

Kein Original
Gutachten!

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

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

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

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

GAZ-25-4-16

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für das bebaute Grundstück

Markgraf-Wilhelm-Straße 30 in 76571 Gaggenau



Gemarkung

Rotenfels

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt

Az.: 2 K 64/25

- Dreifamilienhaus,
Wohnfläche ca. 227 m²
- dazu kleine Wohnung über der Garage
Wohnfläche ca. 29 m²

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 ermittelt mit rd.

570.000 €

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 15 Seiten Anlagen.

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

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	XXXXX XXXXX
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 2 K 64/25 Herrenstr. 18 76437 Rastatt
Bewertungsgegenstand	Flst.Nr. 827, Gebäude- und Freifläche Markgraf-Wilhelm-Straße 30 in 76571 Gaggenau
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Grundbuch	Grundbuch von Rotenfels Blatt Nr. 1862
Bewertungsstichtag	12.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baujahr	Wohnhaus ca. 1957 Garage ca. 1957
Grundstücksgröße	930 m ²
Wohnfläche	Gesamt ca. 227 + 29 = 256 m ²
Verkehrswert	570.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Energieausweis	Liegt nicht vor
Mietbindung	Nicht bekannt
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Behördliche Beschränkungen	Nicht bekannt

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.	Grundlagen	4
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung	7
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung, Innenausbau	9
4.2.1	Wohnhaus	9
4.2.2	Garage	10
4.2.3	Werkstatt	11
4.3	Außenanlage	11
4.4	Zustand des Bewertungsobjektes	12
5.	Verkehrswertermittlung	13
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	13
5.2	Bodenwertermittlung	15
5.3	Ertragswertermittlung	16
5.3.1	Differenzierte Ertragswertermittlung	19
5.3.2	Erläuterungen	19
5.4	Vergleichswertermittlung	25
5.4.1	Vergleichswert	27
5.5	Verkehrswert	28
5.6	Urheberschutz, Haftung	29
6.	Anlagen	30
6.1	Rechtsgrundlagen	30
6.2	Literatur	31
6.3	Verwendete Software	31
6.4	Weitere Anlagen	31
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	32
	Katasterplan	33
	Grundrisse, Schnitt	34
	Fotos	35

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Markgraf-Wilhelm-Straße 30 in 76571 Gaggenau
Grundbuch	Grundbuch von Rotenfels, Blatt Nr. 1862
Eigentümer	xxxxx xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt, Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	12.01.2026 (Tag des Ortstermins)
Tag der Ortsbesichtigung	12.01.2026
Bewertungsobjekt	Massiv errichtetes zweigeschossiges Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Zudem gibt es ein unterkellertes Nebengebäude mit Garage im EG und kleiner Wohnung im DG). An dieses Nebengebäude ist ein Werkstattgebäude angebaut.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	- Grundbuchauszug vom 08.12.2025 - Planunterlagen und Beschreibungen des Hauses
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	- Katasterplan M 1: 1.000 - Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - Stadtplan und regionale Übersichtskarte - Auskünfte zu Baulasten und Denkmalschutz - Bodenrichtwertkarte 2025, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Gaggenau erstellte Preisübersicht für Bauland, zum Stichtag 01.01.2025 - Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses

3. Grundstücksbeschreibung

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

3.1 Lage

Ort	Große Kreisstadt Gaggenau, ca. 30.000 Einwohner
-----	---

	Ortsteil: Bad Rotenfels, ca. 4900 Einwohner
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt
Großräumige Lage	Gaggenau liegt im vorderen Murgtal zwischen Rastatt und Gernsbach. Der Ortsteil Bad Rotenfels liegt nordwestlich der Kernstadt Gaggenau Richtung Kuppenheim. Das Oberzentrum Karlsruhe liegt ca. 35 km entfernt, nach Rastatt 14 km, nach Baden-Baden 12 km. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 100 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Der nächstgelegene Autobahnanschluss auf die A5 ist Rastatt Nord (ca. 11 km entfernt). Die Bundesstraße B 462 führt durch Gaggenau und ist in ca. 1,2 km Entfernung vom Bewertungsobjekt erreichbar.
innerörtlich	Das Grundstück liegt östlich vom Ortskern Bad Rotenfels und auf der Ostseite der Murg und der S-Bahnlinie.. Die Entfernung zum Zentrum von Gaggenau beträgt ca. 1 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die Stadtbahnhaltestelle Bad Rotenfels) liegt ca. 350 m entfernt, der Bahnhof Rastatt (Anschluss Rheinschiene) ca. 13 km, der nächste ICE-Bahnhof ist in Karlsruhe oder Baden-Baden zu finden. Zum Flugplatz Baden-Airpark ca. 30 km
Wohnlage	Gute zentrumsnahe Wohnlage, mäßige Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahe gelegenen Zentrum zu finden, alle Schularten und Kindergärten sind in Gaggenau vorhanden. Mehrere Schulen sowie ein Kindergarten liegen in der Nähe des Bewertungsobjekts.
Art der Bebauung	Wohnbebauung, Ein-, Zwei- und kleinere Mehrfamilienhäuser in meist zweigeschossiger Bauweise.
Immissionen	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar.
Topographie	Das Grundstück fällt leicht nach Südwesten hin ab.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße	Flst.Nr. 827: 930 m ²
Gestalt und Form	Rechteckiges Grundstück, gut nutzbar, siehe Lageplan.
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf ca. 21 m an die Markgraf-Wilhelm-Straße, die mittlere Tiefe beträgt ca. 45 m.
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.
Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt vom 05.03.2026 ist

das Bewertungsgrundstück derzeit nicht als alllastenverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Hochwasser

Laut Abfrage beim zuständigen Landesamt (www.lubw.de) liegt das Grundstück nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

3.3 Erschließung

Straße

Die Markgraf-Wilhelm-Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten.

Versorgung

Strom, Telefon, Wasser, Abwasser, Gas

Grenzverhältnisse

Das Wohngebäude sowie das Nebengebäude sind freistehend.

Erschließungsbeitrag

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

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs ist unter der lfd. Nr. 1 das Bewertungsobjekt Markgraf-Wilhelm-Straße 30, Gebäude- und Freifläche eingetragen.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug befinden sich in der Abteilung 2 außer dem Vermerk zur Zwangsversteigerung keine weiteren belastenden Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung 3 des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Mietvertragliche Bindungen

Die Wohnung im EG wird vom Antragsteller bewohnt. Die Wohnungen im 1. OG und DG sind derzeit unbewohnt. Die kleine Wohnung im Nebengebäude über der Garage wird vom Sohn des Antragstellers bewohnt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

nicht bekannt

Baulastenverzeichnis

Keine Eintragung bekannt.

Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz

Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.

Bauordnungsrecht Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Entsprechende Anfragen beim zuständigen Baurechtsamt wurden nicht vorgenommen. Insbesondere ob die Nutzung des Dachgeschosses über der Garage genehmigt ist, wurde nicht überprüft. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass hier die Mindestanforderungen der Landesbauordnung an Aufenthaltsräume in Bezug auf die Mindestraumhöhe (Mindesthöhe 2,20 m über mind. der Hälfte der Grundfläche, die über 1.5 m hoch ist) nicht erfüllt sind. Außerdem ist durch die Wohnung der Mindestgrenzabstand zum Nachbarn nicht eingehalten. Eine Vermietung ist daher nur mit Einschränkungen möglich.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe baureifes Land

Bebauungsplan Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bruch-Langäcker“ aus dem Jahr 1961. Hierbei handelt es sich um einem Baufluchten- und Gestaltungsplan.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.7 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 17.12.2025 wurden die Beteiligten zur Ortsbesichtigung am 12.01.2026 um 10:00 Uhr eingeladen. Daran nahmen der Antragssteller sowie dessen Rechtsvertreterin, die Antragsgegnerin, deren Partner und der Sachverständige teil. Bei diesem Ortstermin konnten alle Räume des Hauses und des Nebengebäudes sowie die aus Fußgängersicht erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt werden. Der Termin endete um 11:15 Uhr.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.)

Nebengebäude Werkstatt

Art des Gebäudes	An das Garagengebäude in Holzbauweise angebaute Werkstatt, nicht unterkellert.
Baujahr	Um 2017
Bruttogrundfläche (BGF)	Werkstatt ca. 30 m ²
Geschossflächenzahl	Wohnhaus 330 m ² + Nebengebäude 30 m ² = 360 m ² 360 m ² : 930 m ² = ca. 0,39

4.2 Ausführung und Ausstattung, Innenausbau

4.2.1 Wohnhaus

Aufteilung	KG Abstellräume Keller, Heizraum EG, OG und DG je eine Wohnung, siehe oben.
Orientierung	Der Zugang zum Haus erfolgt straßenseitig von Nordosten, die Balkone sind nach Südwesten und Osten ausgerichtet.
Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk, verputzt, im Bereich des Anbaus holzverkleidet.
Innenwände	Mauerwerk, verputzt.
Geschossdecken	Hohlkörper- und Holzbalkendecken
Treppen	Massivtreppe mit Fliesenbelag und Metallgeländer vom KG bis zum EG, darüber Holztreppe.
Dachform	Holzkonstruktion, Speicherboden ist gedämmt, Satteldach mit Ziegel- bzw. Dachsteindeckung, ca. 1995/2000 neu eingedeckt. An das Satteldach anlehnend ist ein Pultdach über dem Anbau.
Fenster	Ältere isolierverglaste Holzfenster. Neuere Fenster im EG (Essen/Küche) Glasbausteine in Küche und WC im OG.
Rollläden	Kunststoffrollläden mit Gurtbetrieb
Heizung	Gas-Zentralheizung mit Solarthermieunterstützung (2015) Heizkörper zur Wärmeübertragung. Zusätzlich Elektro-Fußbodenheizung in den Bädern. Kaminofen im EG.
Warmwasser	Zentral über Gas Zentralheizung.
Balkon	Holzdielen und Holzfliesen als Balkonbelag, Metallgeländer mit Holzlattenverkleidung.

Bodenbeläge	Wohnung EG: Fliesen, PVC, Parkett Wohnung OG: Laminat, Parkett Holzdielen, Fliesen Wohnung DG: Laminat, Fliesen
Deckenflächen	Glatte Decken, Sichtbalken und Einbaustrahler in Zimmer in der Wohnung OG,
Türen	Weißer Holztüren im EG und OG des Wohnhauses, im DG braune Holztüren
Wandoberflächen	Rauputz mit Anstrich, Steinverkleidung an einer Wand im Wohnzimmer im EG des Wohnhauses, Fliesen in Bädern und WCs teilweise raumhoch oder 1,20m hoch. Fliesen in Küchen, Holzverkleidung in Werkstatt.
Elektroinstallation	Standard-Ausstattung, Telefonanschluss
Sanitäre Ausstattung	EG: Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Gäste-WC mit Waschbecken, Bidet und WC. Innenliegend mit Ventilator. OG: Bad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Gäste-WC mit Waschbecken, Bidet und WC. Innenliegend mit Ventilator. DG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.
Küchenausstattung	Einbauküchen im EG und OG, auftragsgemäß nicht mitbewertet. Im DG ist keine Küche vorhanden.

4.2.2 Nebengebäude Garage

Aufteilung	KG Keller EG Garage, kleiner Werkstatttraum, Treppe zum DG OG Einzimmerwohnung mit Kochzeile und Badezimmer
Orientierung	Der Zugang zum Gebäude erfolgt straßenseitig von Nordost.
Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Stahlbeton
Außenwände	Mauerwerk, verputzt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt.
Geschossdecken	Hohlkörper- und Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Holzgeländer vom EG bis zum DG Außentreppe zum Keller.
Dachform	Holzkonstruktion, gedämmt, mit OSB Platten verkleidet, Satteldach mit Ziegel- bzw. Dachsteindeckung.
Fenster	In der Wohnung 3-fach verglaste Kunststofffenster, großes isolierverglastes Dachflächenfenster

Rollläden	Kunststoffrollläden mit Gurtbetrieb (Dachfenster mit Motor)
Heizung und Warmwasser	Die Wohnung wird über die Gasheizung des Wohnhauses mitversorgt. Zusätzlich Elektroheizung im Bad.
Bodenbeläge	UG: Estrich EG: Estrich, Fliesen DG: Parkett, Fliesen
Deckenflächen	Glatte gestrichene Decken OSB-Platten im DG
Türen	Holztüren
Wandoberflächen	OSB-Plattenverkleidung, Giebel und DrempeI verputzt und gestrichen. Fliesen im Bad teilweise raumhoch oder 1,20m hoch.
Elektroinstallation	Standard-Ausstattung, Telefonanschluss
Sanitäre Ausstattung	DG: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.
Küchenausstattung	Küchenzeile, auftragsgemäß nicht mitbewertet

4.2.3 Nebengebäude Werkstatt

Aufteilung	Ein Werkstatttraum, dazu eine teiloffene Überdachung an der Längsseite der Garage
Konstruktion	Holzbauweise
Fundamente und Kelleraußenwände	Stahlbeton
Außenwände	Massivwände / Holzkonstruktion mit Holz- bzw. Kunststoffplattenverkleidung
Dachform	An das Garagengebäude angelehntes Pultdach mit Trapezblecheindeckung
Fenster	Große zweiflüglige Zugangstür, Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Bodenbeläge	Glattstrich
Wandoberflächen	Glatt geputzte und gestrichene Wände

4.3 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon, Gas
Entsorgung	Kanalanschluss

Befestigte Flächen	Zugang zum Haus, zur Terrasse und zur Garage
Gartengestaltung	Rasenflächen mit Sträuchern, Büschen und Bäumen.
Pergola	Auf der Terrasse befindet sich eine Pergola als Holzkonstruktion mit transparentem Kunststoffplattendach.
Zustand	Die Außenanlage ist insgesamt in einem ordentlichen Zustand.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Der Grundriss verfügt über eine bauzeittypisch gute Grundrissanordnung. Der Zugang zur Küche geht durch das Ess-/Wohnzimmer. 2 innenliegende Gäste-WCs im EG und OG des Wohnhauses.
Belichtung, Besonnung	Allseitig Fenster. Gleichmäßige und ausreichende Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar.
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Baualters- und baukonstruktionsbedingt ist insgesamt mit einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch zu rechnen.
Bauschäden /-mängel	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Baumängel oder-schäden erkennbar.
Modernisierungszustand	Das Gebäude wurde im üblichen Rahmen bewirtschaftet und instandgehalten. Dem Gebäudealter entsprechend sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung	Das Grundstück liegt in guter und gefragter Lage in Gaggenau-Bad Rotenfels. Die Wohnlage ist weiterhin als ruhig und gut besontt anzusehen. Das Wohnhaus ist flexibel nutzbar und mit einigen Umbauten sowohl als Ein-, Zwei- oder weiterhin als Dreifamilienhaus nutzbar. Die Bausubstanz ist bauzeittypisch eher einfach. Größere Modernisierungen wurden in den letzten Jahren vorgenommen. Der nach Süden gelegene Gartenbereich ist gut nutzbar. Insgesamt ist von einer guten Vermarktungsfähigkeit auszugehen.

5. Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück
Flst.Nr. 827, Markgraf-Wilhelm-Straße 30 in 76571 Gaggenau

Gemarkung	Rotenfels
Wertermittlungsstichtag	12.01.2026

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Wohnhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Vergleichswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Bei dem Anwesen Markgraf-Wilhelm-Straße 30 handelt es sich im derzeitigen Zustand und tatsächlicher Nutzung um ein Dreifamilienhaus. Objekte dieser Art werden in der Regel unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt nach den Renditemöglichkeiten beurteilt. Der Verkehrswert ist daher vorrangig nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Da in der bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses geführten Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) genügend ausgewertete vergleichbare Objekte registriert sind, wird als zweites Verfahren das Vergleichswertverfahren durchgeführt.

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

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Gaggenau zum Stichtag 01.01.2025, herangezogen. Der Wert wurden dem Internetportal der Gutachterausschüsse (boris-bw) entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert 415 €/m².

Weitere Definitionen:

- Wohnbaufläche
- GFZ 0,5
- Grundstücksgröße 620 m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da die vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren ebenfalls ohne Bebauungsabschlag ermittelt werden (Modelltreue).

Eine Bodenwertentwicklung seit dem 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 ist nicht erkennbar. Eine Wertfortschreibung wird daher nicht vorgenommen.

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

Das Bewertungsgrundstück weicht bezüglich Größe und Grundstücksausnutzung (wGFZ) vom Durchschnittsgrundstück der Bodenrichtwertzone ab.

In der Bodenwertermittlung wird daher eine entsprechende Anpassung mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter [1] vorgenommen.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	415 €/m ²
beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert			415 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2023	12.01.2026	1,00
Größe	600 m ²	930 m ²	0,91
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			377,65 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts			930 m² x 377,65 €/m² rd. 351.000 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 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 vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 21 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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt

wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 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 bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	EG	92,00		8,50	782,00	9.384 €
	OG	88,00		8,50	748,00	8.976 €
	DG	47,00		9,50	446,50	5.358 €
Garage	DG Garage	29,00		10,00	290,00	3.480 €
	Garage		1,00	50,00	50,00	600 €
Werkstatt	Werkstatt		1,00	50,00	50,00	600 €
Summe		256,00	2,00		2.366,50	28.398 €

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	28.398 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 7.383 €
jährlicher Reinertrag	= 21.015 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % von 351.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 9.653 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 11.362 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,265
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 230.251 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 351.000 €
vorläufiger Ertragswert	= 581.251 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 581.251 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 3.000 €
Ertragswert	= 578.000 €

5.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand überlassener Pläne durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen

Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden (hier Rastatt und Baden-Baden)
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,2	0,8		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,2 %	71,1 %	9,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufe

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %					1,0
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder Angaben vergleichbarer Gemeinden (hier Bühl und Achern) unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		7,0	0,0

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1957 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 69 Jahre =) 11 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Der Einbau der Wohnung im DG wird hilfsweise über Modernisierungspunkte berücksichtigt. Hiermit erhöht sich der Wert der Garage und die Restnutzungsdauer verlängert sich.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1957 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 69 Jahre =) 0 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 28 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1994.

Im vorliegenden Fall wird eine aus den beiden Baukörpern gewogen gemittelte Restnutzungsdauer von 30 Jahren im Ertragswertverfahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Hier wird die Herstellung der Küchenanschlüsse in der DG-Wohnung mit pauschal 3.000 € berücksichtigt.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu

Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

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

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

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

Mehrere Vergleiche

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

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

Erfahrungswert

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

Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

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

5.4.1 Vergleichswert

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

Datum	Ort	Berein. Baujahr	Bodenwert Niveau €/m ²	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis €/m ² WF
02.2023	Rotenfels	1969	390	380.000	142	2.676
09.2023	Rotenfels	1982	415	355.000	200	1.775
01.2024	Kuppenheim	1987	375	460.000	160	2.875
06.2024	Gaggenau	1977	410	465.000	170	2.753
04.2025	Kuppenheim	1974	390	399.000	161	2.480
	Durchschnitt	1978	396		167	2.508

Der Vergleichswert wird auf Basis dieses Mittelwerts berechnet.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichsdaten ist eine Fortschreibung des Mittelwerts nicht erforderlich.

Das Bewertungsobjekt ist deutlich größer (Wohnfläche insgesamt 256 m²) als das durchschnittliche Vergleichsobjekt mit 167 m² Wohnfläche.

Statistische Auswertungen haben ergeben, dass in diesem Immobilienbereich die Höhe des Quadratmeterpreises von der Größe der Wohnfläche abhängt. Je geringer die Wohnfläche, desto höher der Quadratmeterpreis. Umgekehrt werden für größere Wohnhäuser dieser Art geringere Quadratmeterpreise bezahlt. Sachverständig wird hierfür ein Abschlag in Höhe von 10 % auf den Durchschnittspreis angesetzt.

Weiterhin handelt es sich bei den Vergleichsobjekten um Zweifamilienhäuser. Der Umstand dass das Bewertungsobjekt ein Dreifamilienhaus mit ausgegliederter vierter Kleinwohnung ist, wird mit einem weiteren Wertabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung		
vorläufiger relativer Vergleichswert		2.508 €/m ²
Größenabschlag	x	0,9
Immobilienart	x	0,95
angepasster Vergleichswert		2.144 €/m ²
Wohnfläche	x	256 m ²
vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	=	548.951 €
Garage (1)	+	15.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (2)	-	3.000 €
Vergleichswert der Wohnung	=	rd. 561.000 €

(1) Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses werden bei Auswertungen für die Kaufpreissammlung ab 2024 für Garagenstellplätze 15.000 € vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

(2) Siehe Ertragswertverfahren

5.5 Verkehrswert

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

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich überwiegend an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse.

Die Datenqualität für beide Verfahren ist in ausreichender Qualität verfügbar.

Der Verkehrswert wird daher aus dem gewogenen Mittelwert der Verfahrensergebnisse abgeleitet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit 578.000 €,
der Vergleichswert wurde mit 561.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück
Markgraf-Wilhelm-Straße 30 in 76571 Gaggenau
wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2026 auf rd.

570.000 €

in Worten – fünfhundertsiebzigttausend- Euro geschätzt.

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

Baden-Baden 11.03.2026



Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

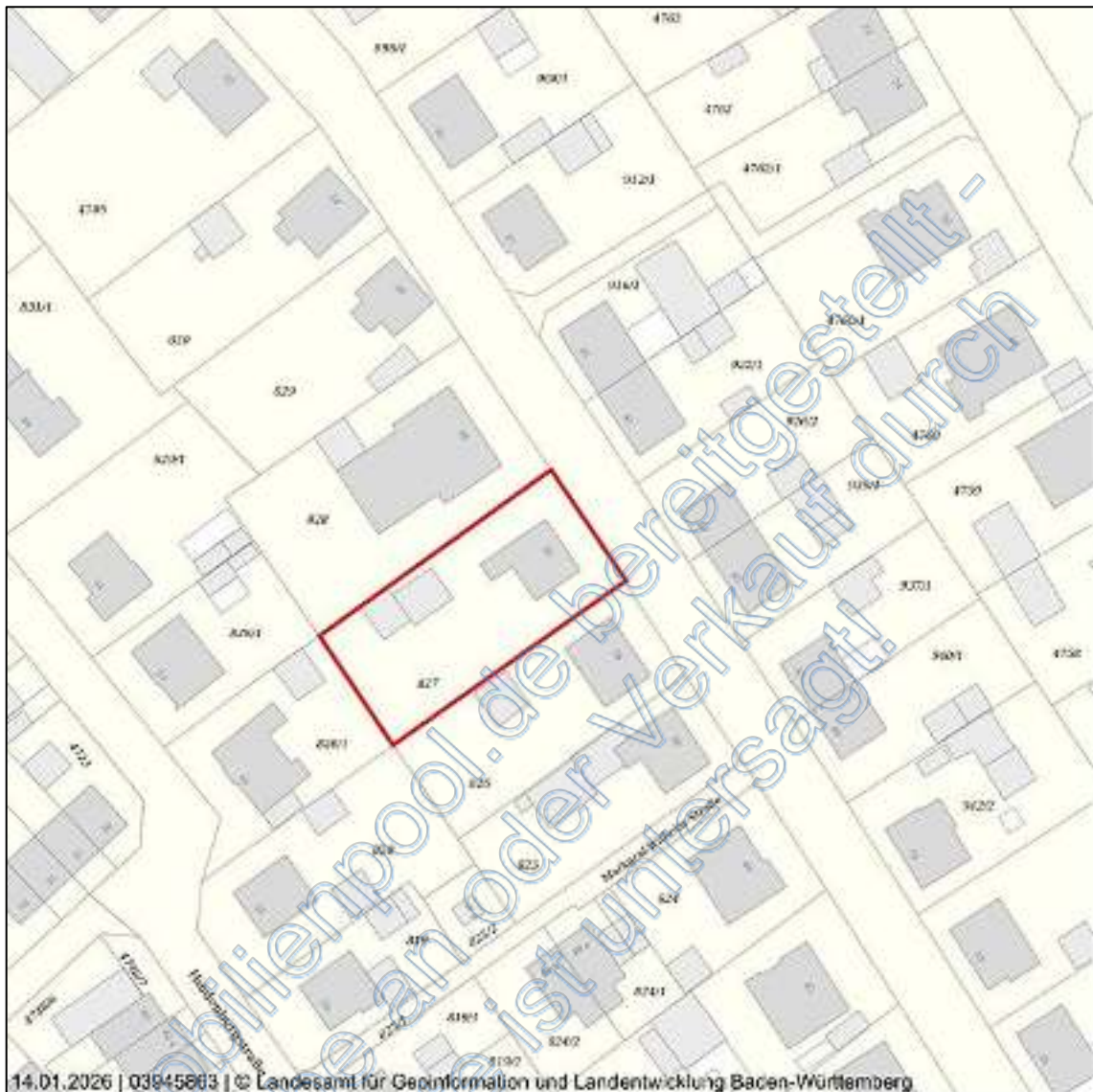
- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2025) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse, Schnitt



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

Aktualität: 14.01.2026

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 –Blick von Norden auf das Haus (Eingangsseite)



Bild 2 –Straßenfassaden (Nordostseite)



Bild 3 – Blick von Osten



Bild 4 – Blick von Süden



Bild 5 – Blick vom Garten aus auf die Südwestfassade



Bild 6 – Blick von Westen



Bild 7 – Treppenhaus

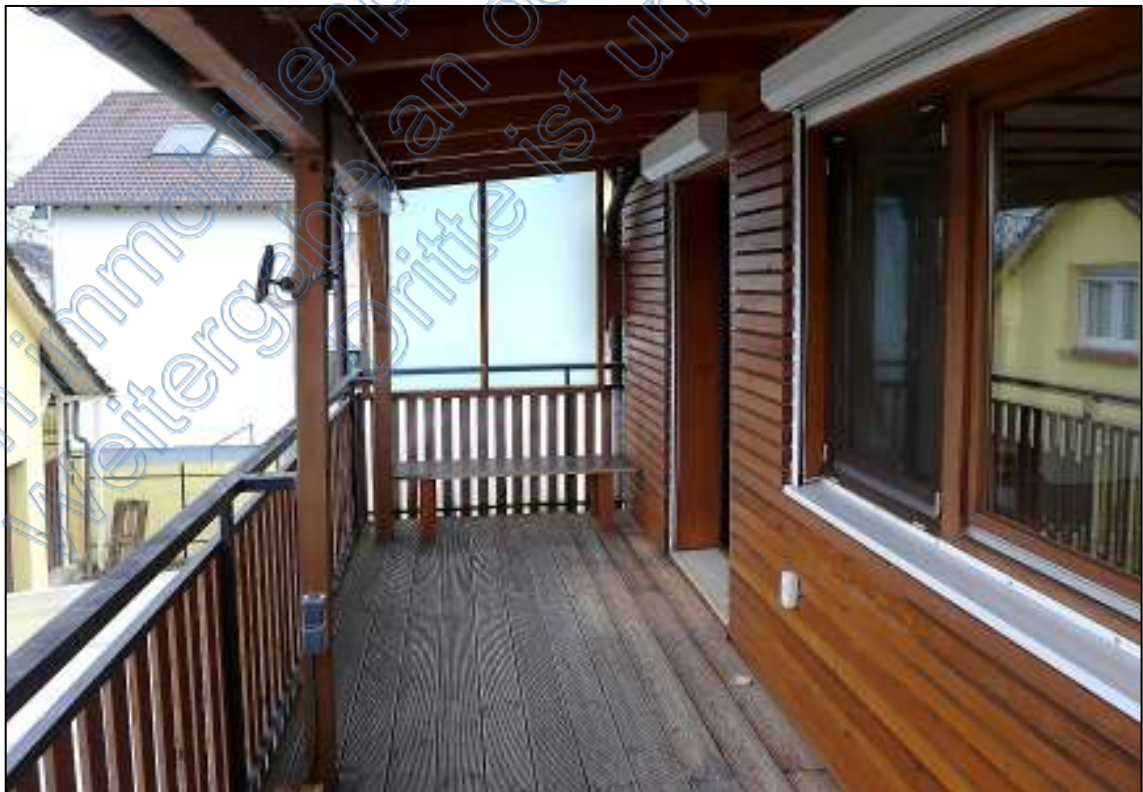


Bild 12 – OG, Balkon



Bild 15 – Speicher



Bild 16 – Heizung



Bild 17 – Garage mit kleiner Wohnung im DG



Bild 18 – Blick vom Balkon auf das Garagengebäude



Bild 17 – Lager neben der Garage



Bild 18 – Unterkellerung der Garage



Bild 21 – Garagengebäude mit rückseitigem Werkstattanbau

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