

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!**

Gutachten-Nr.:
25.071

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5
Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de

Reimund Weiß
Immobilienwirt (Dipl. VWA)
Staatl. gepr. Bautechniker



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

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt
-Vollstreckungsgericht-
Herrenstraße 18, 764372 Rastatt

Aktenzeichen: 2 K 77/24



Ort: 76571 Gaggenau

Straße: Schillerstraße 25/Goethestraße 38

Objektart: Wohnungseigentum Nr. 6 nebst Speicherraum
im Einfamilienhaus mit Kellerraum im KG
(279/1.000 Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 1223/1)

Wertermittlungsstichtag: 10.07.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 6-

322.000EUR

In Worten: Dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 41 Seiten und 9 Anlagen mit 15 Seiten.
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	20
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	38
6.6 Verkehrswert	38
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	39
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	41
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 2: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	2
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	5
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 6 als freistehendes Zweifamilienhaus mit Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 6 im Freien	
Wertermittlungstichtag		10.07.2025
Flst.Nr.		1223/1
Miteigentumsanteil		279/1.000
Grundstücksgröße		687 m ²
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung im EG	71,67 m ²
	Fünzimmerwohnung im OG und DG	100,56 m ²
	PKW-Stellplatz Nr. 6 im Freien	1 St.
Anteilige Bruttogrundfläche		299,21 m ²
Baujahr		Um 1910
Jahres-Rohertrag		15.794 EUR
Bewirtschaftungskosten		23,20%
Liegenschaftszinssatz		1,80%
Vervielfältiger		24,17
Restnutzungsdauer (in Jahren)		32
Bodenwert		71.877 EUR
Sachwert		321.789 EUR
Ertragswert		321.704 EUR
Vergleichswert		-----
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 6		322.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		1.870 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		20,39
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		4,90%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,77%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		417 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

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

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

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

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Die Planunterlagen stimmten mit den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten weitestgehend überein. Das Dachgeschoss wurde allerdings zwischenzeitlich ausgebaut. Der Sachverständige forderte auch zusätzlich die Bauakten beim Baurechtsamt Gaggenau an. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt -Vollstreckungsgericht- Herrenstraße 18, 764372 Rastatt
Aktenzeichen:	2 K 77/24
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Rastatt vom 02.05.2025 (2 K 77/24)
Ort:	76571 Gaggenau
Straße:	Schillerstraße 25/Goethestraße 38
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 1223/1 (davon 279/1.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Rastatt
Objektbesichtigung:	Am 10.07.2025
Teilnehmer:	Ein Miteigentümer und eine Miteigentümerin sowie Herr Rechtsanwalt xxxx und der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: **10.07.2025**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 6730 vom 31.01.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 02.05.2025
- Auftragsschreiben vom 09.05.2025

Von den Beteiligten

überlassene Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Abruf Bebauungsplan/Flächennutzungsplan über die Homepage der Stadt Gaggenau am 16.07.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gaggenau, Abteilung Abgaben, vom 23.07.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 18.07.2025 bzgl. Altlasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 16.07.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Gaggenau, Amt für Städtebau und Umwelt - Baurecht-, vom 22.07.2025 bzgl. Denkmalschutz und Baulasten
- Teilungserklärung (vom 29.12.1993) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (vom 22.12.1993) und Aufteilungsplänen vom Grundbuchamt Achern
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung der Bauakten beim Baurechtsamt Gaggenau am 16.07.2025

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragungen

Wohnungsgrundbuch:

Vom 31.01.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:
xxxxx

Grundbuch von:

Gaggenau

Amtsgerichtsbezirk:

Achern

Gemarkung: Gaggenau

Blatt: Nr. 6.730

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

279/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 1223/1, Schillerstraße 35, Goethestraße 38, Wohnbaufläche mit einer Größe von 687 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst Speicherraum im Einfamilienhaus mit Kellerraum im Kellergeschoss).

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan grün umrandeten Grundstücksfläche, die den PKW-Stellplatz Nr. 6 im Freien und dem Sondernutzungsrecht an den Gebäudeteilen dieses Wohnungseigentums, an denen gemeinschaftliches Eigentum besteht.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 6725-G bis Nr. 6730-G).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.12.1993 Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 6398-G hierher übertragen. Eingetragen am 10.02.1994.

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 08.01.2025 (2 K 77/24).
Eingetragen (ACH046/55/2025) am 31.01.2025.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gemischte Baufläche dargestellt
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Gemäß § 34 BauGB und Baunutzungsverordnung
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Amt für Städtebau und Umwelt -Baurecht-, vom 22.07.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1223/1 keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Amt für Städtebau und Umwelt -Baurecht-, vom 22.07.2025 ist für das zu bewertende Objekt nicht in der Denkmalliste aufgenommen. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstag leerstehend und unvermietet. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird durch xxxxx eigengenutzt.
Hausverwaltung:	Eigenverwaltung (keine externe Hausverwaltung)
Hausmeister:	Entfällt
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage

Gaggenau ist eine große Kreisstadt mit rund 28.000 Einwohnern im Bundesland Baden-Württemberg. Gaggenau liegt rund 35 km südlich von Karlsruhe und ca. 12 km südlich von Rastatt. Gaggenau besteht aus der Kernstadt und acht Stadtteilen.

Wirtschaftsdaten:

Gaggenau liegt in einem der dynamischsten Wirtschaftsräume im Zentrum der europäischen Entwicklungsachse und zeichnet sich durch eine gute Verkehrslage aus. Gaggenau ist Mitglied der Technologieregion Karlsruhe und profitiert von der Vielzahl von Bildungseinrichtungen und vom Wissenschafts- und Technologiepotenzial. Gaggenau verfügt als bedeutender Standort einer Weltfirma (Mercedes-Benz) und von mittelständischen Marktführern über ein hervorragend ausgebildetes Arbeitskräftepotential.

Einpendler an SvB: 64,3 %

Auspendler an SvB: 66,1 %

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch:
 ein anhaltend positives Wanderungssaldo,
 stabile Beschäftigung,
 den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum,
 und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick: Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel: Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Gaggenau bis zum Jahre 2030 um etwa 3,3 % abnehmen.

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet. Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.

Demographietyp: Demographietyp 4 (stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76571 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise PLZ-Bezirk 76571				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streunungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	196	11,06 €	7,74 € - 15,71 €	810
<=30 m ²	5 (2,5%)	16,13 €	13,33 € - 22,50 €	591 (73%)
>30 - 60 m ²	60 (30,6%)	11,63 €	7,80 € - 16,38 €	661 (81,6%)
>60 - 90 m ²	76 (38,8%)	10,81 €	7,97 € - 15,38 €	668 (82,5%)
>90 - 120 m ²	30 (15,3%)	10,21 €	7,50 € - 14,89 €	632 (78%)
>120 m ²	25 (12,8%)	10,45 €	7,50 € - 14,17 €	599 (74%)

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76571 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76571				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis / m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	298	3.446 €	1.846 € - 5.241 €	497
<=70 m ² Wohnung	70 (23,5%)	3.535 €	2.149 € - 5.059 €	172 (34,6%)
>70 - 120 m ² Wohnung	58 (19,5%)	3.611 €	2.152 € - 5.133 €	195 (39,2%)
>120 m ² Wohnung	11 (3,7%)	4.533 €	2.194 € - 7.143 €	139 (28%)
<=120 m ² Haus	18 (6%)	3.674 €	1.633 € - 5.201 €	218 (43,9%)
>120 m ² Haus	141 (47,3%)	3.220 €	1.604 € - 5.000 €	222 (44,7%)

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Stadtgebiet von Gaggenau, östlich der Stadtmitte an der Ecke Schillerstraße/Goethestraße.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Einfache bis mittlere Wohnlage innerhalb eines Mischgebietes

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung; direkt benachbart (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) ist das Werk von Mercedes Benz

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Stadtmitte von Gaggenau (Rathaus) sind es ungefähr 600 m

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesstraße 462 von Rastatt in das Murgtal führt durch Gaggenau. Die nächste Auffahrt zur B 462 ist ca. 500 m entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in etwa 7,5 km Entfernung westlich von Gaggenau. Die nächste BAB-Anschlussstelle (Rastatt) ist etwa 10 km entfernt.

ÖPNV:	<p>Innerhalb der Stadt und den Stadtteilen gibt es einen Busverkehr. Desweiteren fährt die S-Bahn durch Gaggenau.</p> <p>Die nächste Haltestelle der Stadtbahn befindet sich in etwa 600 m Entfernung (Bahnhof Gaggenau). Mit der S-Bahn besteht Verbindung bis nach Freudenstadt, Rastatt und Karlsruhe.</p>
Schulen:	Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Gaggenau vorhanden
Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Gaggenau gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größenordnung sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	<p>Die Schillerstraße ist dreispurig ausgebaut und besitzt Gehwege an beiden Seiten.</p> <p>Die Goethestraße ist zweispurig ausgebaut und besitzt Gehwege an beiden Seiten.</p>
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straßen
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Diekt benachbart (auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Schillerstraße) befindet sich das Gaggenauer Mercedes Benz-Werk. Dadurch ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p>Definition: Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Die beiden Straßen weisen ein etwas höheres Verkehrsaufkommen auf.</p>
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Fluglärm betroffen.
Naturgefahren:	<p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.</p> <p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als stark einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen. Für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hage etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Starkregen- und Blitzschlagrisiko gilt derzeit als erhöht.</p>

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren
abgerufen von www.gisimmorisknaturgefahren.de

Einfache bis mittlere Wohnlage in einem Mischgebiet östlich der Stadtmitte
von Gaggenau in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mercedes Benz-
Werk

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet
verwiesen: www.gaggenau.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 1223/1 handelt es sich um
ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Eckgrundstück. Lediglich die
südöstliche Grundstücksgrenze ist an den Straßenverlauf angepasst und
abgerundet.

Grundstücksbreite:	Bis zu 36 m (von der Goethestraße aus gesehen)
Grundstücktiefe:	Bis zu 22 m (von der Goethestraße aus gesehen)
Grenzbebauung-/überbauung:	<p>Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist keines der beiden Wohnhäuser bis an die Nachbargrenzen gebaut.</p> <p>Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.</p>
Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p>
Topographie:	Das Gelände ist leicht geneigt. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 18.07.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Gaggenau, Abteilung Abgaben, vom 23.07.2025 fallen für das Grundstück Flst. Nr. 1223/1 nach derzeitiger Sachlage keine Anliegerbeiträge (Erschließungs-, Wasserversorgungs- und Abwasserbeitrag) mehr an.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Teils mit Hecke und teils mit Metallzaun
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Asphalt, Parkplätze mit Rasengittersteinen befestigt, einfache Pergola, Vorgarten

Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Unterhaltungszustand

Parkmöglichkeiten:

Im Haus Goethestraße 38 gibt es fünf Garagen im Untergeschoss. Auf der befestigten Hoffläche sind insgesamt vier PKW-Stellplätze vorhanden.

Dem Wohnungseigentum Nr. 6 ist der Stellplatz Nr. 6 im Freien als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Im öffentlichen Straßenraum sind nahezu keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es könnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden. Fotoaufnahmen von der Wohnung im OG und DG wurden nicht erlaubt.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Es lagen vollständige Aufteilungspläne vor. Der vor Ort angetroffene Zustand stimmt mit den Bauplänen überein. Die Baugenehmigung wurde nicht zusätzlich eingesehen.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt, soweit nichts anderes vermerkt ist.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 1223/1 befinden sich ein älteres, zweigeschossiges, teils unterkellertes Zweifamilienwohnhaus (Schillerstraße 25, ehemals EFH) mit ausgebautem DG und ein neueres, zweieinhalbgeschossiges, voll unterkellertes Fünffamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Goethestraße 38) und fünf Garagen im KG sowie vier PKW-Stellplätze im Freien.

Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in sechs Wohnungseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 6, welches das komplette Zweifamilienhaus (ehemals Einfamilienhaus) betrifft.

Nutzung :

Wohnungseigentum Nr. 6 , bestehend aus einer Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Diele und überdachter Terrasse im Erdgeschoss sowie einer Fünzimmerwohnung mit Küche, Diele und Bad/WC im Ober- und Dachgeschoss.

Die Wohnfläche der Erdgeschosswohnung beträgt 71,67 m². In der Fünzimmerwohnung im OG/DG beläuft sich die Wohnfläche auf 100,56 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Es besteht Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 6 im Freien und an der im Aufteilungsplan grün umrandeten Grundstücksfläche

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Wohnungseigentum Nr. 6 (Zweifamilienhaus Schillerstraße 25)

Baujahr:

Um 1910

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

- das Objekt wurde um 1950 renoviert
- 2014 wurde der Bodenbelag teilweise erneuert
- die Fenster wurden in den 70er Jahren erneuert
- das Bad im EG wurde vor etwa 15 Jahren renoviert
- der Dachgeschossausbau wurde von 1995 bis 1999 durchgeführt
- Einbau einer Heizung über Nachtstromspeichergeräte 1993
- die Nachtstromspeichergeräte wurden teilweise erneuert

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Teilunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:

Vermutlich Steinfundamente

Kellerwände:

Bruchsteinmauerwerkswände

Geschosswände:

Außenwände teils aus Mauerwerk und teils ausgemauertem Fachwerk; Innenwände überwiegend ausgemauerte Riegelwände

Geschossdecken:

Stahbetonträgerdecke über dem Kellergeschoss und ansonsten Holzbalkendecken in den Geschossen

Dach:

Satteldach mit Betondachsteineindeckung und Zwischensparrendämmung (nach Angabe etwa 10 cm stark)

Fassade:

Verkleidung mit Aluminiumpaneelen mit etwa 2 cm Styropordämmung (nach Angabe)

Treppe:	Holztreppe
Ausbau	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren und Holzzargen
Installation:	Teilerneuerte Hausinstallationen (um 1993 - 1998); im OG gibt es ein Klimagerät
Heizung:	Beheizung über Nachstromspeichergeräte
Warmwasserversorgung:	Über Elektrodurchlauferhitzer
Bodenbeläge:	Überwiegend Laminat, in den Küchen Vinylbelag und im Flur des Obergeschosses Teppichboden
Sanitärräume:	Im EG und im OG jeweils ein Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und türhoch geflieste Wände
Wände:	Überwiegend Putz, teils auch Raufaser und Tapete
Decken:	Teils Raufaser und teils Verkleidung mit Styroporplatten
Balkone, Terrasse:	Im EG gibt es eine Terrasse mit geschlossener Überdachung aus Doppelstegplatten bzw. Skobalith
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch und wurden nur geringfügig verbessert. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es ist offenbar kein Energieausweis vorhanden. Von den Beteiligten wurden jedenfalls keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien, sowie der durchgeführten Renovierungen, können die energetischen Eigenschaften mit "mäßig und nicht mehr zeitgemäß" eingeschätzt werden.
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um zwei Wohnungen mit überwiegend unterdurchschnittlichen Raumabmessungen. Teilweise sind Durchgangszimmer vorhanden. In der OG/DG-Wohnung gibt es keinen Balkon. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind noch befriedigend. Die Räume natürlich zu belichten und zu belüften. Das Fenster vom Schlafzimmer geht allerdings in den Vorraum vor dem Balkon.

Bauzustand, Mängel u. Schäden: Wohnungseigentum Nr. 6:
Das Wohnungseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit nachfolgenden Schäden/Mängeln:
- ein Nachtstromspeichergerät im EG ist defekt
- die Wasserleitung zur Straße hin ist in absehbarer Zeit zu erneuern

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Überdachte Terrasse

Sonstiges Zubehör: Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Wohnungseigentum Nr. 6 in Form von zwei Wohnungen in einem eigenständigen Wohnhaus sowie ein KFZ-Stellplatz. Die anderen, nicht zu bewertenden, fünf Wohnungen befinden sich in einem separaten Fünffamilienhaus. Der Zustand des Wohnungseigentums ist noch befriedigend und teilrenoviert.

Das Wohnungseigentum Nr. 6 stellt ein eigenständiges Wohnhaus dar, welches von dem Fünffamilienhaus unabhängig ist.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Bad/WC, Küche und überdachte Terrasse im EG sowie eine Fünfstückwohnung mit Küche und Bad/WC im Ober- und Dachgeschoss. Desweiteren ist dem Wohnungseigentum Nr. 6 das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 6 im Freien zugeordnet.

Die Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstag leerstehend und unvermietet. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird durch xxxxx eigengenutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung:

Laut Teilungserklärung ist das gesamte Anwesen ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt.

Jede Änderung des Bestimmungszwecks (dies gilt auch für die Nutzung als Büro, Praxis o. ä.) bedarf der einstimmigen Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das *Vergleichswertverfahren*
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung die Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(§ 8 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. 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. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohnungseigentum in Form eines Zweifamilienhauses. Eine Wohnung ist derzeit unbewohnt und die andere wird von einem Miteigentümer bewohnt.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle nicht genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Es ist bei diesem Fall auch so, dass es sich nicht um eine klassische Wohneigentumseinheit handelt, sondern um ein von den anderen Wohnungseigentumseinheiten unabhängiges Zweifamilienhaus.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird deshalb der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und Individualität und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) herangezogen.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

Unterstützend zum Sachwert wird aber auch der Ertragswert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau gibt einen Bodenrichtwert von **375,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (gemischte Baufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf gemischte Baufläche, eine wGFZ von 0,6 und eine Grundstücksfläche von 660 m², baureifes Land und beitragsfreien Zustand.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **375,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Die tatsächliche Grundstücksgröße weicht nur unwesentlich von der beim Grundstücksrichtwert definierten Größe ab, weshalb eine Umrechnung mittels wGFZ-Koeffizienten nicht erforderlich ist.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	375 EUR
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung:	0 EUR
Bodenwert angepasst:	375 EUR

Berechnung:	
<i>Flst. Nr. 1223/1 mit einer Größe von 687 m²:</i>	
687 m ² x	375EUR = 257.625 EUR
Gesamter Bodenwert	257.625 EUR
Anteiliger Bodenwert WE Nr. 6 davon 279/1.000 Miteigentumsanteil	= 71.877 EUR
Bodenwert WE Nr. 6	= 71.877EUR

6.3. Sachwert

**Vorläufiger Sachwert
der baulichen Anlagen;
durchschnittliche
Herstellungskosten
(§ 36 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor = $\frac{\text{RND}}{\text{GND}} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
 2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
 3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.
- Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Zweifamilienwohnhaus

hier: Wohnungseigentum Nr. 6

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Aufteilungspläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 299,21 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Ein- Zweifamilienwohnhaus, freistehend, Typ 1.11 bzw. 1.31

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 804 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 2,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Zweifamilienhäuser ist ein Korrekturfaktor von 1,05 anzusetzen. Ein fehlender Kniestock muss mit einem Abschlag berücksichtigt werden.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Zweifamilienhaus	x	5%
Fehlender Kniestock	x	-3%
Summe der Zu- und Abschläge:		2%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		1,02

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

Um 1910

Gebäudealter

> GND

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches um 1910 erbaut wurde.

Im Laufe der Zeit wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (Bäder, Dachausbau, Fenster, Heizung, Bodenbeläge).

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand am Stichtag. Bereits durchgeführte Renovierungsmaßnahmen werden angerechnet.

Im Hinblick auf das Baujahr und den vor Ort angetroffen bauliche Zustand, ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	20	8

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt	= nicht modernisiert
2-5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	8	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	32	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m ² :			804,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	>	1,020	= 820,08EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 1.546,67EUR
Bruttogrundfläche in m ²	x	299,21	= 462.779 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes	462.779 EUR
---------------------------------	-------------

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Überdachte Terrasse	7.000 EUR
---------------------	-----------

Herstellungskosten der baulichen Anlage	469.779 EUR
---	-------------

Herstellungskosten der baulichen Anlage				469.779 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses wurde ein Regionalfaktor von 1,00 ausgewiesen.		=	1,00	
Angepasste Herstellungskosten		=		469.779 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
469.779 EUR	x		0,4000	= 187.912 EUR
Wohnungseigentum Nr. 6				= 187.912 EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 6	=	187.912 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	187.912 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert, inkl. Pergola)	5,00%	= 9.396 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		197.308 EUR
zzgl. Bodenwert		71.877 EUR
Vorläufiger Sachwert		269.185EUR

**Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.).

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen

Renovierungs- und Instandhaltungsstau:

- ein Nachtstromspeichergerät im EG ist defekt
- die Wasserleitung zur Straße hin ist in absehbarer Zeit zu erneuern

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus bzw. der Mängel und Schäden:	=	-12.000EUR
b)Sonstiges:		
Entfällt	=	0EUR
<hr/>		
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	=	-12.000EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes- vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Gaggenau sind u. a. Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen.

Demnach beläuft sich der durchschnittliche Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Verkehrswert auf etwa 1,29.

Ansatz Sachwertfaktor

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,24** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gemeiknsamen Gutachterausschuss von Gaggenau. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt wird noch ein Abschlag zu dem vom GAA ermittelten, durchschnittlichen Sachwertfaktor vorgenommen.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	269.185EUR
Sachwertfaktor: 1,24		
das entspricht einem Zuschlag von 24,00%	=	64.604 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		333.789EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	=	-12.000EUR
Sachwert	=	321.789EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) die Verwaltungskosten

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.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 22 % und 24 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **23,20 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

Verwaltungskosten:

420,00EUR 2 Einheiten = 840EUR

40,00EUR 1 Stellpl. = 40EUR

Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR 172,23 m² Wfl. = 2.411EUR

60,00EUR 1 Stellpl. = 60EUR

Mietausfallwagnis:

15.793,73EUR 2,0% = 316EUR

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Bei Stromheizungen entfällt die Co2-Bepreisung = 0EUR

Bewirtschaftungskosten insgesamt

3.667EUR

Das entspricht ungefähr

23,20%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Gaggenau hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	1,80%
Wohneigentum nach WEG	1,40%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)	1,50 - 4,50 %
EFH mit Einliegerwohnung bis Dreifam.haus	1,50 - 4,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

1,80%

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum in Form eines Zweifamilienhauses, einfache bis mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, leicht unterdurchschnittliche Restnutzungsdauer, kein Balkon in der größeren Wohnung vorhanden).

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. Die Restnutzungsdauer 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 wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude (Wohnhaus) zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 32 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 6:

Dreizimmerwohnung im EG:	71,67	m ²
Fünzimmerwohnung im OG/DG:	100,56	m ²

Gesamtwohnfläche	172,23	m ²
------------------	--------	----------------

Mietsituation

Die Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstag leerstehend und unvermietet. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird durch xxxxx eigengenutzt.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum 6 ist leider nicht bekannt. Weder Antragsteller, noch Antragsgegner, äußerten sich hierzu.

Mietspiegel

Für die Stadt Gaggenau gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76571 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Altbauwohnungen zwischen 7,40 und 7,70 Euro pro m² Wohnfläche. Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
Wohnungseigentum Nr. 6			
Dreizimmerwohnung im EG:	71,67	7,70EUR	552EUR
Fünzimmerwohnung im OG/DG:	100,56	7,40EUR	744EUR
Stellplatz Nr. 6	pauschal	20,00EUR	20EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 1.316EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 15.794EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.667EUR
Reinertrag			= 12.127EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 71.877EUR x 1,80%			= -1.294EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 10.833EUR
Barwertfaktor bei			
32	Jahren RND		
1,80%	Liegenschaftszinssatz	x	24,17
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 261.827EUR
zzgl. Bodenwert			= 71.877EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 333.704EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -12.000EUR
Ertragswert			= 321.704EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Gaggenau von 2024 ist lediglich ein durchschnittlicher Verkaufspreis von Eigentumswohnungen ausgewiesen, bezogen auf einen Bodenrichtwert über 250,- Euro und ein durchschnittliches Baujahr von 1977 sowie auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 73 m². Demnach beläuft sich der durchschnittliche Wiederverkaufswert auf 2.756,- Euro pro m² Wohnfläche.

Da das Bewertungsobjekt deutlich älter ist und die Gesamtwohnfläche auch deutlich von der durchschnittlichen Wohnfläche abweicht, kann der im Immobilienmarktbericht ausgewiesene Wert nicht verwendet werden.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich nicht um eine übliche Eigentumswohnung, sondern um ein Zweifamilienhaus (in Form von Wohnungseigentum) handelt, kann die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Gaggenau keine verwertbaren Vergleichspreise zur Verfügung stellen.

Das Vergleichswertverfahren kann deshalb in diesem Falle nicht durchgeführt werden (wegen fehlender Vergleichspreise).

6.6 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	321.789EUR
ERTRAGSWERT	321.704EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Sachwert. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert konnte, mangels verwertbarer Vergleichspreise, nicht ermittelt werden.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich plausibilisieren und stimmen auch gut überein.

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an den örtlichen Immobilienteilmarkt angepasst.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt:

279/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 1223/1, Schillerstraße 25/Goethestraße 38 in 76571 Gaggenau, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 (eigenständiges ZFH) mit Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. 6 im Freien sowie der grün umrandeten Grundstücksfläche

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	322.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 6-	

(in Worten: Dreihundertzweiundzwanzigtausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist.

Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 18.07.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Hausverwaltung:

Eigenverwaltung (keine externe Hausverwaltung)

Mietsituation:

Die Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zum Wertermittlungstag leerstehend und unvermietet. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird durch xxxxx eigengenutzt.

Wohnpreisbindung:

Es besteht keine Wohnpreisbindung.

Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Es ist offenbar kein Energieausweis vorhanden. Von den Beteiligten wurden jedenfalls keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt.
Wohngeld:	Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum 6 ist leider nicht bekannt. Weder Antragsteller, noch Antragsgegner, äußerten sich hierzu.
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:	Sind nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 08.09.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Gaggenau 2024