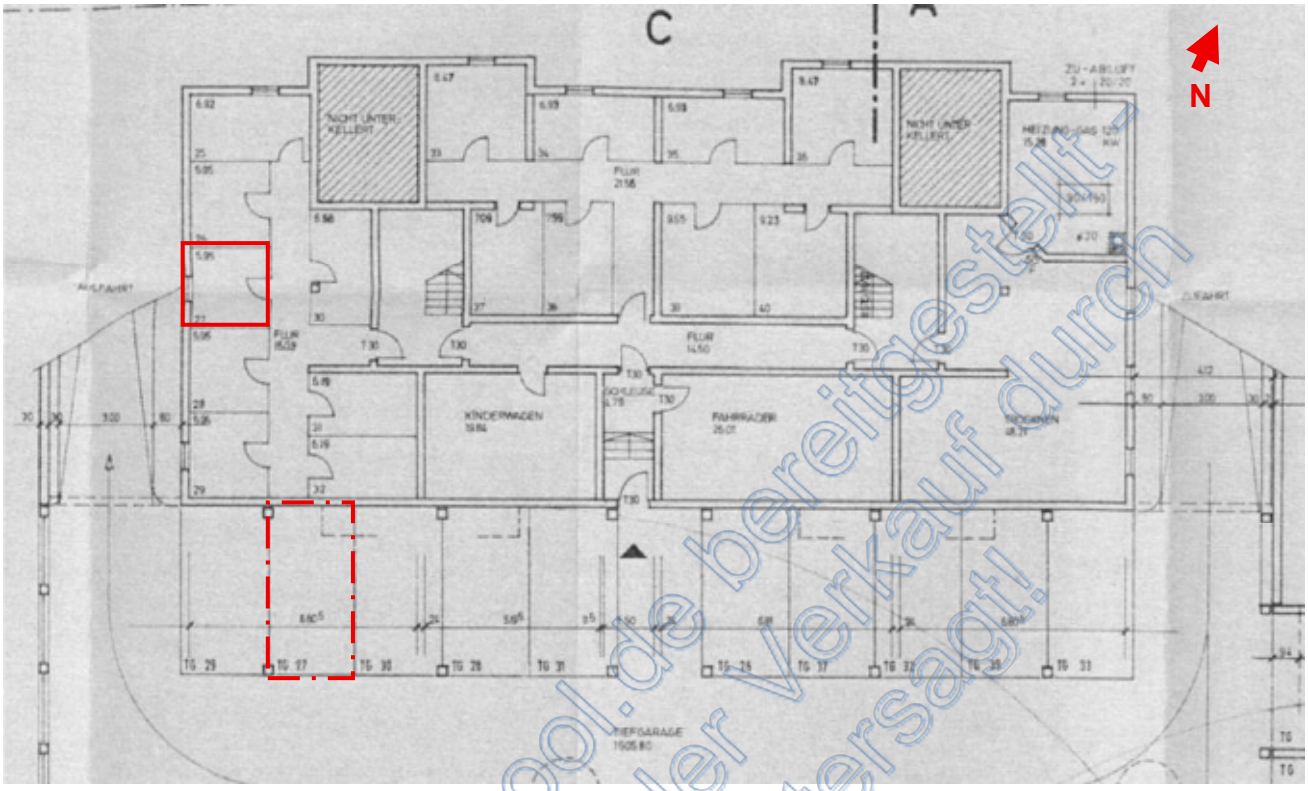
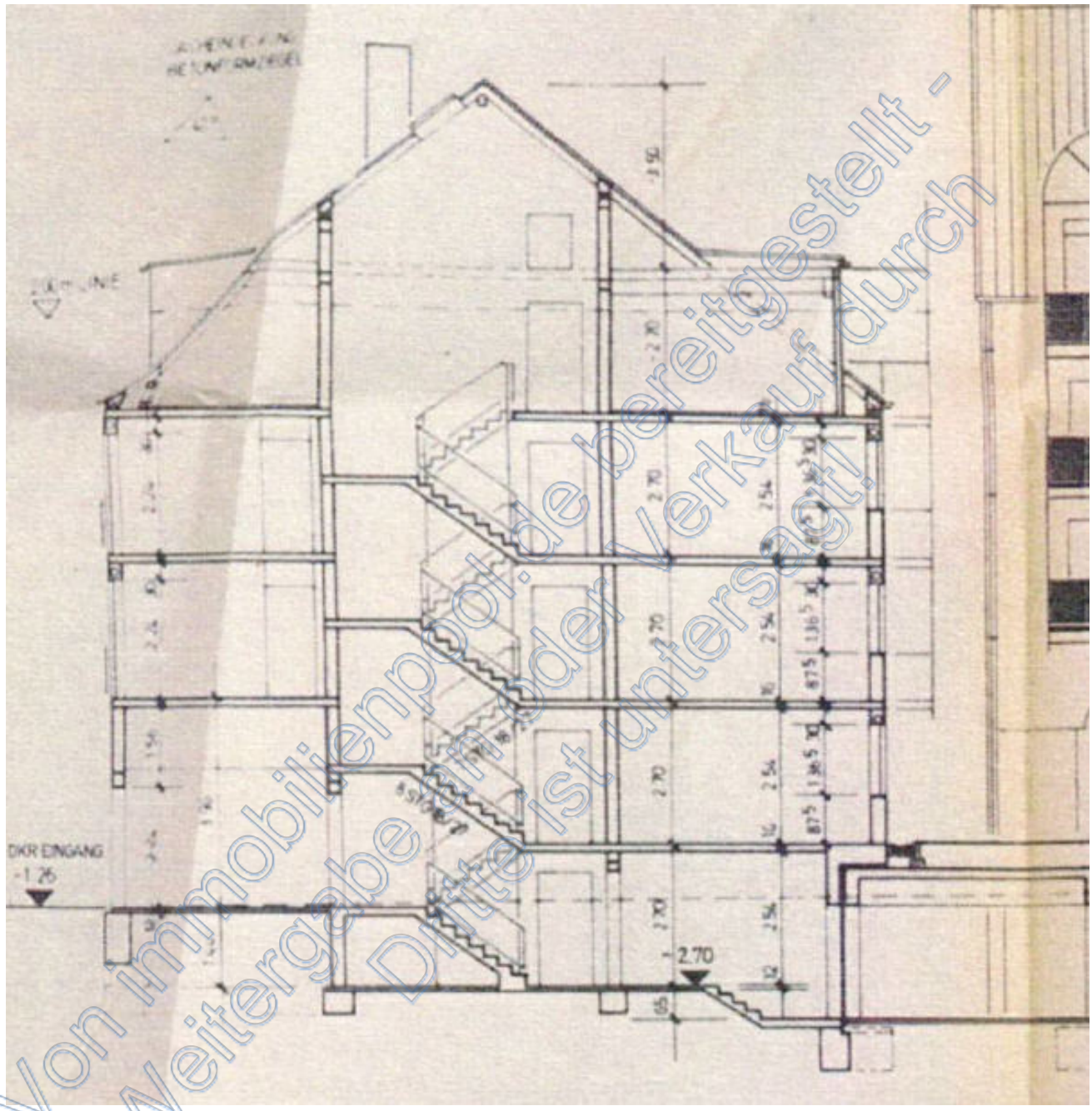


Abb. 9: Grundriss Kellergeschoss Haus C und Tiefgarage (Auszug, ohne Maßstab), Details: Keller Nr. 27, Pkw-Abstellplatz Nr. 27 in der Tiefgarage; Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 2562/85 v. 20.12.1985; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

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

5.4 Gebäudeschnitt



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

Abb. 10: Gebäudeschnitt Haus C (ohne Maßstab); Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 2562/85 v. 20.12.1985

5.5 Auszüge aus der Teilungserklärung

Abb. 11: Auszug aus der Teilungserklärung: Teil I Sondereigentum; Quelle: UR 2562/85 vom 20.12.1985

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

Abb. 12: Auszug aus der Teilungserklärung; Teil II § 2 Gegenstand des Sondereigentums; Quelle: Teilungserklärung UR2562/85 vom 20.12.1985

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

5.6 Energieausweis (Auszüge)

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

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

Abb. 13: Auszüge aus dem Energieausweis, Seiten 1 und 2; Quelle: Unterlagen des Schuldners/rechtl. Betreuers; Anonymisierungen d.d. SV

5.7 Hochwasserrisiko-management-Abfrage (Auszug)

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

Abb. 14: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage Baden-Württemberg; Quelle: https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/ripsservices/apps/hwrm/Abfrage.aspx

5.8 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

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

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung auf oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

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

Wohnungseigentum:

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

Teileigentum:

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

Gemeinschaftliches Eigentum:

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

Sondereigentum:

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

Sondernutzungsrecht:

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

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

5.10 Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); letzte Änderung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); letzte Änderung vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 36 des Gesetzes vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

LBO: Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungs-verordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 20.05.1898 (RGBl. I S. 369, 713); zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.2024 (BGBl. I S. 329) m.W.v. 01.01.2025

Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

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

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

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

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024.

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

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Alois-Degler-Straße 5, 5a; Ansicht von Nordosten, Straßenansicht (Alois-Degler-Straße); Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 27



Foto 2 des SV: Alois-Degler-Straße 5, 5a; Ansicht von Süden, Gebäuderückseite; Roteintragung d.d. SV: Lage der Wohnung Nr. 27

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



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten, Gartenanlage mit Spielplatz; Roteintragung d.d.SV: Wohnung Nr. 27



Foto 4 des SV: Alois-Degler-Straße 5a; Hauseingang

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



Foto 5 des SV: Wohnung Nr.27, Wohnen



Foto 6 des SV: Wohnung Nr.27, Balkon

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



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 27; Schlafzimmer



Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 27; Küche

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



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 27, Bad



Foto 10 des SV: Wohnung Nr. 27, WC

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



Foto 11 des SV: KG; Kellerraum Nr. 27



Foto 12 des SV: Tiefgarage, Detail: Stellplatz Nr. 27; Rotmarkierung u. Anonymisierungen d.d. SV

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