

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!**

Sandra C. Ital

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und
vereidlichte Sachverständige
für Bewertung von Immobilien und
unbebauten Grundstücken

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

48,5/1.000 Miteigentumsanteil an einem Wohngrundstück (Flurstück Nr. 5577)
verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 1 (Untergeschoss 1-
Zimmer-Appartment mit 19,20 m²), Keller Nr. 1 und dem Sondernut-
zungsrecht an PKW-Stellplatz und Müllbox Nr. 1

Bannwaldstraße 13, D - 76549 Hügelsheim



AZ: 10 K 10/25

Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum

Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 zu

54.000 € (in Worten: Vierundfünfzigtausend EURO)

Sachverständigengutachten vom 23.02.2026 – Fertigung Nr. 3/4

Sandra C. Ital

o.b.u.v. Sachverständige
(HK/Karlsruhe)
Dipl.-Ing. Architektin BDA
Dipl. Sachverständige (DIA)

Bietigheim

Gewerbestraße 2
D-70667 Bietigheim
Mobil +49 (0) 172-61 00 310

Mannheim

Hennsauer Straße 5
D-68305 Mannheim

mail: info@svb-bewertung.de

St.Nr.: 39169 / 39201
USt. ID.: DE211000398

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Daten.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag.....	5
1.2 Stichtage	6
1.3 Vorbemerkungen	6
1.4 Voraussetzungen der Wertermittlung.....	6
1.5 Besondere Umstände der Wertermittlung	8
1.6 Unterlagen.....	9
1.7 Ortsbesichtigung	11
2. Bewertungsgrundsätze	12
2.1 Grundlagen	12
2.2 Inkrafttreten und Überleitung zur ImmoWertV 2021.....	13
2.3 Gebäudeenergiegesetz	14
2.4 Bewertungsmethoden	16
3. Beschreibung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	19
3.1 Grundstücksmarkt Hügelsheim und Umgebung	19
4. Kennzeichnung des Wertermittlungsgegenstandes	21
4.1 Allgemeine Hinweise.....	21
4.2 Rechtliche Gegebenheiten	21
4.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	23
4.4 Beschreibung des Standortes.....	24
4.5 Beschreibung des Grundstückes.....	26
4.6 Bauliche Anlagen	28
4.7 Bauliche Flächen.....	30
5. Ermittlung des Vergleichswertes (Bodenwert)	31
5.1 Ermittlung des Bodenwertes.....	31
5.2 Berechnung des Bodenwertes.....	33
6. Ermittlung des Ertragswertes	34
6.1 Ermittlungsgrundlagen	34
6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
6.3 Berechnung des Ertragswertes	38
7. Ermittlung des Vergleichswertes	40
7.1 Ermittlungsgrundlagen	40
7.2 Berechnung des Vergleichswertes	41
8. Bemessung des Verkehrswertes (Marktwertes)	45
8.1 Ermittelte Werte	45

8.2	Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes).....	45
8.3	Feststellung des Verkehrswertes (Marktwertes)	46
8.4	Angaben zum Gutachten	46
9.	Schlussfeststellungen	47

(In der digitalen Fassung sind keine Anlagen, Bilder und Grafiken vorhanden.)

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

0. ZUSAMMENFASSUNG DER DATEN**WERTERMITTLUNGSGEGENSTAND**

	48,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flurstück Nr. 5577), unter der Anschrift Bannwaldstraße 13, D- 76549 Hügelsheim verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, Keller Nr. 1, Sondernutzungsrecht am offenen Stellplatz Nr. 1 und Müllbox Nr. 1
Nutzungsart	1-Zimmer-Wohnung, Bad zzgl. 1 Keller
Grundstücksfläche (Flurstück Nr. 5577)	720 m²
MF – Wohnfläche (nach Aufmaß)	19 m² (in der Teilungserklärung mit 20,24 m² angegeben)
MF – Nutzfläche (gesamt)	7,86 m² (nach Aufmaß, wobei der Keller nicht abgetrennt ist, daher wurde 50 % der Gesamtfläche angesetzt)
Wertermittlungstichtag	10.02.2026
Wertermittlung abgeschlossen	23.02.2026

ERMITTELTE WERTE

Vergleichswert - Wohnung	€	54.000,--
Ertragswert	€	53.000,--
Verkehrswert	€	54.000,--

ERTRAGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag	€	2.900,--
vermieterseitige Bewirtschaftungskosten		32,0 %

WESENTLICHE BEWERTUNGSANSÄTZE

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	Mehrfamilienhaus 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	34 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,0 %

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 AUFTRAG

Auftraggeber und Auftragsinhalt

Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden, Vollstreckungsgericht vom 25.04.2025. Nach § 74 a Abs. 5 ZVG soll gemäß § 194 BauGB ⁽¹⁾, der langfristig gesicherte Verkehrswert = Marktwert des Objektes ermittelt werden.

Auftragnehmerin

Sachverständige Dipl.-Ing. S. Ital, Hanauer Straße 5, 68305 Mannheim (im Folgenden Auftragnehmerin oder Sachverständige genannt).

Wertermittlungsgegenstand

48,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück (Flurstück Nr. 5577), unter der Anschrift Bannwaldstraße 13, D-76549 Hügelshem; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, Keller Nr. 1 und dem Sondernutzungsrecht an Stellplatz und Müllbox Nr. 1.

¹ Nr. 1 . a. a. O.

1.2 STICHTAGE

Wertermittlungsstichtag	10.02.2026
maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	
Qualitätsstichtag (Zustandsstichtag)	10.02.2026
maßgebend für den Zustand, d.h. für die Gesamtheit der wertbeeinflussenden Merkmale des Wertermittlungsgegenstandes	
Wertermittlung abgeschlossen	23.02.2026
Mögliche wertbeeinflussende Umstände, die der Sachverständigen nach diesem Datum bekannt wurden, sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.	

1.3 VORBEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsgrundstück, bestehend aus dem Miteigentumsanteil an dem Flurstück (Nr. 5577) mit einer Gesamtfläche von 720 m². Auf dem Wertermittlungsgrundstück befindet sich ein Mehrfamilien-Wohnhaus. Das Gebäude wurde vermutlich im Jahr 1977 (Energieausweis) errichtet.

1.4 VORAUSSETZUNGEN DER WERTERMITTLUNG

- Alle Feststellungen in der Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen sowie auf Grund von Ämtererhebungen seitens der Sachverständigen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur zufallsstichprobenweise überprüft zu Grunde gelegt werden, und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine stichprobenartige Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine Baustoffüberprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung).
- Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. Baustoffe auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

- Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Grundstückes mit baulichen Anlagen oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.
- Altlasten einschließlich Kontaminationen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, werden nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften, vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch die Sachverständige.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.
- Es wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft unterstellt, dass der Wertermittlungsgegenstand unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.
- Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann keine Gewährleistung übernommen werden.
- Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes und seiner unmittelbaren Umgebung erfolgt nur stichprobenartig und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für die Wertermittlung wird zum Qualitätsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die tatsächlichen Eigenschaften und die sonstige Beschaffenheit des Grund und Bodens und der baulichen Anlage dem bei der Ortsbesichtigung angetroffenen Zustand entsprechen.
- Es wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen zum Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffend und vollständig bzw. umfassend sind.
- Für diese Wertermittlung werden die auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und Informationen sachverständigenseits ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität zufallsstichprobenweise geprüft verwendet.

1.5 BESONDERE UMSTÄNDE DER WERTERMITTLUNG

- Möblierungen sowie Betriebsvorrichtungen i. S. des § 68 Abs. 2 Satz 2 BewG (Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören) wurden nicht berücksichtigt. Bezüglich der Einbauküche wird auf das Urteil des OLG Karlsruhe NJW-RR 1986, 19, OLG Karlsruhe (Freiburg) NJW-RR 1988, 459 verwiesen.
- Bei der Ortsbesichtigung erfolgte eine Besichtigung des Gemeinschaftseigentums, sofern der Zutritt möglich war. Für diese Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft davon ausgegangen, dass die Beschaffenheit und der bauliche Zustand dieser Flächen sowie die Höhe der angemessenen gemeinschaftlichen Instandsetzungsrücklage (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) resultierend keinen besonders zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert haben.
- Die Flächenangaben zum Bewertungsgegenstand wurden aus dem Aufmaß vor Ort abgeleitet. In der Teilungserklärung ist die Fläche geringfügig höher, nämlich mit 20 m² angegeben. Der Keller wird gemeinsam mit dem Sondereigentum Nr. 2 genutzt. Hier gibt es einen Anschluss für Waschmaschinen. Eine Abtrennung ist nicht vorhanden und die 2. Tür gem. Planunterlagen existiert ebenfalls nicht. Weiterhin zu beachten ist, daß es von der Wohnung aus, keinen Ausgang in den Garten gibt.
- Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie Niederschriften und Beschlüsse usw. von Wohnungs- bzw. Teileigentümer-Versammlungen liegen der Sachverständigen vor. In den Protokollen wurde von einem Legionellenbefall der Wasserversorgung im Jahr 2025 berichtet, Kaltwasserprobleme in der Wohnung Nr. 1 (hier: Wertermittlungsgegenstand) und ältere Wasserschäden.
- Eventuell bestehende Rückstände in der Instandhaltungsrücklage werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird für diese Wertermittlung davon ausgegangen, dass hieraus kein besonders zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert besteht.
- In dieser Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass für den Wertermittlungsgegenstand keine Bestimmungen in der Teilungserklärung enthalten sind, die einen besonders zu berücksichtigenden Werteeinfluss begründen, sofern nachstehend keine gegenteiligen Mitteilungen erfolgen.
- Der Stellplatz als Sondernutzungsrecht wird bei der Wertermittlung berücksichtigt. Für das SNR der Müllbox wird kein gesonderter Zuschlag erhoben.

1.6 UNTERLAGEN

ALLGEMEINE UNTERLAGEN

- BauGB, BauNVO, WertV
Ernst – Zinkahn – Bielenberg – Krautzberger: „Baugesetzbuch – Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Wertermittlungsverordnung“, Loseblattausgabe, neuester Stand, Berlin / Bonn.
- WertR 06 und ImmoWertV 2010 (vorangehende Normen und Richtlinien)
Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10.6.2006 und BAz Nr. 121 S. 4798 vom 1.7.2006) und Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) (aktuelle Richtlinien)
ImmoWertA veröffentlicht am 21.09.2023
ImmoWertV 2021 veröffentlicht am 14.07.2021
- DIN
DIN 276-1 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“, November 2006 und DIN 277 Teil 1 und Teil 2 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im „Hochbau“ - Begriffe, Berechnungsgrundlagen (Februar 2005); Teil 3 „Mengen und Bezugseinheiten“ (April 2005)
- Kleiber, Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von Wertermittlungsverordnung und Beleihungswertverordnung, 7., in digitaler Fassung aktuell 2024
- Grundstücksmarktbericht Rastatt 2024, IMB Bühl 2024
- Mietspiegel Rastatt von 2026

VOM AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom Blatt Nr. 668 des Grundbuchamtes Hügelsheim vom 03.04.2025
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 21.07.2020, 22.08.2021, 06.06.2022, 01.06.2024 (Tippfehler), 17.06.2023, 16.06.2025

VON DER AUFTRAGNEHMERIN BESCHAFFTE, OBJEKTBEZOGENE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Die Auftragnehmerin hat bei Ämtern und Behörden nachfolgende Unterlagen erhoben:

- Teilungserklärung vom 22.02.1989 (UR 333/1989)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster M. 1:500
- Auskünfte zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskünfte zu Baurecht beim Baurechtsamt der Gemeinde Hügelsheim
- Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Vergleichszahlen beim Gutachterausschuss der Stadt Bühl
- Energieausweis vom 07.10.2014

DER AUFTRAGNEHMERIN LAGEN FOLGENDE UNTERLAGEN NICHT VOR:

- Vollständige Planunterlagen, Baubeschreibungen und Baugenehmigungen

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

1.7 ORTSBESICHTIGUNG

Die Besichtigung des Wertermittlungsgegenstandes fand am Dienstag, 10.02.2026 gegen 16.30 Uhr statt.

Es nahmen teil:

- ***
- Auftragnehmerin Dipl.-Ing. Sandra Ital

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

2. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 GRUNDLAGEN

Verkehrswert

Verkehrswertdefinition nach § 194 Baugesetzbuch:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zustand

Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände, insbesondere den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.

Es werden die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgegenstandes auf Grundlage der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und auf Grundlage der Ortsbesichtigung ermittelt und beschrieben, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umständen, wie der allgemeinen Wirtschaftssituation, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort (Marktlage).

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Es ist von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr in einem freien, wettbewerbsbestimmten Markt auszugehen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen, ebenso wie persönliche oder sachliche Präferenzen der Marktteilnehmer.

Objektivierter Wert

Der Marktwert einer Immobilie wird nur von objektiven, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt.

2.2 INKRAFTTRETEN UND ÜBERLEITUNG ZUR IMMOWERTV 2021

Die ImmoWertV 2021 tritt am 01.01.2022 in Kraft. Sie ist von da an unabhängig vom Wertermittlungsstichtag anzuwenden. Nach § 53 ImmoWertV kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten

- Die Gesamtnutzungsdauer abweichend von den in der Anlage 1 zur ImmoWertV festgelegten Modellansätzen der Gesamtnutzungsdauer sowie
- Die Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden abweichend von dem in Anl. 2 zur ImmoWertV festgelegten Modell der Ermittlung der Restnutzungsdauer

ermittelt werden. Dies betrifft übergangsweise insbesondere Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Vergleichs-, Sachwert-, Erbbaurechts- und Erbbaugrundstücksfaktoren sowie Erbbaurechts- und Erbbaugrundstückskoeffizienten, die nicht auf der Grundlage der erst mit der geltenden ImmoWertV verbindlich vorgegebenen „Modellansätze“ ermittelt wurden und erst im Verlauf des Jahres 2022 zur Fortschreibung anstehen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach den vorstehenden Modellansätzen sowie den Modellvorgaben der neuen ImmoWertV, insbesondere den mit Anl. 3 vorgegebenen Modellansätzen der Bewirtschaftungskosten, ermittelt worden sind, ist nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Nach der vorstehenden „Überleitungsregelung“ wird man sich auch nach dem 31.12.2024 modellkonform im alten System solange bewegen, wie von da ab die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht fortgeführt worden sind.

Die Verfahrenswerte werden in § 6 ImmoWertV normiert. Zunächst ist ein vorläufiger Verfahrenswert zu ermitteln. Nach Durchführung einer Marktanpassung, sofern erforderlich, ergibt sich ein marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert und im dritten Schritt durch Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale der Verfahrenswert (d.h. Vergleichs-, Ertrags-, Sachwert). Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung mehrerer Verfahren.

2.3 GEBÄUDEENERGIEGESETZ

- ➔ Das GEG ist am 01.11.2020 in Kraft getreten und im Jahr 2024 erweitert worden. Es enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) sind mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft getreten.
- ➔ Das GEG kennt für den Gebäudebestand Austausch- und Nachrüstpflichten und sogenannte „bedingte Anforderungen“.
- ➔ Austausch- Nachrüstpflichten betreffen insbesondere
 - ➔ 1. die Außerbetriebnahme von Heizkesseln (§ 72),
 - ➔ 2. die Wärmedämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen (§ 71),
 - ➔ 3. die Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches, soweit sie keinen „Mindestwärmeschutz“ aufweisen (§ 47).
- ➔ Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben (§ 72 Abs. 1). Soweit die Heizkessel ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt sind, so dürfen sie nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden (§ 72 Abs. 2). Die Regelungen nach § 72 Abs. 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt (§ 72 Abs. 3).
- ➔ Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird (§ 71 Abs. 1). Abs. 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können (Abs. 2).
- ➔ Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 Abs. 1 und § 72 Abs. 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 73 Abs. 1). Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt nach § 73 Abs. 2 zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.

- ➔ § 47 Abs. 1 und 2 regeln den **Wärmeschutz für oberste Geschossdecken**, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz genügen.
- ➔ Die Pflicht gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist. Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht zur Dämmung von zugänglichen obersten Geschossdecken beziehungsweise des darüber liegenden Daches erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen (§ 47 Abs. 3).

Energieausweis als Verbrauchsausweis (abgelaufen) vom 07.10.2014

2.4 BEWERTUNGSMETHODEN

Vorgehensweise

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien und auf der Grundlage der International Valuation Standards mit RICS Appraisal and Valuation Standards angewendet.

Für die Anwendung der neuen ImmoWertV 2021 gelten die zuvor beschriebenen Überleitungsvorschriften.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. (Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind in der Regel aus der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten

Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudedefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Neu hinzu kommt mit der ImmoWertV 2021 der Begriff des „**objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors**“. Gemeint sind Vergleichsfaktoren gem. § 20, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten, die an den konkreten Bewertungsfall angepasst werden.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Wert eines Wertermittlungsobjektes auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Es wird dabei von gleich bleibenden Erträgen über den wirtschaftlichen Restnutzungszeitraum des Objekts ausgegangen.

Die ImmoWertV 2021 legt hierzu ergänzend fest, dass gem. § 31 der Rohertrag auf Basis der tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen ist, sofern diese marktüblich sind.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung und die Wertermittlungsrichtlinien.

Der Ertragswert für das Wertermittlungsobjekt wird ermittelt aus dem ermittelten Bodenwert und dem kapitalisierten Reinertrag, welcher zuvor um die Verzinsung des Bodenwerts gemindert wurde.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (neu)

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der neuen Verordnung auf seine Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (Normalherstellungskosten) mit (künftig dem Regionalfaktor) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung des Sachwertes der Marktanpassungsfaktor an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Der MAF (Marktanpassungsfaktor) der SW-RL wird künftig nach § 39 als „Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor“ bezeichnet.

Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) wurde ersetzt und in die ImmoWertV in die §§ 35 ff integriert. In der Übergangszeit findet die SW-RL noch Anwendung

3. BESCHREIBUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN GEGEBENHEITEN

3.1 GRUNDSTÜCKSMARKT HÜGELSHEIM UND UMGEBUNG

Quellen: Im- Erwartung moderat bis deutlich steigender Nettokaltmieten, besonders in mittleren bis größeren Ortschaften mit guter Anbindung an Karlsruhe, Baden-Baden oder Straßburg-Region
mowelt/Immo-
portal/Handels- (je nach Pendelwegeinfluss). Bühl selbst ist eine attraktive Wohnlage im Landkreis Rastatt, mit guter Infrastruktur und Anbindung an die Rheinebene.
blatt

Der Wohnimmobilienmarkt im Landkreis Rastatt zeigt im Jahr 2026 eine gemischte Entwicklung: Mietpreise steigen moderat (ca. +5,5 % gegenüber 2025), während Kaufpreise für Häuser und Wohnungen tendenziell stabil bis leicht rückläufig sind, mit Quartals-Schwankungen zwischen -0,65 % und +1,3 %.

- **Aktuelle Kaufpreise (Stand 2026)**

Durchschnittliche Quadratmeterpreise basieren auf realen Transaktionsdaten und Angeboten. Regionale Unterschiede (z. B. günstiger in Forbach/Weisenbach, teurer in Bischweiler/Steinmauern) sind ausgeprägt.

Objektart	Ø Preis (€/m²)	Trend zum Vorquartal	Trend zu 2025
Alle Immobilien	3.126–3.174	-0,65 %	Stabil bis +0,5 %
Wohnungen	2.676–3.047	+0,46 % bis -0,31 %	Konstant bis -1,08 %
Häuser	3.086–3.528	+1,30 % bis -0,79 %	-3,83 % bis +0,09 %

- Beispiele nach Hausart (Angebotspreise 2026): Einfachhäuser 2.264 €/m² (+8,25 % zu 2025), Mehrfamilienhäuser 2.822 €/m² (+5 %), Bungalows 3.755 €/m² (+4,5 %).
- Kaltmiete: 10,22 €/m² (Q1 2026), +5,49 % zu Q1 2025 und +2,3 % zu Q4 2025. Abhängig von Lage, Größe und Ausstattung.
- Prognose: Fortlaufender Anstieg durch Nachfrage in attraktiven Lagen wie Bühl oder Rastatt-Stadt.
- Nachfrage: Hohe Attraktivität durch Nähe zu Karlsruhe, gute Infrastruktur und Bauprojekte (z. B. Wintersdorf, Murg-Caree in Rastatt).
- Angebot: Erweiterungen mildern Druck, aber Knappheit in Toplagen hält Preise stabil.
- Vergleich BW: Rastatt liegt 10–20 % unter BW-Durchschnitt – günstiger als Stuttgart, aber über ländlichen Regionen.

Quelle: IMB Bühl

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

4. KENNZEICHNUNG DES WERTERMITTLUNGSGEGENSTANDES

4.1 ALLGEMEINE HINWEISE

Es erfolgt nachstehend die Kennzeichnung rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften, sonstiger Beschaffenheitsmerkmale und der Lage des Wertermittlungsgegenstandes, soweit sie erkennbar wertbeeinflussend sind. Die nachfolgenden Mitteilungen erfolgen auszugsweise und ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.2 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Grundbuch von Hügelsheim
 Grundbuchamt Achern
 Grundbuchbezirk Hügelsheim
 Wohnungs-Grundbuch

Blatt 668
 Stand 03.04.2025

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

48,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5577, Bannwaldstraße 13, Gebäude- und Freifläche mit 720 qm.

Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung und Kellerraum Nr. 1, jeweils im Untergeschoss). Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem KFZ Abstellplatz und der Müllbox, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 1 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 668 bis 675). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung

- a) Durch den Konkursverwalter,
- b) im Wege der Zwangsvollstreckung,
- c) an einen dringlich gesicherten Gläubiger,
- d) durch einen dinglich gesicherten Gläubiger, der das Wohnungseigentum erworben hat, sofern die Veräußerung

innerhalb eines Jahres nach dem Erwerb (Beurkundung oder Zuschlag) erfolgt.

e) An einen Ehegatten oder Verwandten in gerader Linie.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 22.02.1989 (Notariat Rastatt, 2 UR 333/89) Bezug genommen. Aus Grundbuch Nr. 135 hierher übertragen. Eingetragen (AS 1 ff) am 31.05.1989.

Erste Abteilung

Lfd. Nr. 4 zu BV 1: Eigentümer:

Zweite Abteilung

Lfd. Nr. 3 zu BV 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 01.04.2025 (10 K 10/25). Eingetragen (ACH019/23/2025) am 03.04.2025.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hügelsheim ist keine Baulast vorhanden.

Zugunsten des Wertermittlungsgegenstandes wurde nichts bekannt gemacht.

Planungsrecht

Bebauungsplan

- „Hinten am Ort und Bruchweg“ vom 31.10.2003
- Festsetzungen u.a. WA 1, II Vollgeschosse, GRZ 0,4

Entwicklungszustand	Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut.
Denkmalschutz, Erhaltungssatzung	Es besteht keine Unterschutzstellung des Gebäudes.
Erschließungszustand	Die verkehrliche Erschließung und Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze sind vorhanden.
Öffentlich-rechtliche Beiträge	Das Grundstück ist voll erschlossen. Für die Wertermittlung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- und kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.
Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	Es sind keine sonstigen Rechte und Lasten am Wertermittlungsgegenstand bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Es wird aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen in diesem Bericht davon ausgegangen, dass keine bestehen.
Berücksichtigung von Rechten, Lasten und Beschränkungen	Nicht bekannt

4.3 MIET-, PACHT- UND SONSTIGE NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Mietvertragliche Gegebenheiten	Die Wohnung ist eigengenutzt. Das Wohngeld beträgt zum Stichtag für die Wohnung 188,08 €/Monat.
Mietspiegelmiete	Hilfsweise wird der Mietspiegel von Rastatt herangezogen, da es für die Gemeinde Hügelsheim keinen Mietspiegel gibt. Die Wohnungen beginnen erst bei 35 m ² , daher wird für den Wertermittlungsgegenstand eine Anpassung vorgenommen. Die monatliche Miete wird mit 192 € angesetzt. Dies entspricht 10,00 €/m ² aufgrund der geringen Größe.

4.4 BESCHREIBUNG DES STANDORTES

Makrostandort

Baden-Baden und Rastatt bilden den attraktiven **Makrostandort** für Hügelsheim. Baden-Baden, als renommiertes Kur- und Kongresszentrum, bietet hochwertige Infrastruktur mit internationaler Ausstrahlung, exklusiven Wohnvierteln, Thermalbädern und kulturellen Angeboten. Rastatt ergänzt dies als industrielles und administratives Zentrum mit starker Beschäftigungsstruktur, guter Anbindung an Karlsruhe und Stuttgart sowie grenzüberschreitender Nähe zum Elsass. Die Region profitiert von der Nähe zur A5, dem Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden und einer hohen Lebensqualität durch Schwarzwald, Rheinebene und Weinregionen.

Mikrostandort

Hügelsheim ist eine kleine, verkehrsgünstig gelegene Gemeinde im Landkreis Rastatt (Baden-Württemberg) mit rund 5.000–5.200 Einwohnern (Stand 2025), die in der Oberrheinischen Tiefebene etwa 1,5 km vom Rhein entfernt liegt. Als Spargeldorf bekannt, veranstaltet Hügelsheim regelmäßig ein überregionales Spargelfest, was die lokale Identität stärkt.

Wohnqualität im Kontext der Umgebung: Hügelsheim bietet eine hohe Wohnqualität durch friedliche, ländliche Atmosphäre mit exklusivem Flair – große Grundstücke, hochwertige Immobilien und Ruhe inmitten von Grünflächen (z. B. Hardtwald-Wohnpark). Im Vergleich zu urbanen Zentren wie Baden-Baden oder Rastatt profitiert es von niedriger Belastung (Lärmschutzvorgaben: max. 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts), guter Verkehrsanbindung ohne Großstadtdrucks sowie Freizeitangeboten wie Radwegen und Nähe zum Schwarzwald.

Ortslage

Die Bannwaldstraße liegt im Süden von Hügelsheim in einer ruhigen Umgebung.

**Öffentlicher
Personennahverkehr**

Busanschluss ca. 900 m Fußweg zur Haltestelle Hochfeld Ahornbrunnen Bus-Linie 215. Der Bahnhof Baden-Baden ist in ca. 33 Min. erreichbar.

Individualverkehr

Der Ort zeichnet sich durch zentrale Erreichbarkeit aus: Direkt an der L75 (ehem. B36), nur 3 km zum Gewerbepark Baden-Airpark mit Regionalflughafen, Minuten zur A5-Auffahrt Baden-Baden und in unmittelbarer Nähe zur französischen A35. Entfernungen: Rastatt/Baden-Baden 10 km, Karlsruhe 45 km, Bühl 17 km.

Parkierungssituation

Im Bereich des Wertermittlungsgegenstandes sind ausreichend Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Infrastruktur

Am Ortseingang gibt es einen Edeka, DM und eine Tankstelle.

Umgebungsbebauung

2-3 geschossige Bebauung bestehend aus Mehrfamilienhäusern

Immissionen

Es sind einige Verkehrsimmissionen durch den benachbarten Flughafen vorhanden.

Beurteilung des Standortes

Der Mikrostandort ist eine ländliche Lage für Wohnflächen. Anschlüsse an den Individualverkehr und den ÖPNV sind weiter entfernt vorhanden. Die Erreichbarkeit mit PKW ist gut. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

4.5 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

Grundstücksgröße	Die Fläche des Wertermittlungsgegenstandes (Flst. Nr. 5577) ist insgesamt 720 m ² nach Grundbuch.
Abmessung	Straßenfrontlänge, Bannwaldstraße ca. 25 m, Tiefe ca. 28 m.
Form	Rechteckiger Zuschnitt (siehe Anlage Lageplan)
Oberflächengestalt	Ebenes Grundstück
Verkehrliche Erschließung	Der Wertermittlungsgegenstand ist über die Bannwaldstraße erschlossen. Eine Anfahrt direkt vor das Gebäude ist möglich.
Ver- und Entsorgung	Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.
Beschaffenheit des Bodens	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
Eventuelle Bodenverunreinigungen	Eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Altlastenkataster	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gewerbebetriebe, die heute und zum Erhebungszeitpunkt aktiv waren bzw. aktiv sind, ungeachtet der dort eventuell verwendeten Stoffe bei der Erhebung unberücksichtigt geblieben sind bzw. bleiben.
Annahme für diese Wertermittlung	Für diese Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) bzw. Altlasten, vorliegen.
Höhere Gewalt	Umwelteinflüsse in Bezug auf Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag und Sturm) sowie die Sicherheit von Standorten bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkungen (z. B. religiöse oder politische Einrichtungen sowie kriminelles Umfeld) können die Qualität des Standortes bzw. des Grundstückes beeinträchtigen.

Es zeigt sich ein durchschnittliches Bild des Kriteriums Höhere Gewalt. Naturkatastrophen sind nur im Rahmen von Extremereignissen (Starkregen, Hagel u.a.m.), Blitzschlag und Sturm sind im üblichen Rahmen zu erwarten.

Starkregenkarte

Quelle Landkreis Rastatt: 3-10 cm



Beurteilung des Grundstückes

Das Wertermittlungsgrundstück eignet sich gut für eine Nutzung mit Eigentumswohnungen.

4.6 BAULICHE ANLAGEN

Allgemein	Der Wertermittlungsgegenstand besteht aus einer 1-Zimmer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus im Untergeschoss. Die nachstehenden Angaben basieren auf den im Zuge der Ortsbegehung feststellbaren Beobachtungen.
Andienung und Eingänge	Die Wohnung wird vom Gebäudeeingang an der Ostfassade erschlossen. Der Eingangsbereich liegt zurückversetzt, die Eingangstür ist erneuert. Über eine Klingelanlage mit Gegensprechfunktion kann die Hauseingangstür mit Draht-Glaseinsatz geöffnet werden. Die Außenflächen im Zugangsbereich sind gepflastert.
Baujahr, Erstbezug	ca. 1977 (Angabe im Energieausweis)
Bauliche Struktur	Zuschnitt und Bauausführung baujahrbezogen, unterkellert.
Tragwerk	massiv, Stahlbeton- und Mauerwerksbauweise aus den 70er Jahren, Decken vermutlich als Stahlbeton.
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung als Sparrendach
Fassaden	Lochfassade verputzt, ohne Außendämmung. Die Fassade hat stellenweise Instandsetzungsbedarf. Zur Gartenseite sind für das Erd- und Obergeschoss Balkone vorhanden.
Fenster und Türen	Holzrahmenfenster mit baujahresgemäßem Thermopenglas (um 1977 ff.) mit außenliegenden Rollläden.
Eingangsbereich	Eingang in die Wohnung erfolgt über den Keller im Untergeschoss.
Treppenhaus	Massivtreppe, Treppenhandlauf aus Stahl.
Aufzug	Kunststeintreppen
	Nicht vorhanden
Technische Gebäudeausrüstung	<u>Wärmeversorgungsanlage:</u> Wärmeversorgung Ölzentralheizung von 2005, Typenschild Brenner 2003 (gem. Aufdruck) <u>Warmwasserversorgung:</u> Vermutlich über die Zentrale
Ausstattung und Zuschnitt	Baujahr- und nutzungsspezifisch einfacher bis mittlerer Standard. Die Innenwände sind tapeziert, die Türumfassungen und die Türblätter aus Pressspan mit Furnier. Bodenbelag aus Kork und Fliesen.

Insgesamt ist der Innenausbau der Wohnräume in Teilbereichen abgenutzt und überaltert. Keller: Der Zugang zu dem Bereich aus Kunststeinfliesen. Bodenbelag Beton gestrichen. Sichtmauerwerk gestrichen, Stahltüren gestrichen.

Sanitärbereich

Innenliegendes Duschbad, Duschtasse erhöht mit Duschvorhang, Stand WC mit vorgehängtem Spülkasten, Waschtisch mit Einhebelmischarmaturen, raumhoch gefliest.

Balkon

Nicht vorhanden

Objektzustand

Energetische Verbesserungen am Gebäude werden außer Acht gelassen. Dies obliegt der Planung der Hausverwaltung für die nächsten Jahre, nach Erfordernis der Gesetzeslage.

BEURTEILUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND OBJEKT-CASHFLOWS ANALYSE

Bauliche Anlagen

Architektur, Bauweise und Ausstattung sowie Gebäudekonzeption sind baujahresbezogen bzw. aus der Modernisierungszeit.

Mieter-/Nutzersituation

eigengenutzt

**Wiedervermietbarkeit/
Drittverwendung**

Es wird angenommen, dass die Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit der Wohnfläche im vorgefundenen Zustand gegeben ist.

AUßENBEREICH

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Pkw-Stellplatz

Offener Stellplatz vor dem Gebäude (ohne markierte Nummer) als Sondernutzungsrecht.

4.7 BAULICHE FLÄCHEN

Mietfläche

Die Mietflächen wurden auf Basis des Aufmaßes vor Ort ermittelt. Der Vorbereich (unterhalb der Balkone) wird bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt, da dieser von der Wohnung aus nicht begehbar ist. Das Aufmaß erfolgte händisch mit einem Lasermeßgerät. Geringfügige Abweichungen sind möglich.

Gebäude / Ebene		Mietfläche
Wohnfläche	ca.	19,20 m ²

5. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES (BODENWERT)

5.1 ERMITTLUNG DES BODENWERTES

Bodenrichtwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird ein geeigneter Bodenrichtwert herangezogen.

Als geeigneter Bodenrichtwert zum 01.01.2025 wurde vom Boris-BW veröffentlicht:

€ 235--/m² Zone 37500010

erschließungsbeitragsfrei

WGFZ :-

**Ermittlung der anteiligen
ideellen Grundstücksfläche**

Der Bodenrichtwert wird für den Wertermittlungsgegenstand übernommen.

Der Wertermittlungsgegenstand hat nach Grundbuch 48,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bannwaldstraße 13 (Flurstück Nr. 5577).

Die anteilige ideelle Grundstücksteilfläche wird entsprechend des Miteigentumsanteils angesetzt.

**Berücksichtigung von
Abweichungen**

Abweichungen des bezogenen Bodenwertes des Wertermittlungsgrundstückes zum Bodenrichtwert können sich ergeben aus: Stichtagsdifferenz, Standort- bzw. Lagedifferenz, Differenz im Maß der baulichen Nutzung (GFZ - Abweichung) und sonstigen Abweichungen wie Größe, Zuschnitt, Oberflächengestalt, Immissionen, u.ä.m.

5.2 BERECHNUNG DES BODENWERTES

Berechnung des Bodenwertes	m ²	€ / m ²	Faktor	Wert
Wohnen	720	x 235	1,0	= 169.200 €
SUMME				169.000 €

Anteilig für den Wertermittlungsgegenstand:

4 anteiliger Bodenwert				
Sondereigentum Nr. 1				
Anteiliger Bodenwert	48,50	/	1.000	= 0,048
	0,048	x	169.200 €	= 8.206 €

Hinweis zum Bodenwert

Die vollständige Berechnung des Bodenwertes ist in Anlage 1 dieses Gutachtens enthalten.

6. ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES

6.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag

Es ist von Einnahmen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbar sind. Dabei wird angenommen, dass das Wertermittlungsobjekt zum Wertermittlungstichtag zu grundstücksmarktüblichen Bedingungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vermietet wird.

Die nachfolgend angesetzten Mieten berücksichtigen den Mietspiegel der Stadt Rastatt und zusätzlich den Umstand, dass die Wohnung noch unterhalb der erfassten Mindestgröße von 35 m² liegt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Marktsituation und der tatsächlichen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes werden nachstehend als bezogene, nachhaltig erzielbare Roherträge pro Monat zum Wertermittlungstichtag angesetzt. Hierbei werden folgende Faktoren berücksichtigt: Lage und Größe der Wohnung.

Gebäude / Ebene	€/ m ²
Wohnflächen (Kleinstapartment)	10,00

Bewirtschaftungskosten

Jährliche Bewirtschaftungskosten von Grundstückseigentümer und/oder Vermieter, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, sind hier zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich wie folgt:

Verwaltungsleistungen umfassen die Vermietung, die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und -durchführung. Der Kostenansatz hat unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu erfolgen. Der Ansatz für die Verwaltungsleistungen erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ Anlage 1 dieses Berichtes.

Je Eigentumswohnung nach EWRL 439 €.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden die Betriebskosten in der Regel größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen. Der Ansatz für die Betriebskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Der Ansatz für die Instandhaltungskosten erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch unbringliche Mietrückstände oder kurzzeitiges Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis erfolgt nachstehend unter: „Berechnung des Ertragswertes“ siehe Anlage 1 dieses Berichtes.

Jahresreinertrag

Der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag des Grundstückes ergibt sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich der grundstücksmarktüblichen jährlichen Bewirtschaftungskosten.

Vom Reinertrag des Grundstückes ist der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes abzuziehen. Der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen ergibt sich somit aus dem Jahresreinertrag abzüglich der Bodenwertverzinsung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert (Marktwert) von bebauten Grundstücken im Durchschnitt grundstücksmarktüblich verzinst wird.

Die Spanne des Liegenschaftszinssatzes gemäß dem Grundstücksmarktbericht ist:

GMB Rastatt

Wohnungseigentum nach WEG	1,80 %
---------------------------	--------

Aufgrund der Nutzungssituation und der Lage wird aufgrund der Marktsituation folgender Wert angesetzt:

- Lage und Größe der Wohnung + 0,2

gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	2,0 %
--	-------

$1,8 + 0,2 = 2,0 \%$

Kapitalisierungszinssatz

Der Kapitalisierungszinssatz (analog Liegenschaftszinssatz) kann aus einem inflationsbereinigten Basiszinssatz abgeleitet werden, der eine mit der Geldanlage in Immobilien vergleichbare Sicherheit bietet. Der Basiszinssatz wird um einen Risikozuschlag (risk premium) erhöht. Als Basiszinssatz wird die durchschnittliche Rendite einer nahezu risikolosen Geldanlage wie beispielsweise die Umlaufrenditen für Staatsanleihen (so genannter Landeszinssfuß) gewählt, reduziert um eine durchschnittliche jährliche Geldentwertungsrate (Inflationsrate).

Mit dem Risikozuschlag werden Risiken nach Nutzungs- bzw. Immobilienart (wie z. B. Wohn-, Industrie-, Büro- und Handelsimmobilien u.a.m.), lagebezogene Risiken (Makro-, Mikrolage u.a.m.), objektbezogene Risiken (Drittverwendungsfähigkeit, Vermietungssituation, Nutzungsflexibilität u.a.m.) sowie Markt- und Fungibilitätsrisiken berücksichtigt.

Für den Wertermittlungsgegenstand wird als markt- und objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz angesetzt:

inflationsbereinigter Basiszinssatz + Risiko	2,0 %
--	-------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Der angesetzte Rohertrag muss nachhaltig über die Restnutzungsdauer erzielbar sein. Dabei wird von einer anhaltend ordnungsgemäßen Unterhaltung und Bewirtschaftung der baulichen Anlagen ausgegangen.

Die Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Grundstücksmarktbericht Karlsruhe für Mehrfamilienhäuser zwischen 60 und 80 Jahren. Die

angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer liegt für das Wertermittlungsobjekt:

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

Der Innenausbau und weitere Maßnahmen sind bei den BOG'S berücksichtigt. Instandsetzungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen, welche zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, sind folgende:

Die Heizanlage wurde angabegemäß im Jahr 2005 erneuert.

Modell zur Ermittlung der RND von
Wohngebäuden bei Modernisierungen
(Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1)

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

RND

34 Jahre

Rentenbarwertfaktor

Mit dem Liegenschaftszinssatz (analog Kapitalisierungszinssatz) und der Restnutzungsdauer ergibt sich der Rentenbarwertfaktor V (Vervielfältiger), finanzmathematisch der Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente, somit:

$$V = 24,4986 \text{ (RND 34 Jahre, } p = 2,0 \% \text{)}$$

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Jahresreinertrag multipliziert mit dem Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger) ergibt den Ertragswert der baulichen Anlagen.

6.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**Mietvertragliche Regelungen**

Wurden keine bekannt gemacht.

Sonstige Umstände

-

Besondere technische Umstände

Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände (Instandsetzungsbedarf, Revitalisierungsbedarf u.a.m. einschließlich Baumängel und Bauschäden)

Um die angesetzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Verbindung mit dem angesetzten nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag zu erreichen, sind u.U. über die laufende Instandhaltung hinaus bauliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen) notwendig. Die baulichen Maßnahmen werden üblicherweise, vorbehaltlich fachtechnischer Untersuchung mit qualifizierter Kostenermittlung, für das Sondereigentum gesondert angesetzt.

Hier für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Instandsetzungen im Rahmen der Instandhaltungsrücklagen erfüllt werden können.

6.3 BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES**Ertragswert**

Der Ertragswert des bebauten Grundstückes wurde ermittelt aus der Summe von Bodenwert, Ertragswert der baulichen Anlagen, Ertragswertanteil infolge besonderer technischer Umstände:

Bodenwert	8.206 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	44.391 €
Ertragswertanteil inf. techn. Umstände	- 0 €

Summe	52.597 €
	53.000 €

Hinweis zum Ertragswert

Die vollständige Berechnung des Ertragswertes erfolgt in Anlage 1 dieses Berichts.

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

7. ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTES

7.1 ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des Vergleichswertes findet ein Wertermittlungsverfahren nach Sales Comparison Approach Anwendung.

Wertbestimmende Merkmale

Beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren werden Preise von Grundstücken, welche die gleichen Zustandsmerkmale wie das Bewertungsgrundstück haben, zur Wertermittlung herangezogen.

Bei bebauten Grundstücken ergibt sich die Besonderheit, dass nicht nur die Lage und die Nutzbarkeit der Vergleichsgrundstücke mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar sein müssen, sondern dass auch die Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen übereinstimmen müssen, wie:

- Baujahr
- Bauausführung
- Größe der baulichen Anlagen
- Ausstattungsstandard
- Unterhaltungszustand
- Baumängel und Bauschäden

Diese Zustandsmerkmale sind in der Regel bei jeder baulichen Anlage anders. Insofern ist es teils schwierig Preise von bebauten Grundstücken zu finden, die in allen Zustandsmerkmalen mit denen eines bebauten Bewertungsgrundstücks übereinstimmen. In der Wertermittlungspraxis wird aus diesem Grund dieses Verfahren in der Regel nur bei Eigentumswohnungen und ggf. bei typisierten Reihenhaushausgrundstücken angewendet.

Vorgehensweise

Wertrelevante Zustandsmerkmale

Ermittlung der wertrelevanten Zustandsmerkmale des Wertermittlungsobjektes.

Beschaffung von Vergleichspreisen

Beschaffung und Ansatz von Vergleichspreisen von Grundstücken, deren wertrelevante Zustandsmerkmale mit denen des Wertermittlungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Dabei sind Vergleichspreise zu verwenden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale

Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke stimmen in der Regel nicht genau mit denen des Wertermittlungsgrundstücks überein. Die wertrelevanten Unterschiede können mittels Umrechnungskoeffizienten, Zu- und Abschläge an die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks angepasst werden. Bei zeitlicher Differenz sind die Vergleichspreise gegebenenfalls auf den Wertermittlungssichttag umzurechnen.

Bildung eines Mittelwerts

Bildung eines Mittelwerts der gegebenenfalls umgerechneten Vergleichspreise, dabei sind erhebliche "Ausreißer" nicht zu berücksichtigen. Bei "Ausreißern" kann in der Regel unterstellt werden, dass die diesbezüglichen Vergleichspreise aufgrund von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, die in Schritt 2 nicht erkannt wurden, entstanden sind. "Ausreißer" liegen vor, wenn einzelne Vergleichswerte um mehr als ± 15 Prozent vom Mittelwert abweichen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert ist in der Regel identisch mit dem Verkehrswert. Nur in Ausnahmefällen ist eine Anpassung des Vergleichswerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt durchzuführen.

7.2 BERECHNUNG DES VERGLEICHSWERTES

Merkmale der Lage

Stadtteil:	-
Adresse:	Bannwaldstraße 13
Wohnlage:	Lagequalität -
Immissionen:	Etwaiger Fluglärm

Merkmale des Hauses

Bezugsfertigstellung: Vermutlich 1977
Anzahl der Nutzungseinheiten: 8 Wohneinheiten

Merkmale der Wohnung

Geschosslage: Untergeschoss
Anzahl Wohnungen: 2 Wohnungen auf dem Geschoss
Wohnfläche: 19 m²
Ausstattung: Einfach/mittel

Vergleichswert aus der Kaufpreissammlung

Von der Stadt Bühl wurden vergleichbare Kauffälle aus der Kaufpreissammlung aus dem Jahr 2023 bis 2024 mitgeteilt. Mit Hilfe statistischer Methoden werden dabei die wertbestimmenden Merkmale erfasst und für Vergleichswertermittlungen aufbereitet. Die zur Anwendung gelangenden Verfahren sind in der einschlägigen Fachliteratur dargelegt und gelten als fachlich allgemein anerkannt.



Vergleichspreise

Es wurden für diese Vergleichswertermittlung die Vergleichspreise nach den folgenden Kriterien ausgewählt. Ein Keller ist üblicherweise mit enthalten.

Datengrundlage

Verträge von 2023-2024

Die bestgeeigneten Kaufpreise wurden auf das zu bewertende Objekt umgerechnet. Somit erhält man in dieser Ermittlung für den Wertermittlungsgegenstand. Es standen **nur 5 Vergleichspreise** zur Verfügung. Alle Wohnungen waren größer. Da die Wohnung schlechter belichtet ist durch die Lage im Untergeschoss wird kein Zuschlag für die geringe Größe berücksichtigt.

Arithmetischer Mittelwert € 2.442/m²

Spannweite von € 1.762,--/m²

Spannweite bis € 2.953,--/ m²

Standardabweichung € 1.221/m²

Variationskoeffizient: 50,00 %

IMB Bühl 2024

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

Vergleichswert

Der Vergleichswert, abgeleitet und gerundet aus dem arithmetischen Mittelwert, ist für die Wohnung zum Wertermittlungstichtag

54.000 €

8. BEMESSUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)**8.1 ERMITTELTE WERTE**

Bodenwert	gerundet	8.200 €
Ertragswert	gerundet	53.000 €
Vergleichswert	gerundet	54.000 €

8.2 ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert (Marktwert) für Wohneigentum wird vom Vergleichswert abgeleitet, entsprechend den am Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Die entsprechenden Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss Bühl zur Verfügung gestellt.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungstichtag grundstücksmarktgerecht ermittelt. Er berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse, die örtliche Angebots- und Nachfragesituation, die Fungibilität des Wertermittlungsgegenstandes u.a.m. und die sonstigen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes, sodass keine besonderen Anpassungen erforderlich sind.

8.3 FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES (MARKTWERTES)

Der Verkehrswert für den 48,5/1.000 Miteigentumsanteil an der Gebäude- und Freifläche (Flurstück Nr. 5577), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, Bannwaldstraße 13, 76549 Hügelsheim, Land Baden-Württemberg wird unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und besonderen Umständen der Wertermittlung (siehe Nr. 1.4 und Nr. 1.5 dieses Berichts) festgestellt zu

54.000 €

=====

(in Worten: Vierundfünfzigtausend Euro)

Hinweis: Im Verkehrswert (Marktwert) nicht berücksichtigt sind Steuern und Kapitalkosten (einschließlich Zinsen für Fremdkapital) sowie Anschaffungsnebenkosten im Sinne der Kostengruppe 120 von DIN 276-1 Ausgabe November 2006.

8.4 ANGABEN ZUM GUTACHTEN

- | | | |
|----|--|---|
| a) | Verdacht auf ökologische Altlasten | nein |
| b) | Verwalter, Verwalterbestellung, Wohngeld | *** |
| c) | Sind Mieter oder Pächter vorhanden ? | eigengenutzt |
| d) | Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG? | Nicht bekannt |
| e) | Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden (Art und Inhaber) | nein |
| f) | Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung) | nein |
| g) | Liegt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vor? | Nur ein abgelaufener Energieausweis von 2014. |

9. SCHLUSSFESTSTELLUNGEN

Diese sachverständige Feststellung des Verkehrswertes für den Wertermittlungsgegenstand zum Bewertungsstichtag erfolgte unabhängig, neutral und nach bestem Wissen sowie aufgrund sorgfältiger Untersuchungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Auskünfte.

Die Weitergabe dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Teile oder Ergebnisse an Dritte ist ausdrücklich ausgeschlossen. Dritten ist die Verwendung dieses Sachverständigengutachtens oder seiner Ergebnisse ausdrücklich untersagt und eine vertragliche Haftung des Auftragnehmers gegenüber Dritten ist – auch im Wege der Abtretung – ausgeschlossen.

Der vorstehende Bericht umfasst 47 Seiten und 10 Anlagen.

Ausgefertigt: Mannheim, den 23.02.2026

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL. ING. ITAL

Sandra Ital

Dipl.-Ing., Architektin BDA

Mitglied der Architektenkammer

Dipl. Sachverständige (DIA)

Von der Industrie- und Handelskammer
Karlsruhe öffentlich bestellt und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken