kein Original Gutachten!

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

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

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

Gutachten-Nr.:
26.019

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO WEISS IMMOBILIENBEWERTUNG

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schloßplatz 23, 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 136/25**

Ort:	**76344 Eggenstein-Leopoldshafen**
Straße:	**Theodor-Körner-Straße 24**
Objektart:	**Wohnungseigentum Nr. 3 im Obergeschoss mit Keller Nr. 3 (147/1.000 Miteigentumsanteil an Flst.Nr. 5119)**
Wertermittlungsstichtag:	**18.03.2026**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 3- **102.000EUR**

In Worten: Einhundertzweitausend Euro

Das Gutachten besteht aus 42 Seiten und 9 Anlagen mit 17 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

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

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	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
6. WERTERMITTLUNG	19
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	32
6.5 Vergleichswert	37
6.6 Verkehrswert	40
6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss	41
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	42
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	5
Anlage 7: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 8: Starkregengefährdungskarte	1
Anlage 9: Kostenkennwert	1

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

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 3 (Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Diele und Balkon) im Obergeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (mit ehemaliger Fahrschule) und Kelleraum Nr. 3.	
Wertermittlungsstichtag		18.03.2026
Flst. Nr.		5119
Miteigentumsanteil		147/1.000
Grundstücksgröße		679 m²
Vermietbare Fläche	Zweizimmerwohnung Nr. 3	57,63 m²
Anteilige Bruttogrundfläche	Zweizimmerwohnung Nr. 3	89,00 m²
Baujahr		1966
Jahres-Rohertrag		7.536 EUR
Bewirtschaftungskosten		18,40%
Liegenschaftszinssatz		2,85%
Vervielfältiger		24,61
Restnutzungsdauer (in Jahren)		43
Bodenwert		54.167 EUR
Sachwert		72.188 EUR
Ertragswert		102.111 EUR
Vergleichswert		101.742 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 3		**102.000 EUR**
Wert pro m² Wohnfläche		1.765 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		13,50
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		7,41%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		6,04%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		940 EUR

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

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 Scheingenauigkeit 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.

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

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. 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 dem Auftraggeber nur für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht- Schloßplatz 23, 76131 Karlsruhe
Aktenzeichen:	**3 K 136/25**
Beschluss:	Vom 13.01.2026 mit Auftragsschreiben vom 14.01.2026
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.01.2026 (3 K 136/25)
Ort:	**76344 Eggenstein-Leopoldshafen**
Straße:	**Theodor-Körner-Straße 24**
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 5119 (davon 147/1.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Karlsruhe
Objektbesichtigung:	Am 18.03.2026
Teilnehmer:	xxxxxx(Miteigentümerin), xxxxx (Miteigentümer) sowie der unterzeichnende Sachverständige Reimund Weiß.
Wertermittlungsstichtag:	**18.03.2026** (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

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

Qualitätsstichtag: **18.03.2026**
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 18.12.2025
- Beschluss vom 13.01.2026
- Auftragsschreiben vom 14.01.2026

Erhebungen des Sachverständigen:

- Angabe von Kaufpreisen zum Wertermittlungsstichtag aus der Kaufpreissammlung des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal vom 09.04.2026
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB über das BORIS-BW Geoportal (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg) am 23.03.2026
- Schriftliche Auskunft bzgl. Bebauungsplan vom Bauverwaltungsamt Eggenstein-Leopoldshafen am 26.03.2026
- Schriftliche Auskunft des Bauverwaltungsamtes Eggenstein-Leooldshafen vom 26.03.2026 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen, Rechnungsamt, vom 23.03.2026 bzgl. Erschließungskosten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, vom 23.03.2026 bzgl. Altlasten
- Teilungserklärung vom 02.01.2002 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.03.2001 sowie Aufteilungspläne zum Bewertungsobjekt übersendet vom Grundbuchzentralarchiv Kornwestheim
- Auskunft bzgl. Denkmalschutz über das Geoportal Baden-Württemberg "www.geoportal-bw.de am 23.03.2026
- Anforderung des Lageplans, Stadtplans, Hochwassergefährdungskarte und Starkregengefährdungskarte 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 Baugenehmigung und der zugehörigen Pläne beim Bauamt in Eggenstein-Leopoldshafen, erhalten am 23.03.2026

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

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

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Wohnungseigentums-grundbuch: Vom 18.12.2025

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

xxxxxxxx - Anteil 1/2-
xxxxxxxx - Anteil 1/2-

Grundbuch von:	Eggenstein
Amtsgerichtsbezirk:	Maulbronn
Gemarkung:	Eggenstein-Leopoldshafen
Blatt:	Nr. 5246
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:* 147/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 5119 Gebäude- und Freifläche, Theodor-Körner-Straße 24 a mit einer Größe von 679 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohneinheit (1. Obergeschoss) sowie dem Keller Nr. 3. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 5244 bis Nr. 5248). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durh die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.01.2002 (Notar in Karlsruhe, 5 UR 5/2002) Bezug genommen.
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 05.12.2025 (3 K 136/25). Eingetragen (MAU061/326/2025) am 18.12.2025.
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.

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

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Linsenäcker und auf die Landstraße". Dieser ist im Jahre 1965 in Kraft getreten.

Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WA (allgemeines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, Dachneigung ca. 35 Grad, Sockelhöhe mindestens 0,80 m
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Eggenstein-Leopoldshafen, Bauverwaltung, vom 26.03.2026 sind für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 5119 der Gemarkung Eggenstein keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Gemeinde eingetragen.
Wertung der Baulast:	Entfällt
Denkmalschutz:	Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Eggenstein-Leopoldshafen, Bauverwaltung, vom 26.03.2026 ist das Bewertungsobjekt kein Kulturdenkmal.
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, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das zu bewertende Wohnungseigentum ist seit etwa sechs Jahren unbewohnt und unvermietet.
Hausverwaltung:	Keine externe Hausverwaltung
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

Eggenstein-Leopoldshafen ist eine Gemeinde im Bundesland Baden-Württemberg und besteht aus den Ortsteilen Eggenstein und Leopoldshafen. Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt rund 16.400. Eggenstein-Leopoldshafen gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt ca. 9 km nördlich von Karlsruhe, 14 km südwestlich von Bruchsal und ca. 42 km südwestlich von Heidelberg.

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

Die Kommunen am Oberrhein mit dem Oberzentrum Karlsruhe haben sich zur Technologieregion Karlsruhe zusammengeschlossen. Die Technologieregion ist einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte Europas. Außerdem ist Karlsruhe mit Sitz des Bundesverfassungsgerichts und des Bundesgerichtshofes auch bekannt als "Residenz des Rechts". Neben vielen kulturellen Angeboten, prägt der hohe Grünanteil das Stadtgebiet. Ein Viertel des Stadtgebietes ist von Wald bedeckt.

Wirtschaftsdaten:

Die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbeort in direkter Nachbarschaft zu Karlsruhe und beherbergt mit dem ortsansässigen Forschungszentrum Karlsruhe einen unverzichtbaren Bestandteil der Technologieregion Karlsruhe und der wissenschaftlichen Welt. Im Jahr 2009 schließt sich das ehemalige Forschungszentrum zusammen mit der Technischen Universität Karlsruhe und wird zum Karlsruher Institut für Technologie (KIT).
Einpendler an SvB: 101,4 %
Auspendler an SvB 52,4 %
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, www.eggenstein-leopoldshafen.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.

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.

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

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.

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

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 Karlsruhe im Zeitrahmen von 2020 bis zum Jahre 2040 um etwa 0,4 % abnehmen.

Demographietyp: Demographietyp 3 (prosperierende Kommunen im Umfeld dynamischer Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juni 2025 bis März 2026 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.
(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juni 2025 bis März 2026 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.
(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet von Eggenstein in der Theodor-Körner-Straße 24
Bauweise:	Offene Bauweise
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1a- oder 1b-Geschäftslage
Gewerbelage:	Keine Gewerbelage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung, ein Arzt und ein Zahnarzt
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Objekt befindet sich im Ortsteil Eggenstein in der Theodor-Körner-Straße, innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die Bundesstraße 36 verläuft östlich von Eggenstein-Leopoldshafen. Die nächste Auffahrt ist ca. 2 km vom Objekt entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung östlich vom Objekt. Die nächste Anschlussstelle (Karlsruhe-Nord) ist ungefähr 14 km vom Bewertungsobjekt entfernt.
ÖPNV:	Bis zur nächsten Stadtbahnhaltestelle (Verbindung nach Karlsruhe) sind es rund 500 m. Der nächste Bahnhof mit ICE-Anschluss befindet sich in Karlsruhe und ist rund 16 km entfernt.
Schulen:	In Eggenstein-Leopoldshafen gibt es zwei Grundschulen sowie eine Gemeinschaftsschule. Mehr weiterführende Schulen (Realschule, Gymnasium) befinden sich in Karlsruhe-Neureut (ca. 7 km entfernt).
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind in Eggenstein-Leopoldshafen vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Die für eine Gemeinde dieser Größe üblichen, öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Die Theodor-Körner-Straße ist zweispurig ausgebaut, asphaltiert und Gehwegen auf beiden Straßenseiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	**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. Während der Objektbesichtigung wurden keine Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt.

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

Lärmschutz: Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr betroffen.

Naturgefahren: Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 7 des Gutachtens) hingewiesen.

Starkregen: Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als gering einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Sonstige Naturgefahren: Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Starkregen etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerisiko ab dem Jahre 2071 gilt als erhöht.

Zusammenfassende Beurteilung: Mittlere in einem Wohngebiet im Ortsgebiet von Eggenstein in der Theodor-Körner-Straße

Anmerkung: Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.egg-leo.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform: Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 5119 handelt es sich um ein rechteckigig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches nördlich an die Theodor-Körner-Straße grenzt.

Grundstücksbreite: Ca. 19,40 m

Grundstückstiefe: Ca. 35 m

Grenzbebauung-/überbauung: Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohngebäude nicht bis an die Grundstücksgrenzen gebaut. Die Garage ist mit einer Seite bis an die Nachbargrenze gebaut (zu Flst. Nr. 5118).

Eine Grenzüberbauung besteht offenbar nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung

Untergrundverhältnisse: Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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.

Naturgefahren: 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 7 des Gutachtens) hingewiesen.

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

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "gering" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Auch für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Starkregen etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Lediglich das Hitzerisiko ab dem Jahre 2071 gilt als erhöht.

Topographie: Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten: 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).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächig keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Gemäß Auskunft des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 25.03.2026 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor. Die Auskunft beruht auf der Erfassung altlastenverdächtiger Flächen bis Januar 2021.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Unterirdische Leitungen: Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Erschließung: Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten: Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Eggenstein-Leopoldshafen vom 23.03.2026 wurden sämtliche Erschließungsbeiträge vollständig abgerechnet oder sind nicht angefallen. Es bestehen keine Rückstände.

Es wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.

Hausanschlüsse: Strom, Wasser, Telefon, Kanalisation

Einfriedigung: Teils mit Mauer und teils mit Maschendrahtzaun; zur Straße Bewuchs

Außenanlagen: Total verwiderte gärtnerische Anlage mit Hecke, Bäume und Büsche, befestigter Hauszugang und Garagenvorplatz

Parkmöglichkeiten: Auf dem Grundstück ist eine Garagen vorhanden. Diese Garage gehört zu dem Wohnungseigentum Nr. 1.

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

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

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

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. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung die Abgeschlossenheitsbescheingung mit den zugehörigen Plänen sowie Kopien aus der Bauakte.

Die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit Garage wurde am 26.01.1966 erteilt. Am 29.12.2005 wurde eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Wohnräume im Obergeschoss zu Praxisräumen (Naturheilpraxis) erteilt. Für die ehemalige Fahrschule im Kellergeschoss (Teileigentum Nr. 5) gibt es keine baurechtliche Genehmigung. Die im Bauantrag für die Nutzungsänderung angegebenen vier Stellplätze hinter dem Haus sind nicht vorhanden.

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

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 5119 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus (mit ehemaliger Fahrschule). In dem Wohnhaus befinden sich vom EG bis zum DG vier Wohnungen und eine ehemalige Fahrschule im KG. Desweiteren ist eine angebaute Garage vorhanden.

Das Objekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in 5 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 3 im Obergeschoss sowie dem Keller Nr 3.

Nutzung : **Eigentumswohnung Nr. 3**, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Bad/WC, Diele und Balkon im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 3**.**

Die Wohnfläche beträgt 57,63 m². Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude:	**Mehrfamilienwohnhaus**
Baujahr:	1966
Renovierung / Modernisierung / Umbau:	- im OG wurden teilweise mal die Fenster erneuert - im DG wurde ein Badrenovierung vorgenommen Anonsten wurden seit der Bauzeit nahezu keine Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt
Anzahl der Geschosse:	Zwei Vollgeschosse
Unterkellerung:	Vollunterkellerung
Dachausbau:	Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
Rohbau	
Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Mauerwerk
Geschosswände:	Außenwände und Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Massivdecken oder Fertigteildecken (Stahlbetonträgerdecken mit Hohlkörpersteinen)
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung; das 2. DG ist nicht gedämmt; das DG weist eine ungenügende, bauzeitübliche Dämmung auf
Fassade:	Putzfassade
Haustüre	Einfache Haustüre aus der Bauzeit
Treppe:	Kunststeinfertigteiltreppe mit Metallgeländer, zum 2. DG Holzeinschub-treppe
Treppenhausverglasung:	Holzfenter mit Einscheibenverglasung
Wohnungseigentum:	**Wohnungseigentum Nr. 3 im OG**
Innenrenovierung:	Seit dem Baujahr wurden in der Wohnung nahezu keine Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurden lediglich die norwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Ausbau	
Fenster:	Alte Holzfenster mit Zweischeibenverglasung

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

Rollläden:	Kunststoffrollläden, manuell
Türen:	Holztüren und Stahlzargen
Installation:	Bauzeitübliche Installationen
Heizung:	Alte Ölzentralwarmwasserheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; kellergeschweißter Öltank (ca. 10.000 Liter)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Sanitärräume:	Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Wände türhoch gefliest, Boden mit Mosaikfliesen (Badewanne nicht eingebaut)
Wände:	Raufaser
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Ein Balkon mit Fliesenbelag sowie Metall-Holzgeländer
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es gibt keinen Energieausweis für das Gebäude
Energetische Beurteilung:	Die energetischen Eigenschaften wurden seit dem Baujahr nicht verbessert und sind demnach mit "schlecht und völlig unzeitgemäß" zu
Grundrissgestaltung:	Es handelt es sich um eine zweckmäßig und noch zeitgemäß geschnittene Zweizimmerwohnung im Obergeschoss mit durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Alle Zimmer, einschließlich Küche und Badezimmer sind vom Flur (Dele) aus zugänglich. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrissplan verwiesen.
Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind gut bis befriedigend.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<u>Gemeinschaftseigentum:</u> Am Gemeinschaftseigentum wurden seit der Bauzeit nur die notwendigesten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Es sind nachfolgende Schäden/Mängel vorhanden und Renovierungsarbeiten erforderlich: - die Heizung ist erneuerungsbedürftig - die Fassade ist renovierungsbedürftig - die Außenanlage muss in Ordnung gebracht werden - die Holzfenter mit Einfachverglasung im Treppenhaus sind erneuerungsbedürftig - Wärmedämmmaßnahmen an der Kellerdecke und im Dach sind vorzunehmen

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

- Balkonsanierungen
- Erneuerung der Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, welche zum Gemeinschaftseigentum gehören

Wohnungseigentum Nr. 3:
An dem zu bewertenden Wohnungseigentum wurden seit der Bauzeit nahezu keine Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Um das Objekt nachhaltig zu vermieten, müssen deshalb die nachfolgenden Maßnahmen durchgeführt werden:
- Renovierung der gesamten Wohnung mit Erneuerung der Fenster, des Badezimmers, der Türen, der Wand- und Bodenbeläge und der Installationen (Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen)

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

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.
Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl. Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus, Kellerflur, Fahrradkeller, Heizungs- und Installationsraum

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im Obergeschoss eines zweigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses (mit ehemaliger Fahrschule im KG). Im Wohnungseigentum wurden nur die nötigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand damit die Mieteinnahmen nachhaltig gesichert sind. Das Gemeinschaftseigentum ist renovierungsbedürftig. Das Gebäude ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Die Räumlichkeiten wurden bis 2022 zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung, welche zum Stichtag unbewohnt und unvermietet war.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Laut Teilungserklärung handelt es sich bei dem Wohnungseigentum um eine Wohnung im OG mit einem Kellerraum.

Laut Punkt IV der Teilungserklärung dürfen Wohnungen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine berufliche oder gewerbliche Nutzung der Wohnung bedarf in jedem Fall der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwalters.

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

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.

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

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

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

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 Eigennutzug 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

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

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.

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

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 Grundstücksmerkmales 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

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

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 eine zum Stichtag unbewohnte und unvermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus (mit ehemaliger Fahrschule im KG).

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 genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

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

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.

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

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 Stadt Bruchsal, welchem auch Eggenstein-Leopoldshafen angehört, gibt einen Bodenrichtwert von **660,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über BORIS-BW). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen, allgemeines Wohngebiet, Ein- und Zweifamilienhäuser und eine Grundstücksgröße von 500 m²

Beurteilung

Das zu bewertende Grundstück weist eine Größe von 679 m² auf und ist mit einem Vierfamilienhaus (mit ehemaliger Fahrschule) bebaut.

Gemäß den örtlichen Fachinformationen zu den Bodenrichtwerten gibt der Gutachterausschuss an, dass die Grundstücksfläche, welche größer als die beim Bodenrichtwerte definierte Fälche von 500 m² ist, mit 25 bis 40 % des Bodenrichtwertes zu bewerten ist. In diesem Falle erachtet der Sachverständige den Mittelwert in Höhe von 32,50 % für markt- und sachgerecht, da keine besonderen Abweichungen in der Übergröße, im Vergleich zu den Nachbargrundstücken, festzustellen ist.

Eine Wertveränderung zwischen Festsetzung des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	660 EUR
Zu- oder Abschlag:	
Entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	660 EUR

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

Berechnung:					
Flst. Nr. 5119 mit einer Größe von 679 m²:					
-davon Baulandfläche-					
500	m²	x	660EUR	=	330.000 EUR
-davon Hinterlandfläche (hausnahes Gartenland)-					
179	m²	x	215EUR	=	38.485 EUR
Gesamtgrundstückswert					**368.485 EUR**
Anteiliger Bodenwert WE Nr. 3					
davon 147/1.000 Miteigentumsanteil				**=**	**54.167 EUR**
Bodenwert WE Nr. 3				**=**	**54.167EUR**

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.

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

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 =
RND/GND x 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

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

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. Gemäß Anlage 2 der ImmoWertV2021 kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten somit nur bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

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: **Mehrfamilienwohnhaus**
hier: Wohnungseigentum Nr. 3

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: 89,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1, mit bis zu 6 WE
Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im renovierten Zustand).
Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 855 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,2

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

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

Die Ausstattung des Gebäudes ist in Bezug auf die Außenwände und des Daches schlechter als die Standardklasse 3 (siehe NHK-Ermittlung, Anlage 9), weshalb ein Abschlag von 5 % vorgenommen wird		-5%
Wohnungsgröße (Ø 80 m²)	x	-5%
Grundrissart (Einspänner)	x	5%
Summe der Zu- und Abschläge:		-5%
Anzusetzender Korrekturfaktor:		0,95

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
(Basisjahr 2010 = 100) = 1,906 -Stand 4. Quartal 2025-

Baujahr

1966

Gebäudealter

60 Jahre zum Stichtag

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 1966 erbaut wurde und bislang nahezu keine Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Um eine nachhaltige Nutzung zu gewähren, muss die Immobilie renoviert werden. Für die durchzuführenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden die nachfolgenden Punkte vergeben. Die Kosten für die Renovierung werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe der Punkte	**20**	**11**

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 d. Instandhaltung
6-10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11-17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 -20 Punkte	= umfassend modernisiert

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

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:
RND= a x Alter²/GND- b x Alter + c x 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 Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichen 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:	60	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	11	Punkte

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

RND	43	Jahre

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:				855,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,950	=	812,25EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,906	=	1.548,15EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	89,00	=	137.785 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes				137.785 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Balkon				10.000 EUR
Herstellungskosten der baulichen Anlage				147.785 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)

Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Bruchsal wurde im Immobilienmarktbericht 2025 ein Regionalfaktor in Höhe von 1,0 ausgegeben

147.785 EUR	x	1,00	=	147.785 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

147.785 EUR	x	0,5375	=	79.434 EUR
Wohnungseigentum Nr. 3			**=**	**79.434 EUR**

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

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 3		=	79.434 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen		=	79.434 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert nach Wiederherrichtung)	5,00%	=	3.972 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen			83.406 EUR
zzgl. Bodenwert			54.167 EUR
Vorläufiger Sachwert			**137.573EUR**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:
Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten 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 am Gemeinschaftseigentum:
- die Heizung ist erneuerungsbedürftig
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- die Außenanlage muss in Ordnung gebracht werden
- die Holzfenter mit Einfachverglasung im Treppenhaus sind erneuerungsbedürftig
- Wärmedämmmaßnahmen an der Kellerdecke und im Dach sind vorzunehmen
- Balkonsanierungen
- Erneuerung der Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, welche zum Gemeinschaftseigentum gehören

Wertminderung (anteilig, marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht): = 9.500EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

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

- Renovierung der gesamten Wohnung mit Erneuerung der Fenster, des Badezimmers, der Türen, der Wand- und Bodenbeläge und der Installationen (Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen)

Für die Sanierung des Wohnungseigentums wird von einem Kostenaufwand in Höhe von 800,-- Euro pro m² Wohnfläche ausgegangen:

57,63	m² Wohnfläche x	800 EUR	=	46.104EUR

Sonstiges

Außenanlage wieder herrichten (anteiliger Betrag) sowie Kostenansatz für Unvorhergesehenes und zur Rundung = 2.396EUR

Berücksichtigung des Mietausfalls:

Da das Objekt renoviert werden muss bevor es wieder nachhaltig genutzt werden kann, kommt es zu einem Mietausfall. Es wird hierbei mit einem Jahr gerechnet bis das Objekt bezugsfertig ist.

Barwert des Mietausfalls bei einem Kapitalmarktzins von 2 %:

628 EUR	x 12 Monate x	0,98	=	7.385EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 65.385EUR
(Abzug)

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 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Bruchsal, welchem auch Eggenstein-Leopoldshafen angehört, sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

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

Benachbarte Gutachterausschüsse

Gutachterausschüsse weiterer, umliegender Gemeinden konnten ebenfalls keine Sachwertfaktoren zur Verfügung stellen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert		=	137.573EUR
Sachwertfaktor:	--		
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	=	0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			137.573EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale		= -	65.385EUR
Sachwert		**=**	**72.188EUR**

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,
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. die Instandhaltungskosten,
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

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

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

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 Bewirtschaftungskosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 17 % und 20 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 18,40 % 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:				
429,00EUR	1	Einheit	=	429EUR
Instandhaltungsrücklage:				
14,00EUR	57,63	m² Wohnfläche	=	807EUR
Mietausfallwagnis:				
7.536,00EUR	2,0%		=	151EUR
Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):				
ES wird unterstellt, dass eine neue, effiziente Heizung eingebaut wird und kein C02-Anteil für den Vermieter anfällt			=	0EUR
Bewirtschaftungskosten insgesamt				**1.387EUR**
Das entspricht ungefähr				**18,40%**

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.

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

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.

Einflussfaktoren

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

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Bruchsal, welchem auch Eggenstein-Leopoldshafen angehört, sind Liegenschaftszinsen für Wohnungseigentum ausgewiesen:

Wohneigentum nach WEG **2,87% (median)** (Spanne 0,41 - 4,86 %)

Wohnfläche: median 77 m²
RND: median 44 Jahre
Miete: median 11,20 Euro/m²
Lageklasse 1

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2026):

Eigentumswohnung (Wohnimmobilien) **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:**

2,85%

(Einstufungskriterien: Zweizimmerwohnung im OG eines Mehrfamilienhauses -mit ehemaliger Fahrschule-, mittlere Wohnlage Eggenstein, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Restnutzungsdauer, durchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete).

Die zeitliche Entwicklung der Veröffentlichungen bis zum Wertermittlungsstichtag wurde berücksichtigt.

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

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).
Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

43	Jahre	x	628EUR	=	27.004EUR
					27.004EUR

27.004 EUR / 628 EUR **=** 43,00
gerundet = 43 Jahre
Die mittlere Restnutzungsdauer 43 Jahre

<u>Ertragswertermittlung:</u>

Wohnfläche

Die Wohnfläche anhand der Aufteilungspläne erstellt und liegt diesem Gutachten als Anlage 1 bei
Die ermittelte Wohnfläche beträgt:
WE Nr. 2 im Obergeschoss: 57,63 m²

Mietsituation

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist seit etwa sechs Jahren unbewohnt und unvermietet.
Es ist davon auszugehen, dass es keine funktionierende Hausverwaltung gibt und, dass keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden sind.

Mietspiegel

Für Eggenstein-Leopoldshafen 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 Juni 2025 bis März 2026 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

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

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Gemäß der online-Auswertung von Immoportal beträgt die aktuelle Miete für mitlere Wohnlagen in Eggenstein-Leopoldshafen im Jahr 2026 ca. 11,77 Euro pro m² pro m² Wohnfläche im Durchschnitt.
Bei der Auswertung nach Wohnungsgrößen liegt die monatliche Miete für Wohnungen über 90 m² bei 11,58 Euro pro m².
Bei der Auswertung nach Wohnungsgrößen liegt die monatliche Miete für Wohnungen von 60 bis 90 m² bei 11,92 Euro pro m².
Bei der Auswertung nach Wohnungsgrößen liegt die monatliche Miete für Wohnungen von 41 bis 60 m² bei 12,48 Euro pro m².
(https://www.immoportal.com/mietspiegel/karlsruhe)

Gemäß Mietspiegel von "wohnungsboerse.net" beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahre 2026 auf durchschnittlich 12,40 Euro pro m² Wohnfläche.

Desweiteren wurde zu Vergleichszwecken auf den diversen Immobilienportalen recherchiert.

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 Marktmiete zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Wohnungen bei rund 10,80 bis 11,-- Euro pro m² Wohnfläche (nach Renovierung).

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von 10,90 Euro pro m² Wohnfläche bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht.

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

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-		Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 3	57,63	10,90EUR	=	628EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			**=**	**628EUR**
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			=	7.536EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			=	-1.387EUR
Reinertrag			**=**	**6.149EUR**
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 54.167EUR	x	2,85%	=	-1.544EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			**=**	**4.605EUR**
Barwertfaktor bei 43 Jahren RND 2,85% Liegenschaftszinssatz			x	24,61
Ertragswert der baulichen Anlagen			=	113.329EUR
zzgl. Bodenwert			=	54.167EUR
Vorläufiger Ertragswert			**=**	**167.496EUR**
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			=	-65.385EUR
Ertragswert			**=**	**102.111EUR**

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.

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

Vergleichspreise aus dem Grundstücks-marktbericht

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 des Gemeinsamen Gutachterausschusses Bruchsal beläuft sich der Vergleichsfaktor von Eigentumswohnungen in der Lageklasse 1 (u. a. Eggenstein-Leopoldshafen)auf 3.057,-- Euro pro m² Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 49 Verkaufsfälle. Die Referenzmiete liegt bei 11,10 Euro und der Ertragsfaktor bei 22,78.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses der Stadt Bruchsal gibt insgesamt 10 Verkaufsfälle aus den Jahren 2024/ 2025 von vergleichbaren Objekten (Baujahr/MFH) in Eggenstein-Leopoldshafen an.

Die Wohnflächen liegen zwischen 40 und 75 m². Die Baujahre liegen zwischen 1968 und 1978.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m²
Mannheimer Straße	EG	16.07.2024	1978	40 m²	2.400 EUR
Mannheimer Straße	1. OG	14.07.2025	1974	43 m²	2.910 EUR
Mannheimer Straße	1. OG	18.07.2025	1972	50 m²	2.240 EUR
Mozartstraße	1. OG	08.07.2025	1974	51 m²	3.902 EUR
Mannheimer Straße	1. OG	24.09.2024	1971	58 m²	2.759 EUR
Eisenbahnstraße	UG	25.02.2025	1972	65 m²	1.533 EUR
Mannheimer Straße	1. OG	25.06.2024	1973	68 m²	3.088 EUR
Lessingstraße	DG	23.02.2024	1975	70 m²	3.057 EUR
Mannheimer Straße	DG	19.03.2025	1971	70 m²	3.000 EUR
				Gesamt	24.889 EUR

Mittelwert:	**2.765 EUR**
Median:	2.910 EUR
Standardabweichung	660 EUR
2-fache Standardabweichung:	1.320 EUR
Variationskoeffizient	0,24

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 2.765,-- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 1.445,-- Euro und über 4.086,-- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft.

Die Preise weisen mit 0,22 einen sehr erhöhten Variationskoeffizient auf. Das deutet auf eine größere Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichswertes somit aber noch bedingt geeignet.

Der Gutachterausschuss hat die Kaufpreisauswertung auch noch auf benachbarte Gemeinden von Eggenstein erweitert. Es handelt sich um 16 Verkaufsfälle. Der Mittelpreis beläuft sich demnach auf 2.718,-- Euro und liegt in der Nähe des o. g. Mittelwertes der Kaufpreise aus Eggenstein-Leopoldshafen. Ausreißer waren nicht dabei.

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

Sonstige Vergleichspreise

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Juni 2025 bis März 2026 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt (siehe Punkt 4.1)

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Zweizimmerwohnung (nach Renovierung) mit etwa 65,50 m² Wohnfläche im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Wohnungen und einer ehemaligen Fahrschule im KG.

Berücksichtigung der positiven und negativen Aspekte des Objekts, im Vergleich zu den ausgewerteten Verkaufsfällen:

	Unterer Wert (1-Standardabw.) 2.105 EUR	**Mittelwert** **2.765 EUR**	Oberer Wert (1-fache Standardabw.) 3.425 EUR
	Abschlag	Neutral	Zuschlag
Mikrolage		o	
Immisionen		o	
Infrastruktur		o	
Lage der WE		o	
Baujahr/Standardstufen			+
Wohnungsgröße		o	
Grundriss/Balkone		o	
Barrierefreiheit		o	
Energieeffizienz		o	
Marktgängigkeit		o	

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von rund **2.900,-- Euro pro m² Wohnfläche** für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Auswertung des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der postiven und negativen Aspekte des Objekts. Da bei der Bewertung eine Standardrenovierung unterstellt wird, erfolgt ein geringer Zuschlag zum Mittelwert.

Das durchschnittliche Verkaufsjahr der ausgewerteten Kaufpreise war 2025. Eine Preisanpassung zum Wertermittlungsstichtag wird für nicht erforderlich erachtet, da keine erkennbare Preisveränderung festzustellen ist.

Es wird daher keine Indexierung der Kauffälle zum Wertermittlungsstichtag vorgenommen.

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

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

Berechnung

Wohnfläche in m²		Preis /m²		
57,63	x	2.900 EUR	=	167.127 EUR
Vorläufiger Vergleichswert				**167.127 EUR**
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			=	-65.385 EUR
Vergleichswert			**=**	**101.742 EUR**

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

S A C H W E R T	72.188EUR
E R T R A G S W E R T	102.111EUR
V E R G L E I C H S W E R T	101.742 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Vergleichswert ermittelt.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Ertragswert, Sachwert und Vergleichswert) stimmen gut überein und lassen sich

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

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

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

Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag **18.03.2026** geschätzt:

147/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 5119 in 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Theodor-Körner-Straße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im OG und Kellerraum Nr. 3

V E R K E H R S W E R T (M A R K T W E R T)	**102.000EUR**
-Wohnungseigentum Nr. 3-	
(in Worten: Einhundertzweitausend 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

Mietsituation:	Das zu bewertende Wohnungseigentum ist seit etwa sechs Jahren unbewohnt und unvermietet.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Sind keine vorhanden
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:	Sind keine bekannt. Die Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit Garage wurde am 26.01.1966 erteilt. Am 29.12.2005 wurde eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung der Wohnräume im Obergeschoss zu Praxisräumen (Naturheilpraxis) erteilt. Für die ehemalige Fahrschule im Kellergeschoss (Teileigentum Nr. 5) gibt es keine baurechtliche Genehmigung. Die im Bauantrag für die Nutzungsänderung angegebenen vier Stellplätze hinter dem Haus sind nicht vorhanden.
Hausverwalter:	Es gibt keinen externen Hausverwalter

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

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, 16.06.2026 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 Gemeinsamer Gutachterausschuss Bruchsal

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

Anlage 1
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 3 in
76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Theodor-Körner-Straße 24

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude:	Mehrfamilienwohnhaus mit ehemaliger Fahrschule im KG
Geschoss:	Obergeschoss
Fläche:	Wohnfläche der Zweizimmereigentumswohnung Nr. 3
Unterlagen:	Aufteilungsplan, Ortsbesichtigung
Aufmaß:	Nein

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor		Fläche in m²	Raum-summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Wohnzimmer	5,510	x	2,885		=	15,90			
	3,135	x	3,240		=	10,16	26,06	0,39	25,67 m²
Küche	3,000	x	2,065		=	6,20	6,20	0,09	6,11 m²
Schlafzimmer	4,135	x	3,500		=	14,47	14,47	0,22	14,25 m²
Bad	1,885	x	1,940		=	3,66	3,66	0,05	3,61 m²
Diele	4,000	x	1,885		=	7,54			
	-0,900	x	0,500		=	-0,45	7,09	0,11	6,98 m²
Balkon zu 1/4	2,875	x	1,430	0,25	=	1,03	1,03	0,02	1,01 m²
Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 3 im Obergeschoss									**57,63 m²**

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

Anlage 2
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 3 in
76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Theodor-Körner-Straße 24

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude: **Mehrfamilienhaus mit ehemaliger Fahrschule im KG;**
Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 im Obergeschoss

Unterlagen: Aufteilungspläne, Ortsbesichtigung

Raum	Länge in m		Breite in m	Faktor		Fläche in m²	Summe BGF
Obergeschoss	6,545	x	12,610		=	82,53	
	Abzug Treppenhaus zur Hälfte:						
	-2,380	x	4,670	0,5	=	-5,56	
	Kelleranteil:						
	6,300	x	12,610	147/1.000	=	11,68	88,65 m²

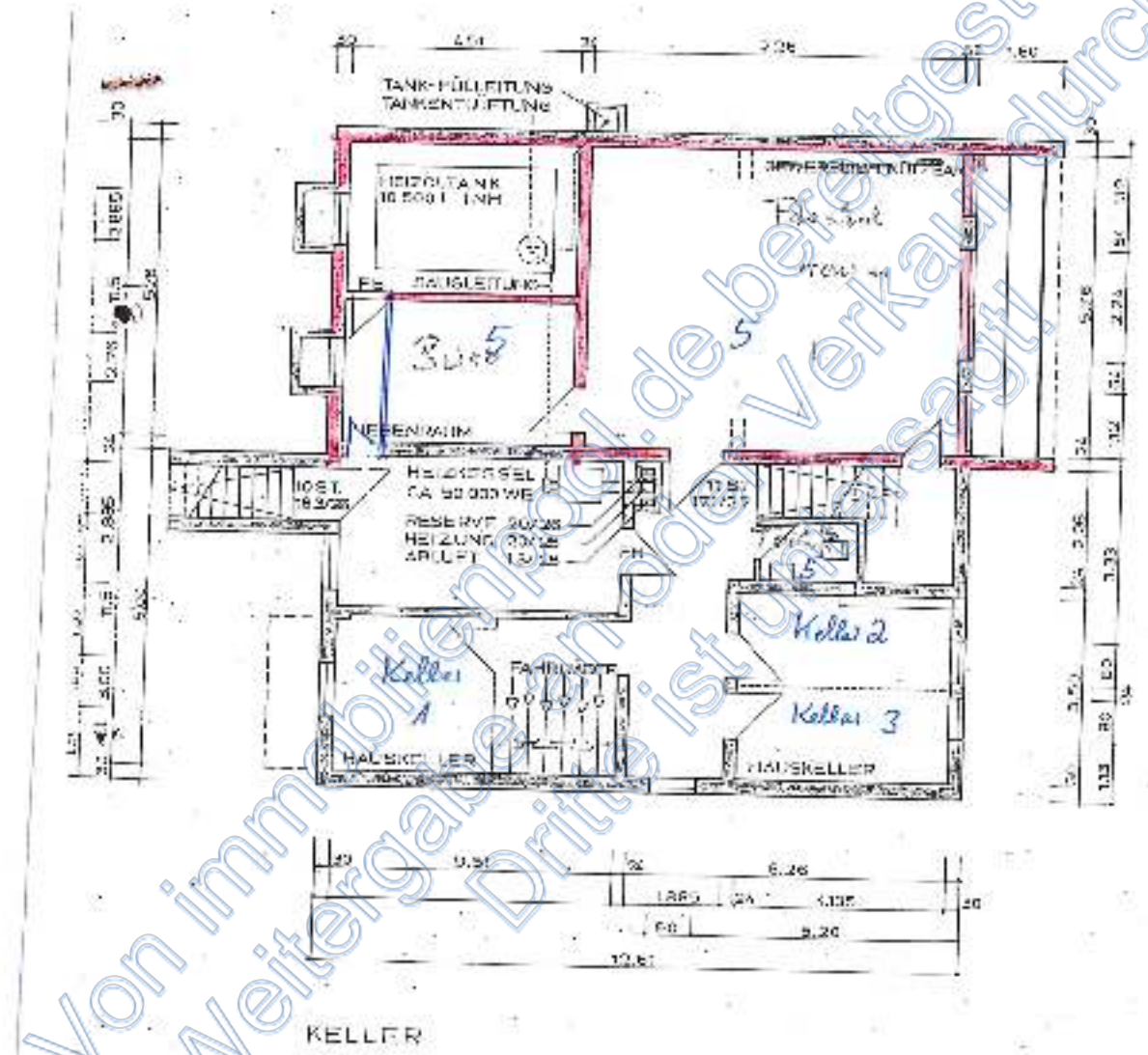
Anteilige Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 3 im Obergeschoss **88,65 m²**
-gerundet- **89 m²**

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

Anlage 3
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 3
in 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Theodor-Körner-Straße 24

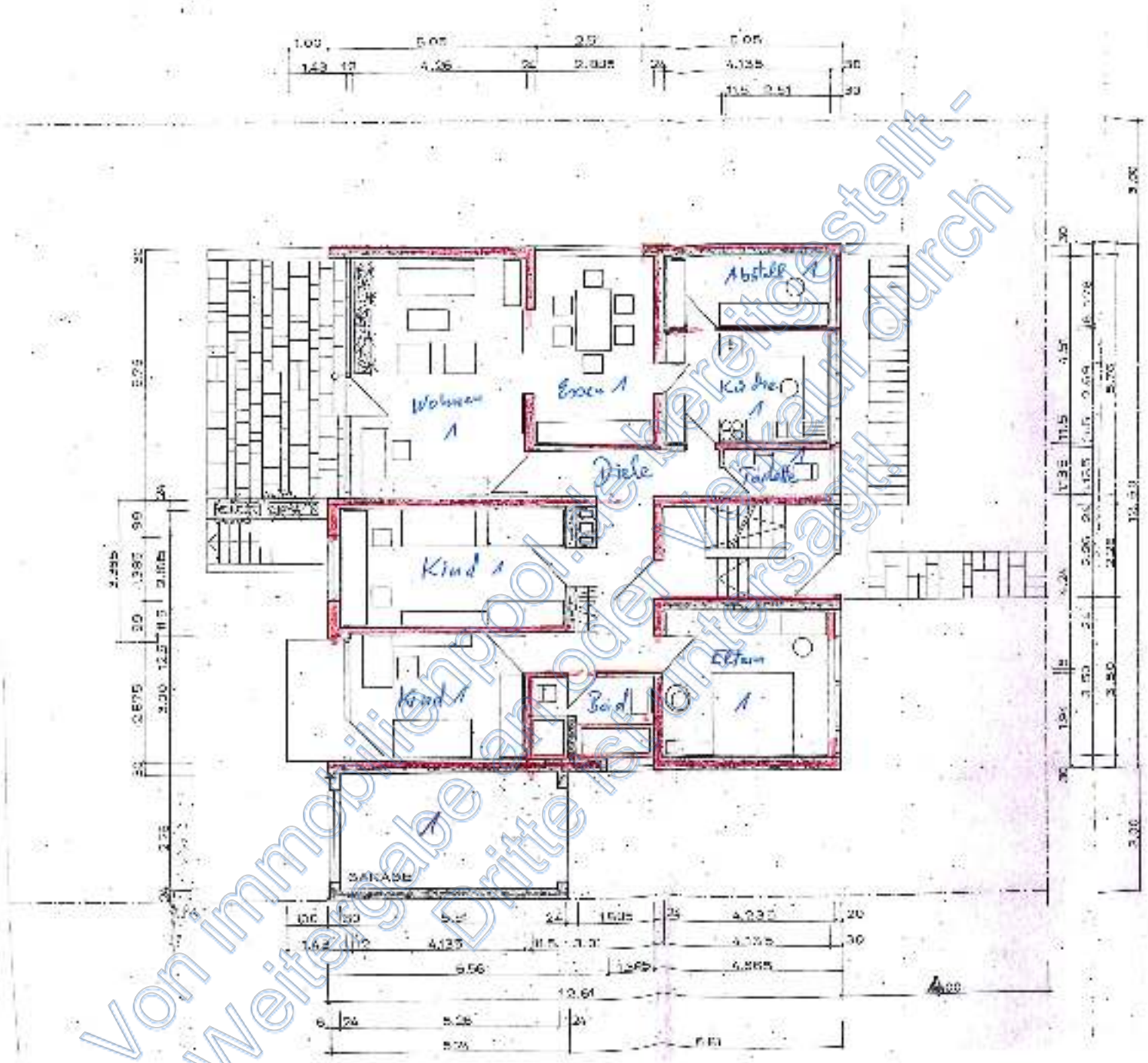
Aufteilungspläne; unmaßstäblich

Mehrfamilienhaus, hier Wohnungseigentum Nr. 3
Grundriss Kellergeschoss



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

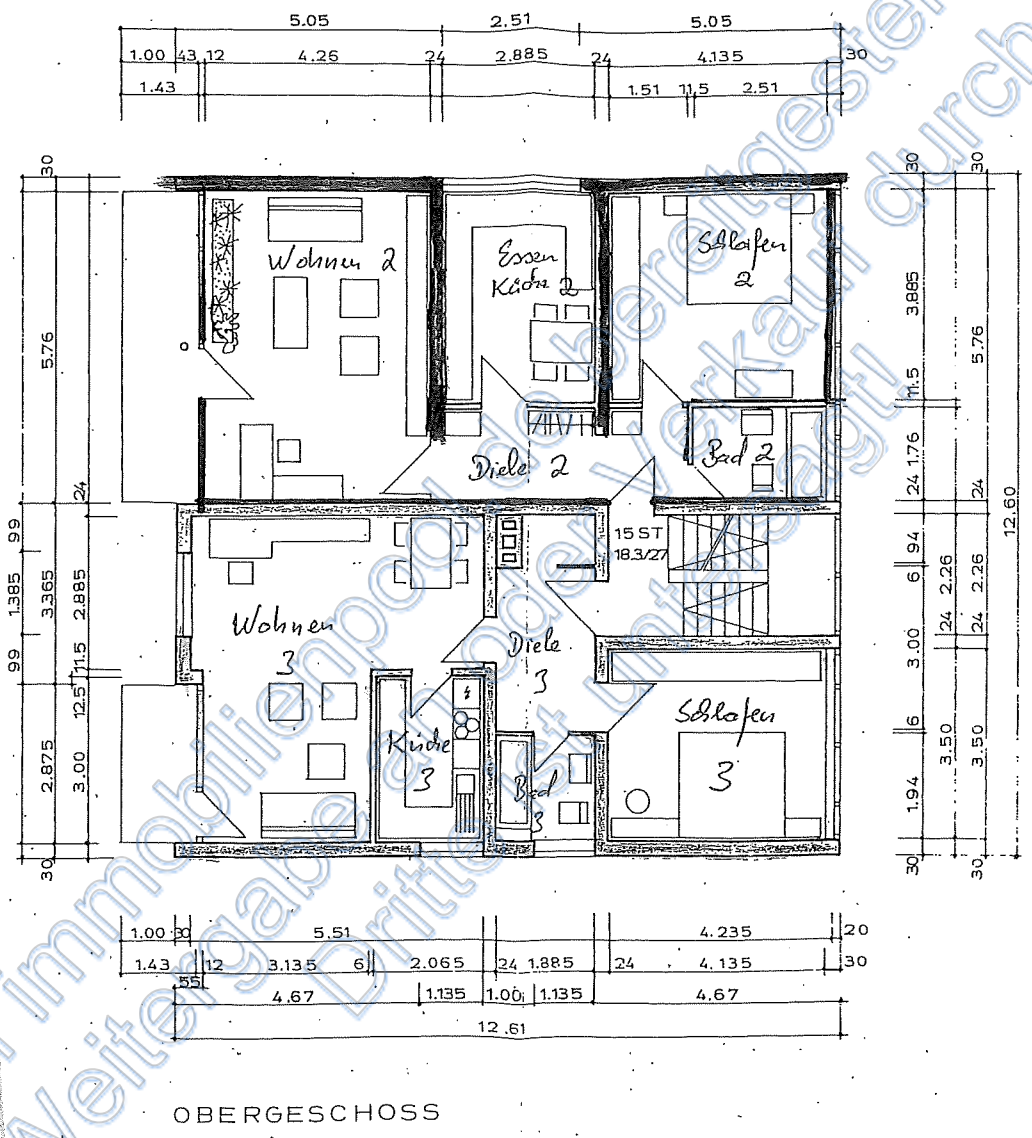
Grundriss Erdgeschoss



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

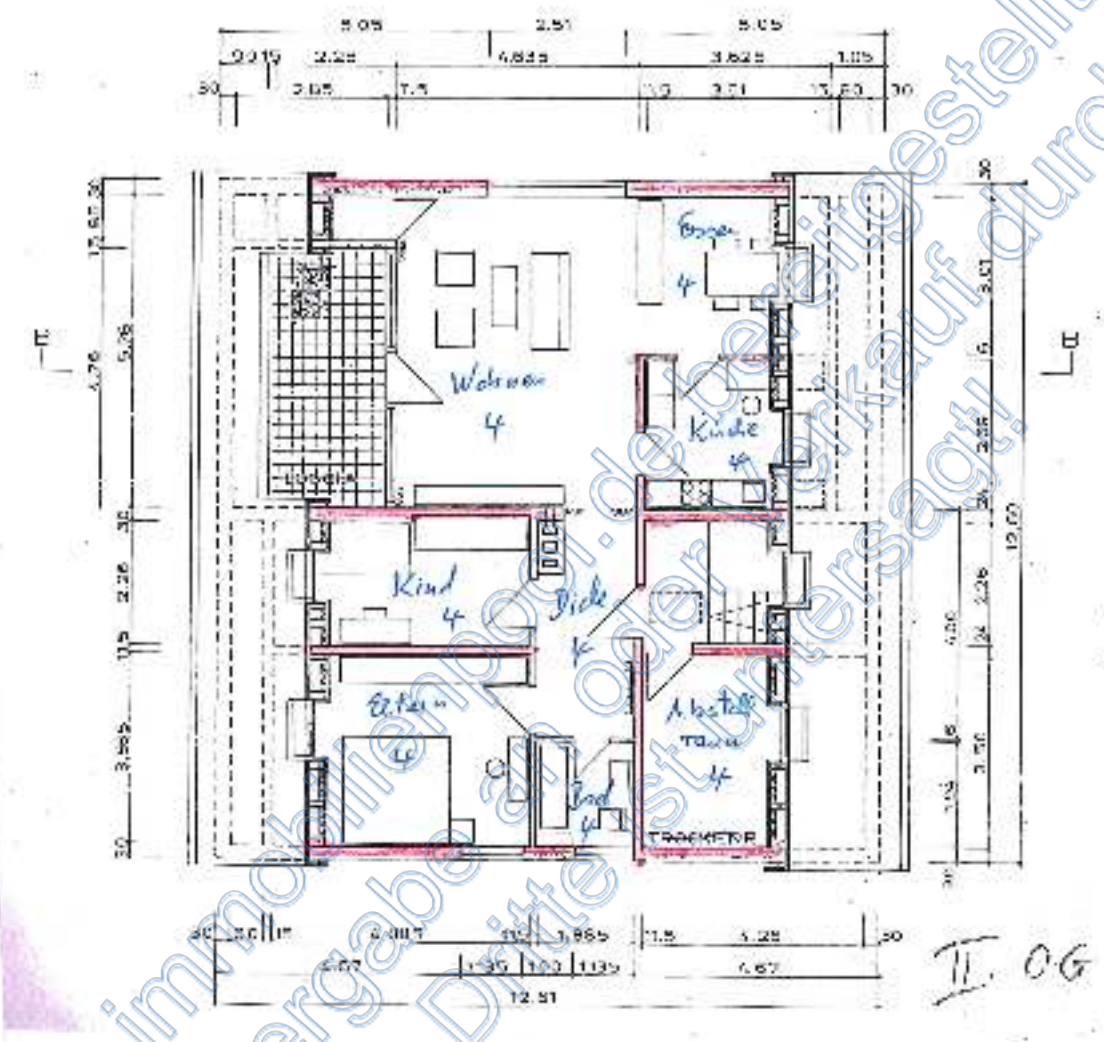
WEISS

Grundriss Obergeschoss



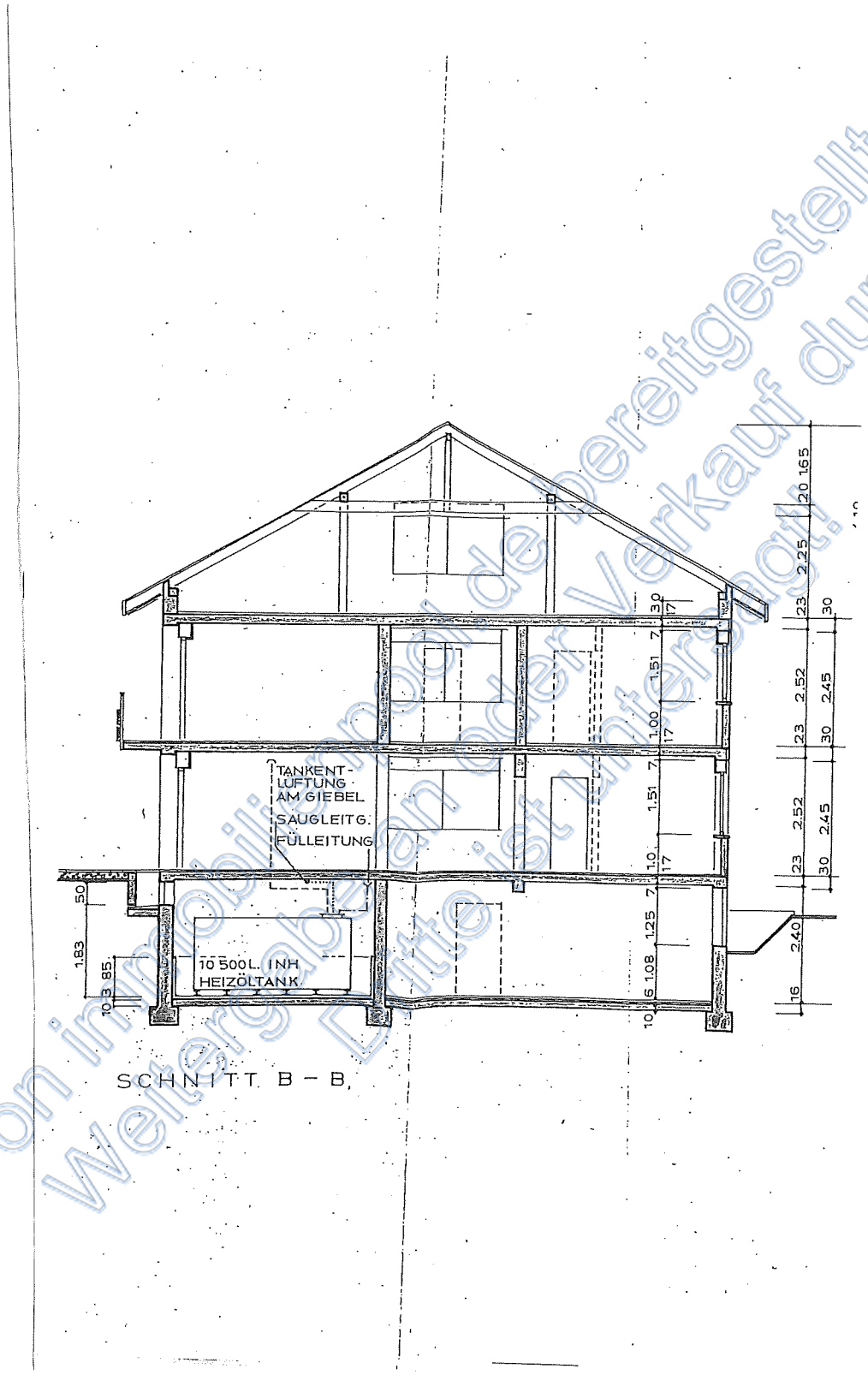
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt

Grundriss Dachgeschoss



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

Schnitt



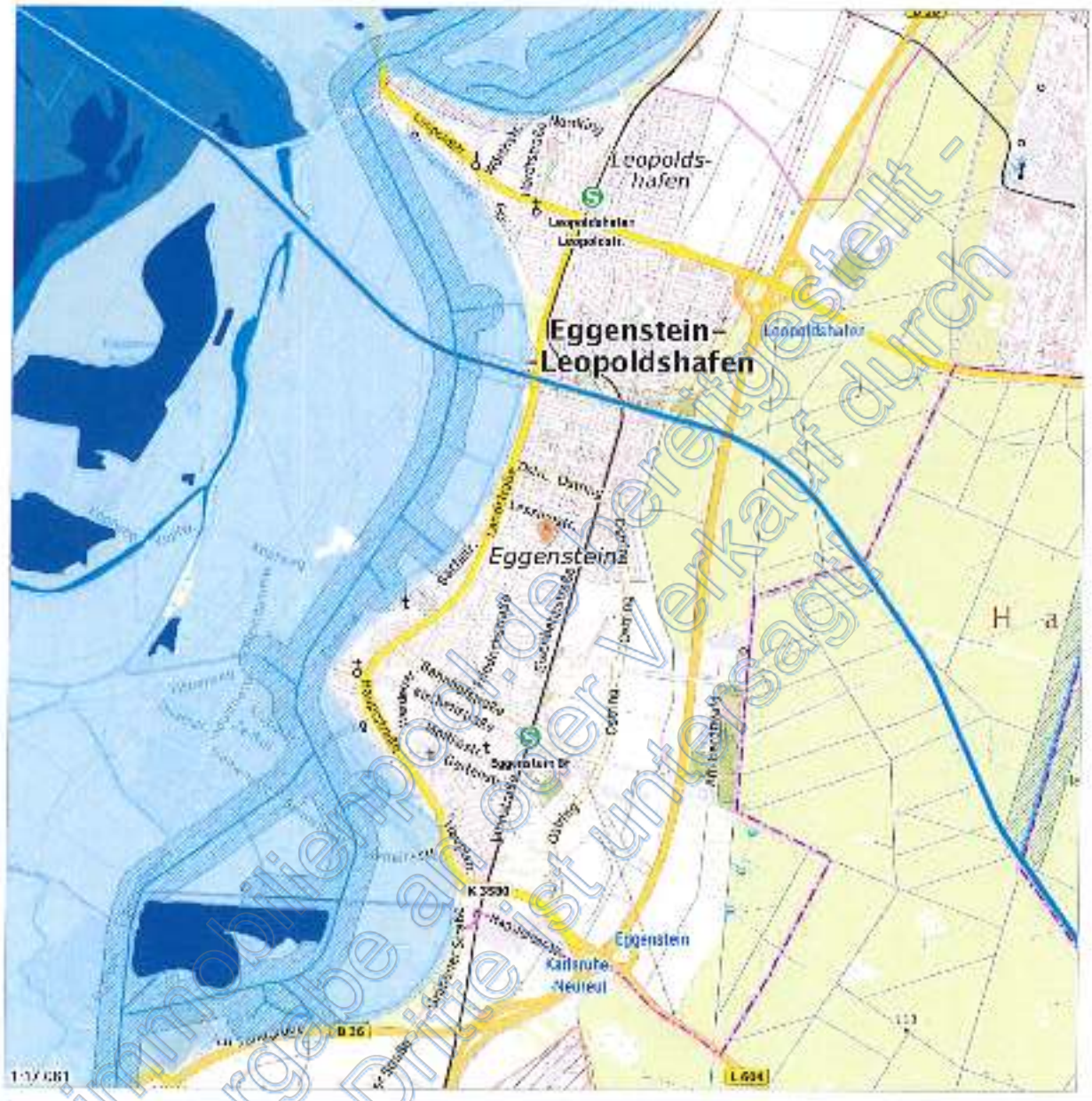
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.

Geoport

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

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

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ200-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ200-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiko hinter dem Deich).

GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).

GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

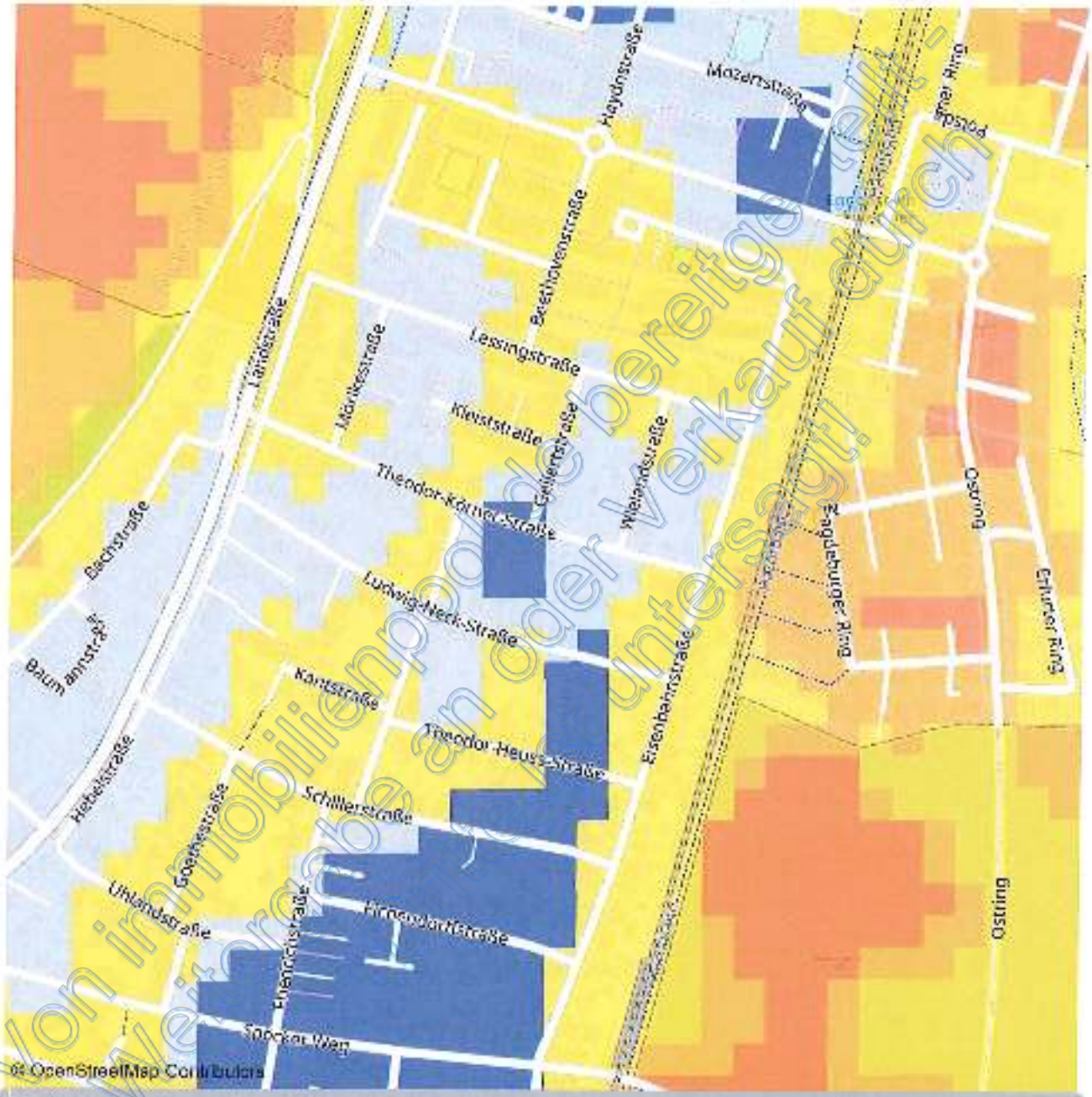
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklasse: Analyse auf der Grundlage von GeoSens4.0 WMS; Hintergrundkarte: TopPlus-Open © GeoBasis-DE / BKG 2021; zu Gebäuden mit Objektfunktionen aus: DigitalAtlas, GeoBye, Hubes, DGPA, ESA, USGS, ATK, Geomapping, Aerogrid, IGN, IGP, SwissTopo, und the GIS User Community; Hausnummerdaten © GeoBasis-DE 2021; Flurstücke © GeoBasis-DE / BKG 2021; die Gefährdungsdaten wurden in Zusammenarbeit der zuständigen Behörden erstellt.

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

Anlage 8
zum Verkehrswertgutachten von der ETW 3 in 76344 Eggenstein-Leo., Th.-Körner-Straße 24

Geoport

Starkregengefährdung



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2026 (CC BY-SA 2.0)

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

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE Typ 4.1
Standardstufen nach erforderlicher Renovierung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			0,5	0,5		11%	als erneuert berücksichtigt
Innenwände und -türen			1			11%	Türen als erneuert berücksichtigt
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,5	0,5		5%	als erneuert berücksichtigt
Sanitäreinrichtungen			1			9%	als erneuert berücksichtigt
Heizung			0,5	0,5		9%	als erneuert berücksichtigt
Sonst. techn. Ausstattung				1		6%	als überw. erneuert berücksichtigt

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			825	985	1190	100%

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	190	EUR/m²	0,69
Dächer	15%	124	EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	100	EUR/m²	0,39
Innenwände und -türen	11%	91	EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	45	EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	74	EUR/m²	0,27
Heizung	9%	81	EUR/m²	0,32
Sonst. techn. Ausstattung	6%	59	EUR/m²	0,24
Kostenkennwert in EUR/m²		**855**	**EUR/m²**	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet				**3,2**

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

Anlage 6
zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 3 in 76344 Eggenstein-Leopoldshafen, Theodor-Körner-Straße 24

Fotos vom Bewertungsobjekt

Foto 1:
Ansicht von der Straße aus

Foto 2:
Ansicht von der Gartenseite aus

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

Foto 3:
Ansicht von der Straße aus

Foto 4:
Ansicht Wohnhaus und Garage von der Straße aus

Foto 5:
Verwilderter Garten

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

Foto 6:
Treppenhaus

Foto 7:
Stromzähler und
Sicherungen im KG

Foto 8:
Zimmer in der ETW Nr. 3

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

Foto 9:
Zimmer in der ETW Nr. 2

Foto 10:
Zimmer in der ETW Nr. 3

Foto 11:
Bad/WC in der ETW Nr. 3

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

Foto 12:
Küche in der ETW Nr. 3

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