

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

## DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN  
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19 FAX: 07221-172 20

GAZ 25-2-09

### GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für den 30,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Baumeisterstraße 11 in Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 samt Kellerräume K18 und K19

sowie 1/1.000 Miteigentumsanteil am selben Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. G17 bezeichneten Teileinheit (Garage)



Gemarkung

Rastatt

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt

Az.: 1 K 6/25

- 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im EG des Hauses Baumeisterstraße 11
- Wohnfläche ca. 67 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Wohnungseigentum Nr. 1 wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt mit rd.

**€ 115.000**

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Teileigentum Nr. G17 wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 ermittelt mit rd.

**€ 14.000**

#### Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 9 Seiten Anlagen.

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

**Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse**

Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt <b>Az.: 1 K 6/25</b> 76437 Rastatt
Grundbuch	Grundbuch von Rastatt, Blatt Nr. 19121 und 19177
Bewertungsgegenstand	30,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 907/1 der Gemarkung Rastatt, Baumeisterstraße 11,12 Gebäude- und Freifläche mit 2285 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Räume Nr. 1), zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an Kellerraum K18 und K19 sowie 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 907/1 der Gemarkung Rastatt, Baumeisterstraße 11,12, Gebäude- und Freifläche mit 2285 m <sup>2</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G17 bezeichneten Teileinheit (Garage)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Bewertungsstichtag	10.07.2025 (Tag der Besichtigung)
Grundstücksgröße	2285 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	gesamt ca. 67 m <sup>2</sup>
Baujahr	um 1964
<b>Verkehrswert Wohnung</b>	<b>115.000 €</b>
<b>Verkehrswert Garage</b>	<b>14.000 €</b>
<u>Sonstige Angaben</u>	
Mietbindung	Die Wohnung ist vermietet. Die Garage ist vermietet.
Gewerbebetrieb	Nicht bekannt
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nicht bekannt
Energieausweis	Liegt vor
WEG-Verwaltung	

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Angaben zum Bewertungsobjekt.....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Ortstermin	7
<b>4.</b>	<b>Gebäudebeschreibung.....</b>	<b>7</b>
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Wohnungsausstattung	9
4.4	Zustand des Bewertungsobjektes	9
4.5	Außenanlage	10
<b>5.</b>	<b>Verkehrswertermittlung.....</b>	<b>11</b>
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	11
5.2	Bodenwertermittlung	12
5.3	Ertragswertermittlung	14
5.3.1	Differenzierte Ertragswertermittlung	17
5.3.2	Erläuterungen	18
5.4	Vergleichswertermittlung	23
5.4.1	Vergleichswert	25
5.5	Verkehrswert	26
5.6	Urheberschutz, Haftung	27
<b>6.</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>28</b>
6.1	Rechtsgrundlagen	28
6.2	Literatur	29
6.3	Verwendete Software	29
6.4	Weitere Anlagen	29
28	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	30
	Katasterplan	31
	Grundrisse, Schnitt	32
	Fotos	34

## 1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Baumeisterstraße 11, 76437 Rastatt
Grundbuch	Grundbuch von Rastatt, Blatt 19121 und 19177
Eigentümer laut Grundbuch	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	07.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	10.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Besichtigungsobjekt	Bewertet wird die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 1 im EG rechts im Haus Baumeisterstraße 11 mit Küche, Bad und Balkon, den Kellerräumen K18 und K19 sowie eine Einzelgarage.

## 2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	Grundbuchauszüge vom 05.03.2025
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Katasterplan M 1: 1.000</li> <li>- Kopie der Teilungserklärung vom 21.11.2016 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.11.2016</li> <li>- Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan</li> <li>- Stadtplan und regionale Übersichtskarte</li> <li>- Auskünfte zu Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz</li> <li>- Bodenrichtwertkarte, eine durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Stadt Rastatt erstellte Preisübersicht für Bauland, festgestellt auf den Stichtag 01.01.2025</li> <li>- Vergleichskaufpreise des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rastatt</li> <li>- Energieausweis vom 10.01.2018</li> </ul>

## 3. Grundstücksbeschreibung

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

### 3.1 Lage

Ort	Große Kreisstadt Rastatt, ca. 48.000 Einwohner Stadtmitte
-----	--



Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt
Großräumige Lage	Rastatt liegt in Mittelbaden in der Rheinebene zwischen Karlsruhe (ca. 25 km nördlich) und Freiburg (ca. 110 km südlich). Baden-Baden ist ca. 15 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Der nächste Autobahnanschluss A5 (Rastatt-Nord) liegt ca. 4 km entfernt, die Bundesstraßen B3, B36 und B 462 führen durch Rastatt
Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück liegt südlich vom Hauptbahnhof in einem Wohngebiet zwischen der Murg und dem Gewerbegebiet Lochfeld Entfernung zum Stadtzentrum (Fußgängerzone) ca. 1 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle ist ca. 350 m entfernt, zum Bahnhof mit Anschluss an das Stadtbahnnetz ca. 1 km, zum ICE-Bahnhof Baden-Baden ca. 12 km, Flugplatz Baden-Airpark ca. 15 km
Wohnlage	Einfache innenstadtnahe Wohnlage, nahe bei einem Gewerbegebiet. Mäßige Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergarten sind leicht erreichbar. Alle Schularten sind in Rastatt vorhanden. Parallel zur Baumeisterstraße verläuft die S-Bahntrasse nach Gaggenau/Gernsbach/Freudenstadt sowie die Murg.
Art der Bebauung	Dicht bebautes Wohngebiet aus den 1960er Jahren, Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, meist in 4- bis 5-geschossiger Bauweise. In den Erdgeschossen der benachbarten Häuser z.T. kleine gewerbliche / gastronomische Nutzungen.
Topographie	Das Grundstück ist fast eben.
Immissionen	Die besonders nachts deutlich wahrnehmbare ICE- und Güterverkehr-Bahnstrecke Karlsruhe-Basel verläuft ca. 200 m vom Bewertungsgrundstück entfernt (Murgbrücke).

### 3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug	Flst.Nr. 907/1: 2.285 m <sup>2</sup>
Gestalt und Form	Das Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und gut nutzbar, siehe Lageplan
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 40 m an die Baumeisterstraße und rückseitig ca. 40 m an den Bernsteinweg
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.

**Hochwasserrisiko** Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage beim Landesumweltamt Baden-Württemberg besteht für das Grundstück ein Überflutungs-Risiko. Demnach beträgt die mögliche Überflutungstiefe bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) 1.2 m. bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) bis zu 1,5 m.

**Altlasten** Laut Auskunft des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landkreises Rastatt ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.

### 3.3 Erschließung

**Straße** Die Baumeisterstraße ist eine gut ausgebaute Anwohnerstraße mit einseitigem Gehweg und einseitigem öffentlichen Parkraum.

**Versorgung** Wasser/Abwasser, Strom, Telefon

**Grenzverhältnisse** Der Gebäudekomplex Baumeisterstraße 11, 12 ist freistehend. Die Garagen sind an die Garagen des Nachbargrundstück angebaut.

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

### 3.4 Rechte und Belastungen

**Bestandsverzeichnis** Siehe Bewertungsobjekt

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen** Im vorliegenden Grundbuchauszügen Blatt Nr. 19121 und 19177 ist in der zweiten Abteilung (Lasten und Beschränkungen) folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 3: Die Insolvenzverfahren ist eröffnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 27.03.2023 (11 IN 350/22).  
Eingetragen (ACH045/145/2023) am 04.04.2023.

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.  
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 21.02.2025 (1 K 6/25).  
Eingetragen (ACH007/642/2025) am 05.03.2025.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte** Nicht bekannt.

**Mietvertragliche Bindungen** Die Wohnung ist vermietet.  
Die Garage ist vermutlich ebenfalls vermietet, jedoch nicht an den Mieter der Wohnung Nr. 1.

Weitere Informationen zum Mieter der Garage, Miethöhe etc. liegen nicht vor.

Baulastenverzeichnis	Es sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Aufteilung in Wohnungseigentum	Gemäß Teilungserklärung wurde das Anwesen im Jahr 2016 in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.

### 3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche

### 3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3.7 Ladungen, Ortsbesichtigung

Mit Anschreiben vom 03.06.2025 wurden die Beteiligten zum Termin am 01.07.2025 eingeladen. Da einer der Beteiligten an diesem Termin verhindert war, wurden mit Anschreiben vom 01.07.2025 die Beteiligten zum Termin am 10.07.2025 um 17:00 Uhr eingeladen. Bei dem Termin nahmen der Mieter sowie der Sachverständige teil. Der Termin endete um 17:45 Uhr.

Bei diesem Termin wurde die Wohnung sowie die aus Fußgängersicht aus erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt. Die Garage Nr. G17 konnte nur von außen besichtigt werden.

## 4. Gebäudebeschreibung

### Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.



In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 4.1 Grunddaten

##### Wohnhaus allgemein

Art des Gebäudes	Massiv errichtetes, 5-geschossiges Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Voll unterkellert.	
Aufteilung	UG EG – 4.OG	Keller, Technik Wohnungen
	Insgesamt 40 Wohnungen (je 20 in den Häusern Baumeisterstraße 11 und 12) und 19 Garagen (gem. Teilungserklärung)	
Wohn- / Nutzfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	
Baujahr	1964 (gem. Energieausweis)	
Modernisierungen	Die Fenster wurden etwa Anfang der 1980er Jahre ausgetauscht Die Fassaden wurden mit Ausnahme der Balkonseite offenbar gedämmt (Baujahr nicht bekannt)	

#### 4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk., verputzt, nachträglich zumindest teilweise gedämmt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken	Massivdecken
Treppen	Massivtreppe mit Steinbelag
Dachform	Satteldach mit Ziegel- bzw. Betonsteindeckung

Heizung	Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung laut Energieausweis aus dem Jahr 1986. Ob die Heizanlage zwischenzeitlich erneuert wurde, ist nicht bekannt.
Balkon	Kunststoffbeschichtung auf Betonboden, Metallgeländer, Faserzementplattenverkleidung.
<b>Garage</b>	Massiv errichtete Reihengaragenanlage mit Pultdach und Blech-Schwingtoren

#### 4.3 Wohnungsausstattung

Bodenbeläge	Laminat, Teppichboden, Fliesen im Bad, Flur und Küche
Deckenflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Styroporkassettendecke
Fenster	Ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Rollläden mit Gurtbetrieb
Türen	Braune Holztüren mit Stahlzargen.
Wandoberflächen	Raufasertapete mit Anstrich, Tapete, Rauputz, Fliesen raumhoch im Bad
Elektroinstallation	Einfache bauzeittypische Ausstattung, Telefonanschluss, Sprechanlage.
Sanitärausstattung	Tageslicht-Bad mit Badewanne, Stand-WC und Waschbecken
Küchenausstattung	Die Kucheneinrichtung wird auftragsgemäß nicht mit bewertet.

#### 4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit üblicher Raumaufteilung und sinnvoller Raumzuordnung an einem zentralen Flur. Keine innenliegenden Räume. Keine Durchgangszimmer.
Belichtung, Besonnung	Zweiseitig Fenster. Gute und gleichmäßige Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist mit Einschränkungen möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis auf Basis des erfassten Energieverbrauchs liegt vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 182 kWh/(m²a), was der Energieeffizienzklasse F entspricht.
Zustand der Wohnung	Die Wohnung ist insgesamt in einem ordentlichen, in einigen Bereichen renovierungsbedürftigen Zustand und weist einen eher einfachen Ausstattungsstandard auf.
Renovierungen	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung ist die Heizungsanlage auszutauschen. Ferner sind Kellertüren auszutauschen und die Rauchwarnanlage anzuschließen. Allerdings können diese Modernisierungen auf Grund der angespannten Finanzlage der WEG nur langsam durchgeführt werden. Dem Gebäudealter entsprechend sind Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt. Bei der Objektbesichtigung konnte kein über den altersabhängig üblichen Rahmen hinausgehender Instandhaltungsrückstand festgestellt werden.
Bauschäden / -mängel	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Bauschäden oder -mängel zu erkennen.
Allgemeinbeurteilung	Die zu bewertende Wohnung liegt am Rande der Innenstadt von Rastatt in einfacher bis mittlerer, regelmäßig durch Schienenverkehr beeinträchtigter Wohnlage. Die gute Größe der Wohnung und die flexible Nutzbarkeit der Räume sind attraktiv, ihr mäßiger Gesamtzustand und die Lage schränken die Attraktivität der Immobilie jedoch etwas ein. Negativ wirkt sich auch die Größe der Gesamtanlage aus. Insgesamt ist daher unter Berücksichtigung der anhaltend großen Nachfrage nach Immobilien zur Geldanlage mit einer mittleren Vermarktbarkeit auf ortsüblichem Preisniveau zu rechnen.

#### 4.5 Außenanlage

Versorgung	Strom, Wasser, Telefon, Gas, Kabelanschluss
Entsorgung	Kanalanschluss
Befestigte Flächen	Zugänge und Tiefgarageneinfahrt.
Gartengestaltung	Nach Westen Rasenflächen mit Müllplatz, Büschen und Hecken. Nach Osten befestigter Hof mit Zufahrt zu den Garagen
Zustand	Die Außenanlage ist in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.

## 5. Verkehrswertermittlung

für das Sondereigentum Nr. 1 und Teileigentum G17, Baumeisterstraße 11,12 in Rastatt

Gemarkung	Rastatt
Grundstück	907/1
Wertermittlungsstichtag	10.07.2025

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

#### **Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück**

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



## 5.2 Bodenwertermittlung

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte der Stadt Rastatt zum Stichtag 01.01.2025, herangezogen. Der Wert wurde der Internetseite der Gutachterausschüsse Baden-Württemberg entnommen.

Demnach beträgt der Bodenrichtwert 310 €/m<sup>2</sup>.

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da in Rastatt keine Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren werden. Daher wird an entsprechender Stelle auf Bundesdurchschnittswerte zurückgegriffen, die ebenfalls allesamt ohne „Bebauungsabschlag“ ermittelt sind.

Eine Bodenwertentwicklung ist aktuell nicht nachweisbar, von daher wird auf eine Fortschreibung des Bodenrichtwerts verzichtet.

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

Wertbildende Abweichungen liegen nicht vor, eine diesbezügliche Berücksichtigung kann daher unterbleiben.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	310 €/m <sup>2</sup>
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert			310 €/m <sup>2</sup>
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2023	10.07.2025	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			310 €/m <sup>2</sup>
		2.285 m <sup>2</sup> * 310 €/m <sup>2</sup>	708.350 €

### Anteiliger Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.



<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Wohnung</b>		
Miteigentumsanteil „Wohnung Nr. 1“	30,94/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert <math>30.94/1.000 \times 708.350 \text{ €}</math></b>	<b>rd. 21.900 €</b>	

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Garage</b>		
Miteigentumsanteil „Garage Nr. G17“	1/1.000	
<b>anteiliger Bodenwert <math>1/1.000 \times 708.350 \text{ €}</math></b>	<b>rd. 700 €</b>	

### 5.3 Ertragswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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



**5.3.1 Differenzierte Ertragswertermittlung (Wohnung)**

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> / St.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung	67	8,00	536,00	6.432 €
Summe				536,00	6.432 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.432 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete))	-	1.479 €
jährlicher Reinertrag	=	4.953 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von 21.900 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	438 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.515 €
Barwertfaktor bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 27 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,707
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	93.485 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	21.900 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	115.385 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>rd.</b>	<b>110.000 €</b>

**Differenzierte Ertragswertermittlung (Garage)**

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m <sup>2</sup> / St.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
	Garage	1		60,00	720 €
Summe				60,00	720 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		720 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete))	-	137 €
jährlicher Reinertrag	=	583 €
Reinertragsanteil des Bodens 2 % von 700 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	14 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	569 €
Barwertfaktor bei p = 2 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.109 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	700 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	11.809 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>rd.</b>	<b>12.000 €</b>



### 5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vor Ort durch ein grobes Aufmaß ermittelt und an Hand der vorhandenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Die Balkone wurden mit der Hälfte der Grundfläche berücksichtigt.

Die Berechnungen orientieren sich ggf. an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### **Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Quelle für die örtüblichen Mieten sind

- der Mietspiegel der Stadt Rastatt
- Auskünfte der regionalen Haus- und Grundbesitzervereine und ortsansässiger Immobilienbüros sowie der WEG-Verwaltung
- Internetrecherchen und eigene Marktkenntnisse

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Wohnung wird derzeit für 770 € /Monat (Warmmiete außer Strom) vermietet. Zurückgerechnet ergibt das eine Nettokaltmiete von ca. 600 € /Monat. Der geringe Mietertragsunterschied zur marktüblich erzielbaren Miete (536 € /Monat) kann in der weiteren Bewertung unberücksichtigt bleiben.

#### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,8	0,2		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	52,9 %	47,1 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standard- stufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standard- stufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standard- stufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standard- stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standard- stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standard- stufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	
Standard- stufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
<b>Fußböden</b>	
Standard- stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standard- stufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
<b>Heizung</b>	
Standard- stufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standard- stufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude

Das 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0
Erneuerung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Dämmung der Fassade	4	1,0	
Summe		2,0	2,0

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1964 = 61$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 61 \text{ Jahre} =$ ) 19 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Für die nicht wesentlich modernisierte Garage wird eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren als angemessen betrachtet und der Bewertung zu Grunde gelegt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Der hieraus ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 2,0 % für das Wohnungseigentum und 2 % für die Garage. Diese Werte erscheinen unter Berücksichtigung der genannten Faktoren (insbesondere der stadtnahen Lage) sowie unter Betrachtung der Literaturquellen angemessen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit



sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass durch die Modernisierungs- und Reparaturkostenannahmen lediglich der fiktive, der Wertermittlung zu Grunde liegende durchschnittliche Zustand hergestellt wird, nicht eine Komplettisanierung nach aktuellen Standards.

Für kleinere Reparaturen sowie für die anteiligen Kosten bei der Heizungserneuerung werden pauschal 5.000 € in Ansatz gebracht.

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



## 5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

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

### Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Richtwert

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

#### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den ange-

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

### **Erfahrungswert**

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

### **Zu-/Abschläge**

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

### **Marktanpassung**

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

### 5.4.1 Vergleichswert

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 8 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Wohnungen in der gleichen Wohnanlage (im näheren Umkreis des Bewertungsobjekts) vorgelegt werden. Alle Verkäufe fanden zwischen 2020 und 2022 statt.

Demnach wurden im Haus im Durchschnitt 2.323 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bezahlt.

Datum	Straße	Baujahr	Kaufpreis	Wohnfläche	Kaufpreis /m <sup>2</sup> WF
06.2020	Baumeisterstraße	1960	135.000	72	1.875
07.2020	Bernsteinweg	1959	123.000	73	1.685
12.2020	Bernsteinweg	1960	151.421	72	2.103
02.2021	Baumeisterstraße	1962	149.580	78	1.918
03.2021	Mahlbergstraße	1960	237.080	69	3.436
05.2021	Mahlbergstraße	1959	178.000	70	2.543
07.2021	Raumentaler Straße	1973	96.940	45	2.154
02.2022	Mahlbergstraße	1960	198.000	69	2.870
03.2021	Durchschnitt			69	2.323

Der Vergleichswert wird auf Basis dieses Mittelwerts berechnet.

Die Kaufpreisentwicklung ist im Objektbereich Wohnungseigentum seit dem mittleren Verkaufsdatum (03-2021) erkennbar rückläufig. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses der benachbarten Stadt Baden-Baden liegt der Rückgang zwischen 2021 bis heute bei ca. 15%.

Diese Entwicklung ist bundesweit erkennbar, daher wird zur Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens dieser Abschlag in die Vergleichswertermittlung übernommen.

Alle Vergleichswohnungen liegen in Obergeschossen. Die weniger nachgefragte Lage des Bewertungsobjekts im EG wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

<b>Ermittlung des Vergleichswerts der Wohnung</b>		
vorläufiger relativer Vergleichswert		2.323 €/m <sup>2</sup>
Zu- / Abschlag (zeitliche Anpassung)	x	0,85
Lage im EG	x	0,95
angepasster Vergleichswert		1.876 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	67 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	=	125.680 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000 €
<b>Vergleichswert der Wohnung</b>	<b>=</b>	<b>rd. 121.000 €</b>

### Vergleichswert Garage

Auswertungen zu Verkäufen von Garagen und Stellplätzen werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht veröffentlicht.

Im Grundstücksmarktbericht von Baden-Baden werden für Garagenstellplätze 8.000 – 20.000 €, im Mittel 15.000 € genannt. Dieser Mittelwert erscheint für die örtliche Situation und das Bewertungsobjekt angemessen. Er wird daher der weiteren Wertermittlung zu Grunde gelegt.

## 5.5 Verkehrswert

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

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

Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert, also an bezahlten Preisen vergleichbarer Wohnungen orientieren (Siehe 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens).

Das Ertragswertverfahren beurteilt die Renditefähigkeit der Immobilie. Es ist für Kapitalanleger von großer Bedeutung und wird daher zur Plausibilitätsprüfung und zur gewogenen Mittelwertbildung herangezogen.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (Wohnung)

Der Ertragswert wurde mit	110.000 € ermittelt,
der Vergleichswert wurde mit	121.000 € ermittelt

Der Verkehrswert des 30,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Baumeisterstraße 11,12, 76437 Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit Nr. 1 wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 auf rund

**115.000 €**

In Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (Wohnung)

Der Ertragswert wurde mit	12.000 € ermittelt,
der Vergleichswert wurde mit	15.000 € ermittelt

Der Verkehrswert des 1/1.000 Miteigentumsanteil am selben Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileinheit (Garage) Nr. G17 wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 auf rund

**14.000 €**

In Worten: vierzehntausend Euro

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

Baden-Baden, 05.08.2025

Der Sachverständige



## 5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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



## **6. Anlagen**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

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

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 6.2 Literaturverzeichnis

- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2022
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2022
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2016, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad-Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand 2022) erstellt.

## 6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,  
Stadtplanausschnitt  
Auszug aus Katasterplan  
Grundrisse, Schnitt  
Fotos



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

Aktualität: 23.12.2023

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG





Bild 1 – Blick von Südwesten auf das Gebäude



Bild 2 – Blick von der Baumeisterstraße aus





Bild 3 – Blick von der Baumeisterstraße aus



Bild 4 – Eingangsseite



Bild 5 – Treppenhaus mit Wohnungseingang



Bild 9 – Blick vom Balkon zur Baumeisterstraße





Bild 10 – Keller