



## GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT 2017 STADT WALDSHUT-TIENGEN



## **Herausgeber**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen

## **Geschäftsstelle**

Leitung: Burkhard Fichtner

Sulzerring 6  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.waldshut-tiengen.de](http://www.waldshut-tiengen.de)  
Tel: 07741/ 833-404  
Fax: 07741/ 833-97 404

## **Impressum**

Redaktion, Satz/Layout: Dipl.-Ing. Erik Böffgen  
Berichtszeitraum: 2015/ 2016

© Die Vervielfältigung, wie z.B. Fotokopien, Nachdruck, Digitalisierung, Scannen und Mikroverfilmung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet. Eine Weitergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.

Schutzgebühr: 10,- € (Printausgabe)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Struktur- und Rahmendaten</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Marktübersicht</b>	
3.1	Transaktionen	6
3.2	Bodenrichtwerte	7
3.3	Wohnbauflächen	9
3.4	Gewerbliche Bauflächen	9
3.5	Sonstige Grundstücksarten	10
<b>4.</b>	<b>Wohnungsmarkt</b>	
4.1	Wohnungs- und Teileigentum	13
4.2	Mieten	13
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertermittlung und Modellbeschreibung</b>	
5.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
5.2	Beschreibung der Bewertungsmodelle	15
5.3	Marktanpassung	17
5.4	Sonstige Anpassungen	20
<b>6.</b>	<b>Fazit</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Anlagen</b>	
7.1	Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses	21
7.2	Gebühren	21
7.3	Anmerkung zum Mietpreisspiegel	21

## 1. VORWORT

In einer Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fand sich kürzlich der Begriff "Kaufpreisübertreibung" – und die damit verbundene Frage, ob diese Einschätzung für den deutschen Immobilienmarkt gerechtfertigt erscheint.

Wie zu erwarten war, überschritten die Kaufpreise eines Quadratmeters Wohnfläche in der Gemarkung Waldshut-Tiengen gegen Ende 2016 erstmalig die 3.000 €-Marke. Unter Berücksichtigung der aktuellen Mietzinsen bedeutet dies, dass der Gegenwert von rund 3 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Jahreskaltmiete einer 100 m<sup>2</sup> großen Wohnung entspricht. Ohne Finanzierungszins und Nebenkosten ließe sich – vereinfacht ausgedrückt – mit jenen Eingangsdaten angesichts derzeitiger Marktkonditionen folglich rund 33 Jahre zur Miete wohnen!

Der nun vorliegende, zweite Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Waldshut-Tiengen möchte in diesem Sinne eine Entscheidungshilfe beim Grundstücksverkehr sowie eine Orientierungshilfe für bewertende Sachverständige sein.

Nach der Darstellung von allgemeinen Rahmendaten zum Gemeindegebiet wird zunächst eine Übersicht zu Immobilienwerten nach verschiedenen Marktsegmenten wiedergegeben. Zusätzliche Angaben zu den einzelnen Flächenarten, Erschließungsbeiträgen und zum Mietmarkt runden jenen analytischen Teil ab. Zu den Bodenrichtwerten sei darauf hingewiesen, dass bei Drucklegung dieses Berichts die Periode 2017/18 noch nicht berücksichtigt werden konnte. Ohne der Diskussion im neu zu wählenden Ausschuss vorgreifen zu wollen, ist jedoch voraussichtlich von einer weiteren Preissteigerung auszugehen.

Das daran anschließende Kapitel wendet sich wieder methodisch an Gutachter, Sachverständige und sonstige Experten, deren tägliches Wirken auf marktgerechte Verkehrswertermittlungen fokussiert. Im Vordergrund steht hier die Darstellung einer geeigneten Marktanpassung, wie sie in an Kauffällen relativ armen Gebietskörperschaften Baden-Württembergs seitens der Gutachterausschüsse nach wie vor nicht selbst abgeleitet werden können.

Die dargestellten Daten und Analysen fußen im Wesentlichen auf der Auswertung der amtlichen Kaufpreissammlung im Zeitraum 2015/16 und der nachträglich an Grundstückserwerber versandten Objekt-Datenbögen. Zur Plausibilisierung sowie zur Unterstützung der "hauseigenen" Informationen traten sowohl überregionale Recherchen als auch lokale Experten-Interviews hinzu. Zu guter Letzt lieferten die eigenen Bewertungsfälle und die täglichen Anfragen wertvolle Hinweise auf das hiesige, nach wie vor dynamische Marktgeschehen.

Waldshut-Tiengen, im März 2017

Erik Böffgen

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## 2. STRUKTUR- UND RAHMENDATEN

Die Große Kreisstadt Waldshut-Tiengen im Kreis Waldshut umfasst in einer räumlichen Ausdehnung von 7.798 ha neben den beiden Kernstädten weitere 10 Stadtteile und liegt am Hochrhein im südwestlichen Grenzbereich von Baden-Württemberg. Zu den nächstgelegenen Städten gehören Zürich (ca. 50 km), Basel (ca. 60 km) und Freiburg (ca. 80 km).



Die beiden schweizerischen Zentren mit ihren Flughäfen sind über Regional- und S-Bahn vom Bahnhof Waldshut direkt zu erreichen, während vom Bahnhof Tiengen die Hochrheinbahn weiter in Richtung Singen führt. Aufseiten des Straßenverkehrs ist Waldshut-Tiengen mit der teilweise hergestellten A 98, B 34 und B 500 großräumig an das überregionale Netz angebunden.

Das Mittelzentrum ist Sitz von Landratsamt, Stadtverwaltung, Gerichten, Kitas, Schulen, Schwimmbädern, Ärzten und Spital. Neben der Bedeutung für den Fremdenverkehr ist die Stadt ein Standort klein- bis mittelständischer Unternehmen, wobei das Handwerk mit rund 2.000 Betrieben im Landkreis allein 20.000 Beschäftigte stellt (*Landkreis Waldshut, Broschüre 2015*).

Waldshut-Tiengen zählte im Jahr 2016 erstmalig ca. 24.500 Einwohner (2001: 22.408 EW, 2014: 23.063 EW) und überschreitet damit deutlich den statistisch bis 2035 vorausgerechneten Entwicklungskorridor. Der Anteil der Zuzüge beläuft sich in den letzten Jahren relativ stabil auf ca. 9 % p.a., auch wenn die Bevölkerung von 1970 bis 2012 insgesamt nur um 4,6 % anwuchs. Unverändert zeigt die Stadt einen Einpendlerüberschuss von über 900 Personen, während bis auf zwei weitere Gemeinden der Kreis Waldshut insgesamt einen Auspendlerüberschuss verzeichnet (*Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, 10/2015*).

Ohne hier die Ursachen für die Wachstumsraten ergründen zu wollen, so ist zur Verdeutlichung der regionalen Wanderungsbewegung ein Blick über die Landesgrenze interessant: So hat auch im benachbarten Kanton Aargau die Einwohnerzahl innerhalb der letzten 15 Jahre um 99.576 auf 644.830 Personen (+18,4 %) zugenommen. Das Wachstum dort übertraf damit das der gesamten Schweiz von +15 % (*www.ag.ch*).

Dem stetigen Bevölkerungswachstum folgend verzeichnet auch der Wohnungsbestand bis 31.12.2015 Zuwachs: 4.348 Wohngebäude (inkl. Wohnheime, Wochenend-/Ferienhäuser über 50 m<sup>2</sup> Wfl.) und 11.501 Wohnungen (2013: 4.298 bzw. 11.326). Die Belegungsdichte hat sich dem hingegen auf 2,0 Einwohner pro Wohnung (2002: 2,2) leicht reduziert, was dem Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf entspricht.

Nach der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (*Datenreport 2016*) beträgt die Eigentümerquote in Baden-Württemberg 53 % (Platz 4; Bundesdurchschnitt: 46 %), die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 43 m<sup>2</sup> (Platz 7). Der Flächenanspruch in Deutschland lag jedoch 2013 bereits bei  $\varnothing$  45 m<sup>2</sup> und wird voraussichtlich bis 2030 auf rund  $\varnothing$  55 m<sup>2</sup> steigen (*BiB; statistica*).

### 3. MARKTÜBERSICHT

#### 3.1 Transaktionen

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge präsentiert sich innerhalb der letzten Jahre relativ stabil, lag 2015 jedoch erstmalig über 400. Trotz anschließend wieder sinkender Verkaufszahlen verbleibt der Umsatz allerdings auf hohem Niveau. Erfasst wurden im jeweiligen Geschäftsjahr (01.01.-31.12.) alle übersandten Kaufverträge, ohne sie detailliert auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu überprüfen.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kaufverträge	325	362	339	331	358	415	355
Umsatz (Mio. €)	48,3	57	57,8	51,6	57,2	90	81,6

Umsätze netto (ohne Zubehör, Inventar, Instandhaltungsrücklage etc.)

Der IVD Süd ermittelte analog der v.g. Situation in 2015 einen Umsatzrekord für Baden-Württemberg, welcher in 2016 um nur -0,6 % knapp verfehlt wurde und sich auf insgesamt 31,9 Milliarden Euro belief (BRD: 240,5 Mrd.). Als Grund für den leichten Rückgang konnte ein verknapptes Objektangebot identifiziert werden (*Modernisierungs-Magazin*, 3/2017) – wie auch für Waldshut-Tiengen zutreffend – und weniger das Inkrafttreten der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (*WKR*; 3/2016). Auf die Einwohnerzahl umgerechnet wurden 2015 in Waldshut-Tiengen pro Kopf knapp 3.700 € an Grundstückswerten umgesetzt.

Eine Auswertung der durchschnittlichen Preise für Wohnhäuser und Wohneigentum ergibt für die Berichtszeitraum 2015 und 2016 (in Klammern) folgendes Bild: Demnach wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittlich 272.600 (280.110) €/Einheit, für Eigentumswohnungen durchschnittlich 148.000 (209.700) €/Einheit gezahlt. Bei den ETW ergab sich in 2016 eine Verdoppelung neuerrichteten Wohnungseigentums gegenüber 2015, was u.a. unter Berücksichtigung des damit verbundenen höheren Ausstattungsstandards (KfW 70), weiter gestiegenen Baukosten und möglicherweise größeren Einheiten den deutlichen Preisunterschied von rund 41 % erklären mag. Die Kauffälle beziehen sich auf Nettopreise; hinzu kommen Inventar (Ø 5.000 €), Zubehör und Instandhaltungsrücklagen.

Neuerrichtetes Wohnungseigentum liegt, in Abhängigkeit des mitgeteilten Ausstattungsstandards, in einer Spanne von 2.700 bis 3.100 €/m<sup>2</sup>, in Nachbargemeinden auch darüber (Küssaberg 3.300 €/m<sup>2</sup>, Lauchringen 3.500 €/m<sup>2</sup>). Die Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Bestands-Wohnfläche liegen, abhängig von Gebäudealter und Modernisierungszustand, bei rund 1.900 € und für EFH/ZFH und ETW in fast identischer Höhe.

[Die Auswertung von Bestandsobjekten der örtlichen Immobilienwirtschaft (*REMAX*, 2015) ergab Durchschnittswerte in Höhen von rund 2.080 €/m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. für Eigentumswohnungen von 1.690 €/m<sup>2</sup>.]

Garagen- bzw. Tiefgaragenstellplätze, Carports oder nicht überdachte Stellplätze werden überwiegend mit Preisen zwischen 5.000 € (Stpl.) bis 23.000 € (TG) gehandelt. Das Preisniveau konnte allerdings nicht näher analysiert werden und bezieht sich bei Tiefgaragen vorrangig auf Neubauten. Zudem werden Eigentumswohnungen vielfach in Kombination mit Tiefgaragen gehandelt, ohne dass der Wert letzterer separat ausgewiesen ist.

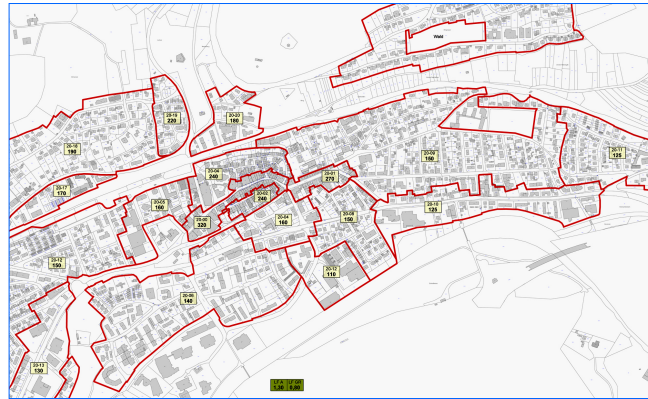
Transaktionen aufseiten gewerblicher Objekte spielen gegenüber dem Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle: so wurden 2016 "nur" 10 Büro-, Geschäfts- oder industriell-gewerbliche Gebäude zu einem Gegenwert von rund 8,1 Mio. € verkauft (2015: 22 / 18 Mio. €).

### 3.2 Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Stadt Waldshut-Tiengen nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), der Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) sowie der Gutachterausschussverordnung Baden-Württemberg alle zwei Jahre jeweils zum Stichtag 31.12. ermittelt und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt ([www.waldshut-tiengen.de](http://www.waldshut-tiengen.de)).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er wird ausgewiesen als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) und bezieht sich auf ein für die Bodenrichtwertzone typisches Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück) unter Berücksichtigung seiner Zustandsmerkmale. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit einem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.



Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück hinsichtlich seines Zustandes, bspw. Erschließungs- und Erschließungsbeitragsituation, Lage und Gestalt, Art und Maß der (baulichen) Nutzung, Bodenbeschaffenheit u.a., bewirken in der Regel Abweichungen seines Wertes gegenüber dem des Richtwertgrundstücks. Ansprüche, insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden (Landratsamt) können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwerte hergeleitet werden; Bodenrichtwerte entfalten keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte der Stadt werden seit der letzten amtlichen Neufestsetzung für alle Gemarkungen Waldshut-Tiengens in Form von zonalen Bodenrichtwertkarten mitgeteilt. Der jeweilige Kartenteil enthält neben der Begrenzungslinie der Bodenrichtwerte (Bodenrichtwertzone) eine zugehörige Zonennummer.

Fest definierte Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind hier lediglich die wertbildenden Zustandsmerkmale Entwicklungszustand = baureifes Land (B) und Beitragsituation = erschließungsbeitragsfrei (ebf). Die Aufnahme zusätzlicher Merkmale, wie z.B. Art der Nutzung (gem. BauNVO; FNP) und Grundstücksfläche (Größe) erfolgt nicht. Es obliegt im konkreten Bewertungsfall daher dem Gutachter, beim Bewertungsgrundstück sachgemäß Zu- oder Abschläge vorzunehmen (z.B. erhöhte Verkehrsbelastung, besondere Aussicht, fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt).

Im Vergleich zum Vorbericht sieht der GAA die Notwendigkeit, die Bodenrichtwerte erneut bis spätestens 1. Juni 2017 (rückwirkend) anzuheben. Aufgrund einer fehlenden Nachbewertung wird zu diskutieren sein, ob bundesweit durchschnittliche Preissteigerungen von unverändert rund 5 % pro Jahr übernommen werden können. Des Weiteren werden Zonen dort hinzukommen, wo zwischenzeitlich abgeschlossene Bebauungsplanverfahren eine Vermarktung neu gebildeter Grundstücke ermöglich(t)en (z.B. Mühlenwies; Vordere Rohhalde / Vorerlen; Bergstadt II). Die im Berichtszeitraum begonnenen städtebaulichen Verfahren werden eine "Einpreisung" erst

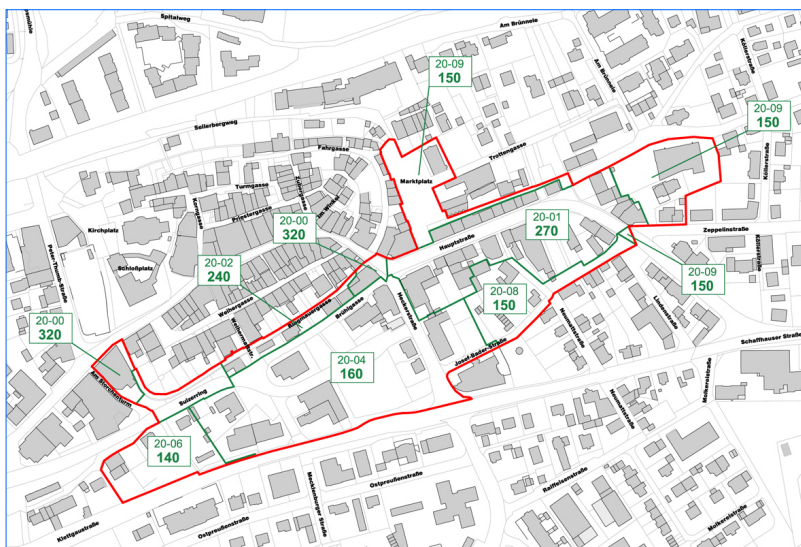
dann erlauben, wenn nach Abschluss der Bodenordnung – und Kenntnis der gesamten Erschließungskosten – dem GAA die ersten Kauffälle übermittelt sind.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung bestätigte bei den Transaktionen unbebauter Grundstücke grundsätzlich die bislang festgesetzten Bodenrichtwerte. Abweichungen gibt es nach wie vor dort, wo Bauträger bei der Mobilisierung von Bauplätzen im Bestand wesentlich höhere Preise zu zahlen bereit waren. Vereinzelt sind mit dieser "Nachverdichtung" auch Grundstücksfreilegungen verbunden, die kalkulatorisch an die Erwerber weitergegeben werden. Auch vor dem Hintergrund einer nur noch geringen Zahl freier Bauplätze im Stadtgebiet gestaltet sich die Bemessung von Bodenrichtwerten weiterhin komplex.

Für Bereiche von Gemeinbedarfseinrichtungen, die entsprechend ihrer Zweckbestimmung eine privatwirtschaftliche Nutzung auf Dauer nicht vermuten lassen, werden keine Bodenrichtwerte abgeleitet. Dies gilt des Weiteren für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen. Verkehrs- oder vereinzelte Gemeinbedarfsflächen werden im Allgemeinen den Bodenrichtwerten unmittelbar benachbarter Zonen zugeordnet bzw. entsprechend ihren Nutzungsmöglichkeiten abweichend bewertet.

Aufgrund der in großen Teilen des Stadtgebietes vorherrschenden unregelmäßigen Nutzungs- und Siedlungsformen kommen in den Bodenrichtwertzonen Grundstücke mit ggf. stärker abweichenden Zustandsmerkmalen vor. Hier ist den ausgewiesenen Bodenrichtwerten sachgemäß mit Zu- und Abschlägen (z.B. aufgrund von Verkehrslärm, Verschattung) gemäß der einschlägigen Bewertungsliteratur zu würdigen.

Die Richtwerte für baureifes Land beziehen sich grundsätzlich auf altlastenfreie Grundstücke und berücksichtigen bereits die bei ihrer Festsetzung geltenden Regelungen bspw. zu städtebaulichem Denkmalschutz (Ensembleschutz) oder zu potentiellen Überschwemmungsgebieten (z.B. Tiengen Südstadt; Schmittenuau). Entsprechende Erschließungsbeiträge in ortstypischen Höhen werden als bereits erstattet vorausgesetzt.



Mit dem Sanierungsgebiet "Innenstadt Waldshut" (6/2016) verfügt die Stadt nunmehr bis voraussichtlich 2025 über zwei städtebauliche Schwerpunktmaßnahmen: Die Stadterneuerung im Gebiet "Tiengen, Innenstadt-Süd" (5/2015) wird im klassischen sanierungsrechtlichen Verfahren (§ 136 ff. BauGB) durchgeführt, so dass spätestens nach Abschluss der Stadterneuerung

die Erhebung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zulässig ist. Die amtlichen Bodenrichtwerte gelten mit Satzungsbeschluss bis zur förmlichen Aufhebung des Verfahrens quasi als "eingefroren". Die Stadterneuerungsmaßnahme in der Waldshuter Innenstadt wird hingegen im vereinfachten sanierungsrechtlichen Verfahren durchgeführt, und die Möglichkeit zur Abschöpfung der v.g. Preissteigerungen von Grundstücken besteht für die Gemeinde nicht.



### 3.3 Wohnbauflächen

Die Bodenrichtwerte der Periode 2015/16 für baureifes Land beginnen in den dörflich geprägten Ortsteilen der Stadt bei 65 €/m<sup>2</sup> und enden bei 220 €/m<sup>2</sup> für innerstädtisches Wohnbauland. Werte darüber finden sich in den gemischt genutzten Lagen der historischen Stadtkerne Waldshut mit 700 €/m<sup>2</sup> und Tiengen (320 €/m<sup>2</sup>) sowie in Bereichen des (großflächigen) Einzelhandels und von Dienstleistungsangeboten.

Das Baugebiet „Bergstadt III“ bot seit August 2014 in mehreren Bewerbungsrunden ursprünglich 53 rein wohnbauliche Grundstücke für 160 €/m<sup>2</sup> (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) an; Familien mit Kindern wird ein Rabatt in Höhe von 5.000 € gewährt. Die Vermarktung der verbliebenen (9) Parzellen wird bis Ende 2017 abgeschlossen sein.

Bei den Quadratmeterpreisen in den per Bebauungsplan gesicherten, kommunalen Neubaugebieten in den kleineren Stadtteilen gilt auch weiterhin ein einheitlicher Bodenpreis von 90 €/m<sup>2</sup> baureifes Land. Insgesamt stehen in den Ortslagen Aichen, Breitenfeld, Detzeln, Indlekofen, Krenkingen, Oberalpfen und Schmitzingen noch freie, per Bebauungsplan gesicherte Wohnbaugrundstücke zum Verkauf. Die übrigen Parzellen sind entweder bereits veräußert oder vorgemerkt, wobei Änderungen tagesaktuell möglich sind ([www.waldshut-tiengen.de/bauen-wirtschaft](http://www.waldshut-tiengen.de/bauen-wirtschaft)).

Gegen Ende 2016 hat die Stadt die Bebauungsplanverfahren "Homburg" und "Am Kaltenbach II" (Galgenacker) auf den Weg gebracht, welche privat initiiert Basis für Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau und Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sind. Ebenfalls auf Veranlassung eines Projektentwicklers startete 2016 der Verkauf von mehreren Grundstücken in Folge des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mühlenwies" in Gurtweil; darüber hinaus vermarkten verschiedene Bauträger mittlerweile den zentralen Bereich der "Bergstadt" vorwiegend zugunsten einer Wohnbebauung.



"Am Kaltenbach II", Vorentwurf (OEKOGENO)

Ein Arbeitskreis der Stadtverwaltung beschäftigt sich seit einiger Zeit mit den vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung und hat zunächst die unbebauten Flächen innerhalb der Gemarkung kartiert. Innerhalb der letzten Jahre geht auch die Zahl verbliebener Baulücken im Siedlungsbestand massiv zurück. Lediglich der "Mittlerer Berg" in Tiengen verfügt unverändert über zahlreiche baureife Grundstücke, deren Eigentümer mutmaßlich kein Interesse an einer Veräußerung haben. Die Gründe mögen darin zu suchen sein, dass der Kapitalmarkt keine Anlagealternativen für den Verkaufserlös bietet.

### 3.4 Gewerbliche Bauflächen

Standorte für Gewerbe und Industrie befinden sich entlang der Bundesstraße 34 bzw. L 159 zwischen Gemarkungsgrenze Dogern bis Tiengen-West. An dieser Achse überörtlicher Straßen reihen sich im Wesentlichen die stärker frequentierten Handelsobjekte (z.B. Baumärkte, Möbelhäuser, Lebensmitteldiscounter, Tankstellen, Autohäuser und Gebrauchtwagenhändler) auf.

Während der Bereich „Untere Au/Bleiche“ räumlich isoliert im Waldshuter Westen liegt, erstrecken sich die übrigen Gebiete ab „Schmittenu“ über den „Gewerbepark Hochrhein“, „Kaitle-Schlatt“/„Kaitle-Rohalde und „Vordere Rohhalde“ bis zum westlichen Siedlungsrand von Tiengen. Der rund 5,36 ha umfassende Bebauungsplan „Vordere Rohhalde-Vorerlen“ ist mittlerweile rechtskräftig und die Bauflächen bereits teilweise bebaut.

Das größte Angebot freier Baugrundstücke befindet sich (augenscheinlich) im „Gewerbepark Hochrhein“, welches sich die Gemarkungen Waldshut und Gurtweil teilen. Die Vermarktung durch die Gewerbepark Hochrhein GmbH ist mittlerweile jedoch (fast) vollständig abgeschlossen, womit zusätzliche Ansiedlungen nicht mehr in Aussicht stehen. Nach der Erweiterung des Gebiets "Tiengen-West" beschränken sich kleinräumliche Reserven, wie im "Kaitle", auf private Maßnahmen der Neuordnung und Umstrukturierung.

Die Bodenrichtwerte für die v.g. gewerblichen Bauflächen bewegen sich in einer Spanne zwischen 65,- €/m<sup>2</sup> und 145,- €/m<sup>2</sup>, wobei die höherpreisigen Parzellen unmittelbar an den überörtlichen Verkehrsachsen liegen. Der GAA geht im Rahmen der anstehenden Neufestsetzung von Bodenrichtwerten auch hier von einer moderaten Steigerung aus.

### 3.5 Sonstige Grundstücksarten

#### • Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Steht auf absehbare Zeit eine bauliche Nutzung von Grund und Boden nicht in Aussicht, handelt es sich um den Entwicklungszustand „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Jener Typus, auch reines („ewiges“) Agrarland bezeichnet, bezieht sich auf Flächen, welche bspw. aufgrund ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten oder ihrer Funktion keine andere Nutzung erwarten lassen. Eignen sich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen aufgrund ihrer Lage („Ausstrahlungsbereich“) künftig ggf. für anderweitige Nutzungen, so handelt es sich um sog. begünstigtes Agrarland. Gilt demnach die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens (FNP) als wahrscheinlich, so werden in der Regel vom reinen landwirtschaftlichen Bodenwert abweichende, höhere Preise gezahlt ("deduktives Verfahren").

Die Auswertung der Kaufpreissammlung lässt aufgrund der relativ wenigen Kauffälle (ca. 30 pro Jahr) in Waldshut-Tiengen bezüglich des Preisniveaus landwirtschaftlicher Flächen keine gesicherten Aussagen zu. Nach Aussortieren der offensichtlichen Sonderfälle wurden im Zeitraum 2015/16 Preise zwischen 0,55 und 2,51 €/m<sup>2</sup>, im Mittel 1,53 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Bei Kauffällen, die wesentlich höhere Bodenwerte zum Inhalt haben, handelt es sich entweder um Sonderinteressen ("Bauerwartung") oder um Arrondierungsflächen am direkten Ortsrand.

Lediglich sog. Unland wird im Allgemeinen mit 0,50 bis 0,80 €/m<sup>2</sup> bewertet. Die Preise für landwirtschaftliche Weide- oder Ackerflächen variieren jeweils nach den topographischen Verhältnissen, Ertragsfähigkeit (Acker- bzw. Grünlandzahl) der Böden, Parzellengröße und Erreichbarkeit (Ortsrandentfernung).

Das Landratsamt in Waldshut führt als zuständige Landwirtschaftsbehörde ebenfalls eine Kaufpreissammlung, die über jene der einzelnen Gemeinden hinausreicht. Demnach belaufen sich die "inneren" Quadratmeter-Preise in der Stadt Waldshut-Tiengen für Ackerland im Außenbereich auf durchschnittlich 1,54 € bzw. 0,81 € für Grünland (2014: 1,30 € bzw. 0,80 €).

Nimmt man die Ergebnisse des Statistischen Landesamtes in die Betrachtung auf (10/2015), so stiegen die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke von 2014 auf 2015 um 6,6 %. Durchschnittlich wechselte in Baden-Württemberg ein Quadratmeter Agrarland für 2,30 €/m<sup>2</sup> (Kreis

WT: < 1,75 €/m<sup>2</sup>) den Besitzer. Der Ansatz des GAA von künftig 1,55 €/m<sup>2</sup> scheint somit plausibel bestätigt.

Analog der landwirtschaftlichen Lagekriterien verhält es sich bei reinen Waldflächen, die nach gegebener Erschließungs- und Geländesituation mit Bodenwerten zwischen 0,30 und 0,50 €/m<sup>2</sup> gehandelt werden. Zum Wert des Waldbodens addiert sich jener des vorhandenen Aufwuchses, woraus sich schließlich mit landwirtschaftlichen Nutzungen vergleichbaren Spannenwerte ergeben.

#### • **Bauerwartungsland und Rohbauland**

Da die wenigen Kauffälle für diese Segmente keine besondere Aussagekraft besitzen, können die Bodenwerte deduktiv aus den benachbarten Preisniveaus für baureifes Land ermittelt werden. Bei dieser Methode rechnet man, ausgehend von der allgemeinen Baureife, bis zum Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ oder „Rohbauland“ zurück, indem die verfahrensbedingten Wartezeiten, die jeweiligen Kosten (z.B. für Erschließung) sowie Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung überschlagsmäßig abgezogen werden.

Je nach Verfahrensstand der in Waldshut-Tiengen laufenden Bauleitplanung betragen die Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland 15 bis 33 % (Aufstellung Flächennutzungsplan), die für Rohbauland 33 bis 68 % (Durchführung der Bodenordnung) der Richtwerte vergleichbaren Baulands.

#### • **Besondere Grundstücksarten**

Untersuchungen zu den Kategorien "besondere" Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Flächen für Freizeit- und Kleingartenanlagen, Abbauflächen oder Teichgrundstücke wurden vom GA bislang nicht durchgeführt. Die verschwindend geringe Zahl von Kauffällen lässt eine gesicherte Auswertung nicht zu.

Im Falle nicht eindeutig bestimmbarer Flächen, wie z.B. öffentliche oder private Grünflächen und ggf. auch Gemeinbedarfsflächen, kann jedoch eine ersatzweise Bewertung von Grund und Boden zu den aktuell umgebenden Bodenrichtwerten vorgenommen werden. Als Arbeitshilfe lässt sich hier unter gutachterlicher Würdigung auf die Anlage 1 zum AllMBL Nr. 12/2008 der Bayerischen Staatsregierung zurückgreifen.

Die Bestellung von Erbbaurechten ist für den Markt in Waldshut-Tiengen nicht relevant. Betroffen davon waren im Jahr 2015 Teilerbbaurechte an Tiefgaragen-Stellplätzen.

#### • **Bebaute Grundstücke im Außenbereich**

Eine Sonderform nehmen Grundstücke im nicht bebaubaren Außenbereich (§ 35 BauGB) ein, welche jedoch unter Bestandsschutz stehend, auch nicht privilegierte Nutzungsformen (Wohnen, Gewerbe) aufweisen. Hier werden die Bodenwerte ebenfalls deduktiv, d.h. ausgehend von nutzungsgleichen Bauflächen bzw. -gebieten im Nahbereich ermittelt.

Ungeachtet der tatsächlichen Restnutzungsdauer von Gebäuden (abgezinsten Bodenwertdifferenz) sind ggf. Abschläge wegen fehlender oder mangelnder Erschließung, bauplanungsrechtlich bedingter Nutzungsbeschränkungen oder auch aufgrund von Lage und Nähe zu zusammenhängenden Siedlungsgebieten vorzunehmen. Gutachterlich zu würdigen sind des Weiteren die eigentlichen Funktionalflächen sowie Umgebungsflächen, die je nach Nutzbarkeit in ihren Qualitäten (s.o.) abzustufen sind.

## • Hinterland

Bei relativ schmal und gleichzeitig (über-)tief geschnittenen Grundstücken ist eine wirtschaftliche Nutzung oftmals nur eingeschränkt gegeben, so dass sich eine Unterteilung in Vorder- und Hinterland empfiehlt („echte Übergröße“).

Unter Vorderland versteht man dabei meist den direkt an eine öffentliche Erschließungsanlage (Straße, Zuwegung) anbindenden Teil der Parzelle bis zu einer Tiefe von rund 40 m, welcher mit 100 % des Bodenrichtwerts angesetzt wird. Jene Grundstückstiefe richtet sich empirisch nach den Erschließungsbeitragssatzungen (nach KAG) oder nach den Vorgaben rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. nach dem Einfüge-Kriterium gemäß § 34 BauGB.

Der Rest des Baugrundstücks wird, obgleich er ggf. Baulandqualität genießt, aufgrund seiner reduzierten bzw. ausgeschlossenen Bebaubarkeit als Hinterland bezeichnet. Der Bereich zwischen 40 und 80 m (Hinterland 1) wird i.d.R. mit einem Abschlag von 50 %, das daran anschließende Hinterland 2 zwischen 80 m und 120 m mit einem Abschlag von 75 % auf den Bodenrichtwert versehen.

Vor dem Hintergrund der für Waldshut-Tiengen geltenden Abwassersatzung (vom 23.07.2012) gilt gemäß § 26 Abs. 2 AbwS der Bereich bis zu einer Tiefe von 50 m ab der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksgrenze als Grundstücksfläche (Bauland). Im Einzelfall ist die Aufteilung übertiefer („echter Übertiefe“) Grundstücke in Vorder- und Hinterland sachgemäß und ggf. auch unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse zu treffen.

Sofern das Hinterland keine Baulandqualität besitzt, da es bspw. im Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt oder faktisch als Gartenland zu werten ist, kann der betroffene Bereich je nach Ausprägung mit 10-15 % des Wertes benachbarten baureifen Landes angesetzt werden.

## • Erschließungsbeiträge

Anders als in manch anderen Bundesländern richtet sich die erstmalige Herstellung der Erschließung nicht nach dem Baugesetzbuch (§§ 123 ff. BauGB), sondern seit 2005 nach dem KAG (Kommunalabgabengesetz BaWü). Dementsprechend haben die Grundstückseigentümer i.d.R. 95 % der Kosten für Straßen, Wege und Plätze mittels Erschließungsbeiträge zu erstatten. Ein 5 %iger Anteil verbleibt bei der ausführenden Kommune.

Die Bandbreite derartiger Kosten einer erstmaligen Baureifmachung von Wohngebieten bewegt sich, wie aus laufenden Projekten ermittelt, bei Werten von rund um 130,- €/m<sup>2</sup>. Grund hierfür sind zum einen anspruchsvolle Geländeverhältnisse und zum anderen erhöhte Kosten seitens Umweltschutz und technischer Standards.

Zudem entstehen regelmäßig Baukostenzuschüsse, wie sie von den einzelnen Versorgern (z.B. Stadtwerke) nach Feststehen der anzurechnenden Gesamtkosten erhoben werden. Nicht mit eingerechnet werden (gem. § 127 Abs. 4 BauGB) Abgaben für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, die keine Erschließungsanlagen im Sinne des BauGB sind. Derartige Leistungen werden als Benutzungsgebühren nach dem KAG erhoben, wie z.B. ein Abwasser- und Klärwerkbeitrag von 4,85 € pro Quadratmeter Geschossfläche für den Vollanschluss.

## 4. WOHNUNGSMARKT

### 4.1 Wohnungs- und Teileigentum

Ausweislich der oben dargestellten Marktübersicht betrafen 180 Kauffälle in 2015 und in 2016 158 Verträge den Erwerb von Wohnungseigentum, kurz ETW (Eigentumswohnungen). Die Anzahl verkaufter Grundstücke ohne Sondereigentumsverhältnis, wie z.B. EFH/ZFH belief sich zum Vergleich auf 79 (2016: 82) und stieg damit gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum nur geringfügig. Die Schwankungen sind in diesem Segment weiterhin sehr gering, wie auch dessen Verhältnis zum Handel mit ETW stabil bleibt.

Bei Eigentumswohnungen ist für die Preisfindung die Wohnfläche ausschlaggebend, anhand derer sich der Quotient €/m<sup>2</sup> bilden lässt. Die Kauffälle seitens älterer Bestandsimmobilien wurden allerdings nicht auf Umwandlung hin untersucht. Mit verkauft werden zudem häufig Einbauküche, sonstiges Inventar sowie die Instandhaltungsrücklage. Bei den von Bauträgern und -entwicklern realisierten Neubauvorhaben erfolgt oftmals die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und anschließend die Veräußerung der einzelnen Wohneigentums-Einheiten.

Des Weiteren konnte anhand der versandten Datenbögen, sei es aufgrund unvollständiger bzw. nicht plausibler Angaben, der Kreis der Nutzerschaft als auch die gezahlten Mieten nur ungenau festgestellt werden. Die Anzahl der selbstgenutzten Objekte liegt leicht über der vermieteten Einheiten. Für Kapitalanleger ist der Erwerb von Eigentumswohnungen gleichermaßen aus Renditegesichtspunkten als auch im Sinne eines günstig finanzierbaren Eigenheims attraktiv.

### 4.2 Mieten

Ein qualifizierter, d.h. nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter oder ein einfacher Mietspiegel nach § 558 BGB für frei finanzierten Wohnraum wird auch weiterhin für die Stadt Waldshut-Tiengen nicht vorliegen. Grundsätzlich fällt es in den Verantwortungsbereich der Vertragsparteien, Miethöhen nach Größe, Ausstattung oder Modernisierungsgrad der Wohnung bzw. den Pachtzins bei Grundstücken auszuhandeln. Dies gilt insbesondere für Gewerbe- und Büromieten, welche grundsätzlich keinen preisrechtlichen Vorgaben unterliegen.

Als Orientierungshilfe zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten bzw. marktüblich erzielbarer Erträge wird daher auf die Abfrage von Internetbörsen und eigene Sammlungen (Objekt-Fragebogen/ Kaufpreissammlung) zurückgegriffen. Bei den von Immobilienportalen gelieferten Werten ist es im Zuge der Mittelwertbildung wichtig, Ausreißer zu eliminieren (Berechnung des Medians). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass jene lediglich aktuelle Angebotsmieten aufführen und möglicherweise keine tatsächlich realisierten Vertragsmieten.

So werden die von den Immobilienportalen genannten Mieten selbst bei Objekten jüngeren Baujahrs regelmäßig um mehr als 1 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche unterschritten. Bei älteren Objekten bzw. Altmietverträgen kann unterstellt werden, dass die günstigen Mietzinsen ggf. auf nicht mehr zeitgemäße Ausstattungsstandards (Bad, Küche) bzw. höhere Werte auf zwischenzeitlich durchgeführte Modernisierungen zurückzuführen sind (vgl. Umrechnungsfaktoren Miethöhe/Gebäudealter).

Zudem wird darauf hingewiesen, dass angesichts des regional sehr knappen Angebots eine marktübliche bzw. eine – insbesondere im Fall langer Restnutzungsdauern – nachhaltig zu erzielende Miete kritisch zu hinterfragen ist. Letztere rangieren, wie die Analyse der Datenrückläufer ergibt, bei Altmietverträgen teilweise deutlich unterhalb der angebotenen Mietniveaus.

Auffällig ist, dass seit Anfang 2016 die Zahl der Wohnungsgesuche – die nachstehende Abbildung entstammt in unveränderter Fassung dem amtlichen Mitteilungsblatt – auch die der Internet-Angebote deutlich übersteigt.

Verfolgt man den zurückliegenden Trend, so scheint sich das Mietniveau seit Mitte 2016 tendenziell zu stabilisieren, was auch von bundesweiten Untersuchungen gestützt wird. Bei der Bestimmung des marktüblichen Mietzinses können die nachfolgend abgedruckten Werte nur als Orientierung dienen; Streuungen von mehreren Euro pro m<sup>2</sup> Nettokaltmiete rund um die genannten Werte sind üblich. Hierzu ist ein gesteigertes Augenmerk auf Baujahr, Modernisierungsstand oder andere Wohnungsmerkmale zu legen.

Der Gutachterausschuss unterteilt auf Basis der Marktbeobachtung und zur besseren Vergleichbarkeit mit Online-Angeboten die Mietwohnungen in drei Größenklassen: bis 39,9, 40 bis 79,9 sowie über 80 m<sup>2</sup>. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage werden in der Kategorie < 40 m<sup>2</sup> durchschnittliche Netto-Kaltmieten von rund 11 €/m<sup>2</sup> gezahlt, wobei auch deutliche Ausreißer auftreten.

Wohnungen der mittlerer Größe weisen Durchschnittsmieten von rund 8,30 €/m<sup>2</sup> auf, Mieteinheiten über ≥ 80 m<sup>2</sup> Werte von rund 7,40 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungen ≥ 120 m<sup>2</sup> bilden preislich in Waldshut-Tiengen praktisch keine eigene Kategorie ab.

Bezüglich der Mieten für Büro- und Praxisräume, Ladenlokale und Gewerberäume ist die Angabe tragfähiger Richtwerte nicht möglich. Die Angebotsmieten beginnen laut Portal immoscout.de (vielfach ohne Alters- und m<sup>2</sup>-Angabe) derzeit bei rund 3,50 €/m<sup>2</sup> für einfache Lagerhallen und tendieren in City-Lagen von Waldshut und Tiengen bis zu Werten von rund 25 €/m<sup>2</sup> für Büros. Ladenflächen in Top-Lagen rangieren noch deutlich darüber.

Das Mietniveau von Gewerberäumen hängt "naturgemäß" stark von der jeweiligen Lage im Stadtgebiet (Verkehrsanbindung, Parken) sowie von der Branche ab.

Die Leerstandsquote bei gewerblichen Einheiten verharrt auf niedrigem Niveau. Hiervon betroffen sind überwiegend Gebäude, deren Substanz und Erhaltungszustand eine direkte Neuvermietung erst nach umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ermöglichen oder Unstimmigkeiten aufseiten der Eigentümerschaft die Vermarktung erschweren.

**Suche im Stadtteil Tiengen**  
**3-Zimmer-Wohnung**  
mit Balkon, Bad, Garage oder Stellplatz.  
Nichtraucher, keine Tiere, ab 01.04.17  
Tel.: 0174/7143165 ab 18.00 Uhr

**Wohnung gesucht!**  
Lehrerin mit Tochter (12) sucht Wohnung in  
Tiengen, bis 650 € kalt.  
Telefon 0 77 41 / 80 77 44

**Lagerraum gesucht**  
ca. 30-100 m<sup>2</sup>, Raum WT-Tiengen.  
KM bis 200 €. Telefon 0170 - 2 79 03 30

Aus familiären Gründen suche ich ( 65) aus dem  
Landkreis Celle  
**eine 2-Zimmer-Wohnung**  
in Tiengen zur Miete. Bitte rufen Sie mich an:  
Telefon 0173 - 3 55 44 26

**3-Zimmer-Wohnung gesucht**  
Kleinfamilie sucht 3-Zi.-Whg. an der Hochrhein-Schiene  
510,- Euro bis 610,- Euro KM, ca. 75-80 m<sup>2</sup>.  
Telefon 0152 - 23 25 14 81 alles anbieten!

Aus gesundheitlichen Gründen sucht eine Familie  
dringend ab sofort Haus ab 4 Zimmer zur Miete.  
Zuschriften erbeten unter Chiffre-Nr. 4537486  
an den PRIMO VERLAG, Postfach 1254, 78329 Stockach.

Aktive, solvente Rentnerin (NR)  
**sucht ruhige 2-Zimmer-Wohnung**  
in WT-Tiengen-Lauchringen für Mai/Juni 2017.  
Telefon 07741 - 22 06

## 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG UND MODELLBESCHREIBUNG

### 5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Das Gutachter- und Sachverständigenwesen kennt in Deutschland drei Bewertungsverfahren, wie sie in der ImmoWertV geregelt und vorgeschrieben sind: Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Zur mathematisch-methodischen Untersetzung der ImmoWertV veröffentlicht das zuständige Bundesministerium entsprechende Richtlinien, von denen Sachwertrichtlinie (SW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) bekannt gemacht wurden. Die Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) richtet sich in erster Linie an die Gutachterausschüsse. Die Richtlinien beinhalten die für das jeweilige Berechnungsverfahren notwendigen, in Gutachten zu beschreibenden wesentlichen Modellparameter und können unter [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de) abgerufen werden.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks, – den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall – zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten sich grundsätzlich mehrere Verfahren an. Diese sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für eine konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste Wertermittlungsverfahren auszuwählen und vorzugsweise durch ein weiteres überprüfend zu unterstützen.

Der Vollständigkeit sei hinzugefügt, dass mit dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) im internationalen Immobilienhandel noch ein weiteres Modell existiert. Dabei handelt es sich um eine investitionstheoretische Berechnung, welche dem Ertragswertverfahren nahesteht.

Grundsätzlich sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren gleichwertige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren also ein Preisvergleichsverfahren und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden. Andere Verfahren scheiden daher meist wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

### 5.2 Beschreibung der Bewertungsmodelle

Bodenwertermittlung: Die Preisbildung für Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, Zeitungsannoncen, Makler) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Der Bodenwert ist deshalb (§ 16 ImmoWertV; getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung (Bodenrichtwertverfahren) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der folgenden Merkmale hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind: örtliche Verhältnisse, Lage, Grundstücksgestalt, Entwicklungsstand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungssituation sowie beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.

Die Bodenrichtwertkarte für Waldshut-Tiengen enthält dem hingegen lediglich die Begrenzungslinien der Zonen, den Bodenrichtwert mit Zonennummer. Bei der Richtwertdefinition wird ansonsten auf eine Nennung weiterer (wesentlich) wertbildender Zustandsmerkmale verzichtet. Im Zuge der Verkehrswertermittlung ist bei der Berechnung des (anteiligen) Bodenwerts bei ansonsten lage- und nutzungsgleichen Grundstücken innerhalb einer Zone ggf. der Einfluss der baulichen Ausnutzbarkeit gutachterlich zu untersuchen (Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO). Dies gilt insbesondere für Parzellen innerhalb des „unbeplanten Innenbereichs“ (§ 34 BauGB).

Ebenfalls bezieht sich die einschlägige Bewertungsliteratur häufig auf den Flächeninhalt von Grundstücken. Wie Marktanalysen verdeutlichen, sinkt der relative Wert eines Grundstücks mit zunehmender Größe, da es absolut betrachtet bei gegebenen Bodenrichtwerten teurer und unattraktiver wird. Da die beiden v.g. Flächenfaktoren in direktem Zusammenhang stehen, wäre zunächst eine Anpassung an die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts mittels GFZ-Umrechnungskoeffizient und erst anschließend per Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizient vorzunehmen.

Sachwertermittlung: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Marktwert mithilfe des Sachwertverfahrens vorrangig für solche Objekte zu ermitteln, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung errichtet oder erworben werden.

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) ist ein Modell, bei dem der Substanzwert des Grundstücks (Bodenwert zzgl. Wert der Gebäude und Außenanlagen) den vorrangigen Vergleichsmaßstab bildet. Für eine marktkonforme Sachwertermittlung sollten die dafür erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten – NHK, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. zur Kaufpreisermittlung auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (u.a. Mietersparnisse, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Vor dem Hintergrund, dass eine solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis erzielbar ist, bestimmt ein richtig verstandener Substanzwert den Wert einer Immobilie oftmals nachhaltiger als die aktuell zu erzielende Miete. Mit anderen Worten, die Substanz ist empirisch belegt krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß.

Ertragswertermittlung: Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV) auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung als vorrangig anzuwendendes Modell angesehen. Anders als beim Sachwertverfahren bildet hier der marktüblich bzw. nachhaltig zu erzielende Ertrag den vorrangigen Vergleichsmaßstab.

Das Ertragswertverfahren ist auf die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Quotient: Reinerträge/ Kaufpreise) gestützt. Ein Preisvergleich also, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere



Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

In vielen ländlich geprägten Kreisen Deutschlands hat sich herausgestellt, dass die örtlichen Liegenschaftszinsen für Ein- und Zweifamilienhäuser gegenüber den bundesdurchschnittlichen Zinssätzen zu ändern sind. Insbesondere in Gebieten, die demographisch einen deutlich negativen Bevölkerungssaldo aufweisen, charakterisiert ein erhöhter Liegenschaftszinssatz auch ein höheres Risiko für die Vermarktung des zu bewertenden Objekts.

Vergleichswertermittlung: Für manche Grundstücksarten existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten, zudem sind den Marktteilnehmern die gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. Zeitungs- oder Maklerangeboten). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren (§§ 13, 15 ImmoWertV) herangezogen werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind, dass die Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften (Baualter, Standard, Modernisierungsgrad u.v.m.) mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmender Vergleichsgrundstücke oder geeignete, hinreichend definierte Vergleichsfaktoren vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden. Zudem sollten Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt auf den Wertermittlungsstichtag gegeben sein.

Dieses Verfahren eignet sich vorzugsweise für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum, sofern die genannten Voraussetzungen erfüllt sind und sich die gegebenen Merkmale quantifizieren lassen. Im Bereich des Gutachterausschusses Waldshut-Tiengen ist dies jedoch nur in Ausnahmefällen (z.B. mehrere Einheiten in einem Objekt) der Fall, so dass alternativ die Anwendung des Ertragswertverfahrens empfohlen wird. Dies deshalb, da der Marktbezug besser über ortsüblich gezahlte Mieten und geeignete Liegenschaftszinsen hergestellt werden kann.

"Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren der WertR 2006. Für Bereiche, die von den neuen Richtlinien nicht erfasst werden [Erbbaurecht, Wohnrecht u.a.], bleiben die WertR 2006 bis zur Veröffentlichung einer zusammengeführten und überarbeiteten Wertermittlungsrichtlinie sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist" ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)).

### 5.3 Marktanpassung

Marktanpassungsfaktoren werden in der Regel von den zuständigen Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter, um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreise zu den entsprechenden vorläufigen Verfahrenswerten abgeleitet. Im Rahmen einer Nachbewertung stellen sich die Faktoren unter Berücksichtigung der boG folgendermaßen dar:

- Sachwertfaktor  $k = \text{Kaufpreis} \pm \text{boG} / \text{vorläufiger Sachwert}$
- Liegenschaftszinssatz  $Lz = \text{vorläufiger Ertragswert} / \text{Kaufpreis} \pm \text{boG}$

Der Gutachterausschuss Waldshut-Tiengen leitet selbst weder Sachwert-Marktanpassungsfaktoren noch Liegenschaftszinsen ab, da die Anzahl auswertbarer Kauffälle im Stadtgebiet zur Ermittlung belastbarer Ergebnisse zu gering ausfällt. Aufgrund der personellen Ausstattung sind zudem keine Kapazitäten für eine umfassende Nachbewertung vorhanden.

## • Sachwert-Marktanpassungsfaktor

In Ermangelung eigens abgeleiteter Faktoren wird empfohlen, auf die Anwendung bundesweiter bzw. überregionaler Referenzdaten und Sammlungen (z.B. Sprengnetter Immobilienbewertung: Marktdaten und Praxishilfen; Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken) zurückzugreifen und diese unter gutachterlicher Würdigung dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Mathematisch gesehen steigt jener Faktor  $k$  mit zunehmendem Bodenwertniveau und sinkt dabei gleichzeitig mit zunehmendem vorläufigen Sachwert. Bei der Herkunft der Daten ist zunächst das Bewertungsmodell zu überprüfen. Da der Gutachterausschuss selbst auf Basis der NHK 2010 und der SW-RL bewertet, sind auch nur solche Sachwertfaktoren zulässig, die ebenfalls mit den Werten der NHK 2010 errechnet wurden (Modellkonformität). Auswahl und Interpolation des geeigneten Sachwertfaktors  $k$  richten sich des Weiteren nach Objektart und Bodenwertniveau. Im Gegensatz dazu korrelieren die Liegenschaftszinsen objektspezifisch direkt mit Gesamt- und Restnutzungsdauer der Immobilie.

Zur Überprüfung, ob die vom Gutachterausschuss empfohlenen bundesdurchschnittlichen Sachwert-Marktanpassungsfaktoren auf den hiesigen Grundstücksmarkt übertragbar sind ("Schweizer Einfluss"), wurden erneut Daten aus Rheinland-Pfalz, Region West herangezogen (*Landesgrundstücksmarktbericht, 2015*). Der Oberste Gutachterausschuss leitete dort für den Bereich „Luxemburger Einfluss“ bei vergleichbaren Bodenwertniveaus Daten im grenznahen Umland von Trier ab, welcher seit Jahren eine ähnliche transnationale Dynamik erfährt. Betrachtet wurde der Teilmarkt selbstgenutzter, freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser, für die das Sachwertverfahren die vorrangige Berechnungsmethode darstellt. Vor dem Hintergrund der mathematisch-funktionalen Abhängigkeit des Sachwertfaktors von Bodenwertniveau *und* vorläufigem Sachwert konnten im Umland von Trier Zuschläge zwischen 12,5 bis 16,1 % ermittelt werden.

Die dortigen korrigierten Sachwertfaktoren übersteigen die des Referenzsystems 2015 nach Sprengnetter moderat, während die Werte vergleichbarer Objekte in anderen, ländlich geprägten Regionen vielfach darunter liegen.

Exkurs „Schweizer Einfluss“: Wie die Auswertung der Kaufpreissammlung zeigte, weichen zahlreiche schweizerische Staatsbürger beim Immobilienerwerb weiterhin nach Deutschland aus. Als Ursachen können u.a. das deutlich höhere Bodenwertniveau speziell im Umland von Zürich und Basel oder günstigere fiskalische Bedingungen vermutet werden.

## • Liegenschaftszins

Im Vergleich zum letzten Grundstücksmarktbericht verzeichnen die nach Objekt klassifizierten Liegenschaftszinsen (Lz) teilweise einen Rückgang von 0,5 bis 1,0 % insbesondere beim Markt der Eigentumswohnungen (*IVD 2010 bzw. 2014*). Die anhaltende Nullzins-Politik der Notenbanken und die unverändert hohe Nachfrage auf dem deutschen Wohnungsmarkt beließen die IVD-Daten für 2016 gegenüber 2014 unverändert.

Im Bewertungsfall lässt sich bei gleichzeitiger Anwendung von Sachwert- und Ertragswertverfahren aus jener Tendenz auch eine moderate Anpassung des Sachwertfaktors ableiten. Je nach Bodenwertniveau und in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert empfiehlt der GAA daher eine Erhöhung der von Sprengnetter oder Kleiber angegebenen Werte.

Bei den Liegenschaftszinsen für renditeorientierte Mehrfamilienhäuser oder für vermietetes Wohnungseigentum darf eine ähnliche Tendenz angenommen werden. Ausprägung und Dynamik dieses Teilmarktes lassen ein geringes Ausfallrisiko erwarten, was sich in niedrigeren Liegenschaftszinsen widerspiegelt.

Objektart	mittlere Spanne Liegen- schaftszinssätze	mittlere Spanne Ge- samnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirt- schaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,5 - 3,0 %	70 - 90 Jahre	18 - 30 %
A 2 freistehendes EFH	2,0 - 3,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	2,0 - 4,0 %	60 - 80 Jahre	18 - 30 %
A 4 Eigentumswohnung	2,0 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	2,5 - 4,5 %	60 - 80 Jahre	18 - 35 %
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	3,5 - 6,0 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeflächenanteil	4,5 - 6,5 %	60 - 80 Jahre	20 - 35 %
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,5 - 7,0 %	50 - 70 Jahre	20 - 35 %
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,5 - 7,5 %	40 - 60 Jahre	20 - 35 %
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	10 - 20 %
C 3 Lager- und Produktionshallen	6,0 - 8,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 8,5 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	7,0 - 9,0 %	20 - 40 Jahre	15 - 30 %
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	5,25 - 6,75 %	50 - 80 Jahre	15 - 30 %
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	6,00 - 7,50 %	40 - 80 Jahre	15 - 30 %

Empfehlungen des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), Stand 11/2016 (Während die Gesamtnutzungsdauer über die SW-RL herzuleiten ist, regelt die EW-RL die Bemessung indizierter Bewirtschaftungskosten.)

### • Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da die Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren auf der jeweiligen Verfahrens-Umkehrung gründet, wird bei der Nachbewertung der vorläufige Sachwert bzw. der vorläufige Ertragswert eines „fiktiv schadensfreien Objekts“ berechnet. Kaufpreismindernde (u.a. Baumängel/-schäden) oder Kaufpreiserhöhende Umstände (z.B. begünstigende Rechte) werden in Form besonderer objektspezifischer Grundstückmerkmale erst anschließend subtrahiert bzw. addiert. Bei vorliegenden Bauschäden/-mängeln geschieht dies durch Rückgriff auf diverse Baukostentabellen (z.B. BKI) oder auf persönliche Erfahrungswerte des Gutachters.

Die vom Gutachterausschuss behandelten und per Datenbogen abgefragten Kaufobjekte weisen in der Mehrzahl typische boG auf, wie sie dem Baualter und dem Umfang ggf. durchgeführter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechen. Trotz gesteigener Ansprüche an die Wohnqualität zeitigen vielfach veraltete Sanitärausstattungen (Objekte, Fliesen) und Heizungsanlagen keinen bzw. kaum nachweisbaren Einfluss auf den Verkehrswert (sog. Dämpfung). Auch eine mangelnde, d.h. den heutigen Anforderungen nicht (mehr) entsprechende Wärmedämmung (Dach, Fenster, Außenwände) wird vor dem Hintergrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs von der Käuferschaft scheinbar ohne nennenswerte Einbußen akzeptiert.

Probleme bereitet häufig die Bewertung eines nicht zeitgemäßen Wärmestandards, wie ihn die jeweilig zum Wertermittlungstichtag gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) verbindlich vorschreibt. Die überwiegende Zahl der Bewertungsfälle bezieht sich auf Bestandsgebäude, für die die EnEV nur bei „relevanten“ baulichen Veränderungen (mehr als 20 % der vergleichbaren Bauteilflächen des Gebäudes) Anwendung findet. Dies betrifft regelmäßig Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Dachflächen und Decken.

Zudem enthält die EnEV Nachrüstungsspflichten von genereller Wirkung. So bestehen z.B. Pflichten zum Austausch von Heizkesseln und zur Dämmung der obersten Geschossdecken zugänglicher und beheizter Räume bei Eigentümerwechsel. Da die Bewertungsmodelle grundsätzlich zunächst auf ein schadens- und mängelfreies Objekt abstellen, hat der Gutachter sachgemäß zu entscheiden, inwieweit die vom baujahrestypischen Zustand abweichenden Standards in die Liste der boG einzustellen sind (vgl. Haftung gemäß §§ 433, 434 BGB).

Vor dem Hintergrund der „Modelkonformität“ ist zu berücksichtigen, dass die technisch-bauliche Beschaffenheit eines Gebäudes bereits über die (modifizierte) Restnutzungsdauer sowohl in den Ausstattungsstandards, als auch ggf. in der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades Eingang in die Bewertung findet (Anlagen 2 und 4 SW-RL).

## 5.4 Sonstige Anpassungen

Da der „Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag“ zugrunde zu legen sind, fordert die ImmoWertV die Berücksichtigung weiterer verkehrswertbeeinflussender Umstände, wie bspw. die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

Verbindliche Berechnungsmodelle bzw. methodisch verwertbare Koeffizienten stehen für die Berücksichtigung demographischer Entwicklungen bislang nicht zur Verfügung, lediglich verschiedene Handreichungen. Eine Untersuchung von Berlin-Institut/Stiftung Ettersburg (2011) legt bspw. als Parameter die zeitliche Entfernung zum Arbeitsplatz, Attraktivität der Gemeinde sowie die örtliche Leerstandsquote an.

Nach einer aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (*Statistisches Monatsheft, 2/2016*) ist für Baden-Württemberg nun möglicherweise erst ab 2024/25 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Zusammen mit der bis dahin unverändert zunehmenden Überalterung wird jener demographische Effekt jedoch durch Zuwanderung teilweise kompensiert. Der Aspekt Demographie wird zumindest in der Stadt Waldshut-Tiengen als nicht erheblich wertrelevant eingeschätzt.

Zu den ökonomischen Aspekten zählt die Anpassung der NHK 2010 an den jeweiligen Zeitpunkt der Gutachtenerstellung mittels bundesweiten Baupreisindex (BPI) und regionaler Baukostenentwicklungen. Der vierteljährlich vom Statistischen Bundesamt (DESTATIS) veröffentlichte BPI wies im IV. Quartal 2016 ein Baupreisindex von 114,1 bei Wohngebäuden aus, was seit Einführung der geltenden NHK 2010 einer Kostensteigerung von 14,1 % entspricht.

Hinzu tritt der vom Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern (*BKI, 2016*) errechnete Regionalfaktor von mindestens 1,10 ( $\leq 1,05$  2013) im Landkreis Waldshut. Dies bedeutet, dass die Baukosten in Waldshut-Tiengen zu rund 11 % über den bundesweit in der SW-RL gelisteten Normalherstellungskosten (NHK 2010, inkl. 17 % Baunebenkosten) liegen.

## 6. FAZIT

Wie die eingangs aufgeführte Zusammenstellung der Kauffälle zeigt, übertreffen die gehandelten Immobilienwerte im Zeitraum 2015/16 summarisch die der Jahre 2012 bis 2014. Die Entwicklung bzw. Baureifmachung zweier Wohngebiete hat sicherlich für einen erhöhten Umsatz im Segment baureifes Land gesorgt, erklärt jedoch nicht die markante Steigerung. Zum einen ist es vielmehr das Engagement privater Projektentwickler, welche 2016 in einem von acht Kauffällen für ein deutlich höheres Volumen sorgen. Zum anderen wird beobachtet, dass eine zunehmende Anzahl von Transaktionen auf einen generationsbedingten Wechsel zurückzuführen ist.

Während Bauträger auf dem Grundstücksmarkt von Waldshut-Tiengen absehbar noch in den folgenden ein bis zwei Jahren die anhaltend hohe Nachfrage befriedigen werden mögen, sind demographische Entwicklungen zeitlich nur unscharf zu prognostizieren. Langfristig steht zu erwarten, dass sich der Immobilienmarkt auch in Waldshut-Tiengen noch stärker auf den Bestand konzentrieren wird.

## 7. ANLAGEN

### 7.1 Ehrenamtliche Mitglieder des Gutachterausschusses 2015/16

Dipl.-Ing. Erik Böffgen (Vorsitzender), Stadtplaner, Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen  
Dipl.-Ing. Peter Haselwander (stellvertretender Vorsitzender), Freier Architekt, Lauchringen  
Erwin Matthias, Finanzamt Waldshut-Tiengen; Nachfolger von Joachim Jenne  
Harald Vetter (Vertreter), Finanzamt Waldshut-Tiengen  
Ingrid Blatter-Kaemmer, Immobilien-Sachverständige, Volksbank Hochrhein eG  
Dipl.-Ing. Gerold Müller, Freier Architekt, Waldshut-Tiengen  
Dipl.-Ing. Jutta Oehl, Architektin, Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen  
Dipl.-Ing. Ernesto Preiser, Freier Architekt, Waldshut-Tiengen  
Dipl.-Ing. Alice Sawatzky, Architektin, Stadtverwaltung Waldshut-Tiengen  
Markus Wesner (B.Sc.), Leitung S-Immobilien, Sparkasse Hochrhein, Waldshut-Tiengen

### 7.2 Gebühren

Die Gebühren für schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung sowie über Bodenrichtwerte bemessen sich nach der „Anlage zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für öffentliche Leistungen (Verwaltungsgebührensatzung, 27.09.2010).

Die Erstattung von Verkehrswertgutachten richtet sich nach den Regelungen der „Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses (GAGS, 27.01.2014)“. Die Gebühren bemessen sich am jeweiligen Verkehrswert zuzüglich einer Pauschale.

Für eine allgemeine Preisauskunft stehen die Bodenrichtwerte sowie der Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Internet unter [www.waldshut-tiengen.de](http://www.waldshut-tiengen.de) unter der Rubrik Bauen, Wohnen & Verkehr/ Gutachterausschuss zur Verfügung.

### 7.3 Anmerkung zum Mietpreisspiegel

Nicht nur seit Bekanntmachung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes vom 27.04.2015 („Mietpreisbremse“) erhält die Stadtverwaltung regelmäßig Anfragen zum Mietzinsniveau innerhalb der Stadt Waldshut-Tiengen.

Grundsätzlich handelt es sich bei jenem „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung“ um eine Änderung und Ergänzung des BGB (*gesetze-im-internet.de*). Die Anwendung der Regelungen richtet sich jedoch an die einzelnen Bundesländer, per Rechtsverordnung explizit in Städten oder Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten Mietsteigerungen über das ortsübliche Maß hinaus zu „bremsen“.

Im Land Baden-Württemberg unterliegen seit Wirksamwerden der Rechtsverordnung verschiedene Gemeinden bzw. Gebiete der sog. Mietpreisbremse. Waldshut-Tiengen zählt nicht dazu (*baden-wuerttemberg.de*), so dass zur Beantwortung von Fragen rund um die Miethöhe, Fristen oder Mieterhöhungsverlangen die §§ 557 ff. BGB Anwendung finden. Für detailliertere Auskünfte stehen bspw. Kreismieterverein Waldshut oder Haus & Grund Hochrhein – beide in der Rheinstraße ansässig – Mietern und Vermietern beratend zur Seite. Rechtsberatungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zählen grundsätzlich nicht zum Aufgaben- und Geschäftsbereich der Gutachterausschüsse.

Der zentrale Begriff bei der Bewertung von Miethöhen und deren Steigerungen ist der der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs.1 BGB). Zu deren Bestimmung bieten sich zwei wesentliche Möglichkeiten: der Bezug auf einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d) oder die Ermittlung durch einen öffentlich bestellten Gutachter. Im Streitfall legen die Gerichte bei beiden Methoden allerdings sehr hohe Maßstäbe hinsichtlich der Qualität der ermittelten Daten an. Diese müssen sich zumindest innerhalb der Gemeinde aus den Entgelten für „Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren“ ableiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Waldshut-Tiengen erstellt, wie oben erläutert, keinen Mietspiegel. Zur cursorischen Einschätzung der ortsüblich bzw. marktüblich gezahlten Mietzinsen lassen sich verschiedene Immobilienportale heranziehen, die allerdings keinen Mietspiegel im Sinne des BGB abbilden! Auch stellen die errechneten arithmetischen Mittelwerte kein repräsentatives Maß dar und berücksichtigen weder so genannte Ausreißer noch die individuellen Merkmale der in der Plattform angebotenen Wohnungen. Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich entlang gebotener Maßstäbe nur über qualifizierte Gutachten ermitteln.