

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!**



Prof. Dr. David Lorenz

Mitglied in den Gutachterausschüssen von Karlsruhe, Rastatt und Gaggenau – Website: www.sv-lorenz.net
VON DER IHK KARLSRUHE ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
Schwarzwaldhochstr. 47, 76571 Gaggenau, Tel. (07204) 8389, Fax (07204) 8105, E-mail: david.lorenz@sv-lorenz.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 10 K 17/25



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 5 im I. Obergeschoss ganz rechts sowie dem Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse Nr. 5** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 349/1 in 76530 Baden-Baden, Luisenstraße 2 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **20.11.2025** ermittelt zu

EUR 432.000,00

(in Worten: Vierhundertzweiunddreißigtausend Euro).

Gaggenau, 05.01.2026
Az (SV-intern): WG 221/25-76530

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 05.01.2026 | mit:  digiSeal® by seccrypt

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

I.	Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II.	Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	10
III.	Wertermittlungsverfahren	12
IV.	Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	16
V.	Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz	20
VI.	Besonderheiten der Bewertung von Baudenkmalen	23
VII.	Grundstücks-/Lagebeschreibung	26
VIII.	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	33
	- Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau	42
IX.	Verkehrswertermittlung	43
	- Ermittlung Vergleichswert	43
	- Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)	45
	- Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)	46
	- Hinweise zur Ertragswertermittlung	47
	- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	49
	- Verkehrswert	51
X.	Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
	- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
	- Luftbild u. Lageplan	Anlage 2, Blatt 1- 2
	- Planunterlagen u. Energieausweis Anlage 3, Blatt 1- 7	
	- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 4
	- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1-12
	- WEG-Versammlungsprotokoll/e	Anlage 6, Blatt 1- 6
	- WEG-Jahresabrechnung	Anlage 7, Blatt 1- 6
	- Teilungserklärung	Anlage 8, Blatt 1-15
	- Ausweisungstext Denkmalliste	Anlage 9, Blatt 1- 1
	- Auszug Baulastenverzeichnis	Anlage10, Blatt 1- 1



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **10 K 17/25**
Beschluss vom: 23.07.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im I. Obergeschoss ganz rechts sowie dem Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse Nr. 5**

Flurstück-Nr.: 349/1
Straße: Luisenstraße 2
Ort: 76530 Baden-Baden.

Wohnung im I. OG. ganz rechts Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 116 qm*, 63/1.000, an der Wohnung Nr. 5 im I. Obergeschoss ganz rechts so- wie dem Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgela- gerten Terrasse Nr. 5.
---	--

***Hinweis:** Die vorstehende Flächenangabe basiert auf der vom Sachverständigen anhand der vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) überschlägig ermittelten Wohnfläche sowie der übereinstimmenden, mündlichen Mitteilung der Wohnfläche durch die WEG-Hausverwaltung.

1. Auftraggeber/in: Amtsgericht Baden-Baden
Vollstreckungsgericht
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden.

1.a) Eigentümer/in: Siehe Grundbuchauszug (Anlage 5).

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gem. Feststellung und Angabe im Ortstermin wie folgt genutzt:

Eigengenutzt durch Eigentümer.

2. Besichtigte Räume: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen nebst den Gemeinschaftsanlagen mit folgenden Einschränkungen:

Nicht zugänglich waren das Hausdach und der gemäß Teilungserklärung vom 22.04.1982 zu dem Bewertungsobjekt gehörende Speicherraum Nr. 5.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - vom 23.07.2025.

Auszug aus dem Beschluss vom 23.07.2025:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibender Gläubiger -

gegen

- Schuldner -

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 23.07.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Wertermittlungstichtag/e: 20.11.2025

Qualitätstichtag/e: 20.11.2025

4. Ortsbesichtigung/en: 20.11.2025

Bei dem **Ortstermin (OT)** waren anwesend:

Frau ;

der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Unvollständige Planunterlagen;

Teilungserklärung vom 22.04.1982;

WEG-Versammlungsprotokoll/e u. WEG-Jahresabrechnung;

Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;

Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 20.11.2025;



Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 04.04.2025, Amtsgericht Achern.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.5 Energieausweis vom 11.07.2017.

7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Baden-Baden, Blatt 2941 (Wohnungsgrundbuch).
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen (siehe Anlage 5):
Lfd.Nr. 1:
63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 349/1, Luisenstraße 2, Gebäude- und Freifläche, 576 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im I. Obergeschoß ganz rechts.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten mit Nr. 5 bezeichneten Terrasse.

Zusatz: Wegen gemeinschaftlicher Brandmauer zwischen den Grundstücken Flst. Nr. 349/1 und 345 vergl. Grundbuch Band 55 Nr. 33 Seite 95 vom 20. März 1866.

Wegen gemeinschaftlicher Giebelmauer zwischen Flst. Nr. 349/1 und 347 vergl. Grundbuch Band 109 Nr. 120 Seite 751 vom 27. März 1901.

zu 1:

Flst. Nr. 349/1 hat Licht- und Dachtraufrecht gegen Flst. Nr. 347.

Begr. Eintrag im Grundbuch Band 109 Nr. 121 Seite 754 vom 27. März 1901.

zu 1:

Flst. Nr. 347 gestattet Flst. Nr. 349/1 für die in der Umfassungmauer d - e bestehenden Fenster das Lichtrecht nach dem Lichthof g. Flst. Nr. 349/1 verpflichtet sich, dass durch die nach dem Lichthof führenden Fenster keine Verunreinigung an Flst. Nr. 347 erfolgt.

Begr. Eintrag im Grundbuch Band 109 Nr. 120 Seite 751 vom 27. März 1901.

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:

Siehe Grundbuchauszug, Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist eingetragen (siehe Anlage 5):

Lfd.Nr. 1:

Flst. Nr. 349/1 gestattet Flst. Nr. 347 (Blatt 2267), dass die in der

Umfassungsmauer a - f nach dem Lichthof hingehenden Fenster in geringer als der gesetzlichen Entfernung von der Nachbargrenze bestehen bleiben dürfen.

Das Recht ist beim herrschenden Grundstück (Blatt 2267) vermerkt.

Lfd.Nr. 2:

Dienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 348. Recht für Flst. Nr. 348, die nördliche Giebelmauer des Gebäudes auf Flst. Nr. 349/1 der ganzen Länge nach durch Einziehen von Eisenträgern und auch sonst zum Anbau zu benützen.

Lfd.Nr. 3:

Dienstbarkeit für die Stadt Baden-Baden. Der Eigentümer ist verpflichtet, den allgemeinen Verkehr auf dem Arkadenweg an der Gernsbacher Straße - in dem Messbrief des Städt. Vermessungsamtes Baden-Baden vom 11. Dezember 1928 mit den Buchstaben a - b - c - d - e - f - a bezeichnet - dauernd und unbeschränkt zu dulden.

Lfd.Nr. 4:

Auflösend bedingte und befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Brauerei Moninger Aktiengesellschaft in Karlsruhe.

Der jeweilige Grundstückseigentümer darf auf dem Grundstück ohne ausdrückliche Zustimmung der Brauerei Moninger Aktiengesellschaft in Karlsruhe keine Gastwirtschaft und

keine sonstigen Getränkeverkaufsstellen betreiben oder durch Dritte betreiben lassen. Die Ausübung der Dienstbarkeit darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden.

Lfd.Nr. 5:

Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 425 (Blatt 5180).

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 349/1 darf eine Apotheke ohne Einwilligung des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 425 nicht betrieben werden. Das Recht ist beim herrschenden Grundstück vermerkt.

Lfd.Nr. 8:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Hinweis: Die im Bestandsverzeichnis sowie in Abt. II Nr. 1 bis Nr. 5 eingetragenen Rechte und Belastungen sind grundsätzlich bewertungsrelevant. Jedoch werden nach Einschätzung des Sachverständigen die Ertragskraft und Nutzungsfähigkeit der zu bewertenden Eigentumswohnung durch diese Rechte und Belastungen lediglich geringfügig, d.h. in einer nicht wertrelevanten Höhe beeinflusst.

Der Sachverständige geht für die Wertermittlung daher davon aus, dass die im Bestandsverzeichnis sowie in Abt. II Nr. 1 bis Nr. 5 eingetragenen Rechte und Belastungen zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes haben.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte seit Mitte der 80er Jahren nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - der Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I 1986, 2209), geändert durch Art. 3 des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 18.8.1997 (BGBl.I 1997, 2081).

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 - ImmoWertV - ersetzt und trat am 1. Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft.

Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen (BMVBW) vom 19.7.2002 (BANz.Nr. 238a vom 20.12.2002) wurden die Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02) mit allen ihren Änderungen (einschl. EURO-Umstellung) neu bekannt gemacht. Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurden die WertR 02 durch die Wertermittlungsrichtlinien vom 1.3.2006 - WertR 06 - ersetzt.

Die Überarbeitung der WertR 06 erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien: der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BANz. Amtlicher Teil vom 11.04.2014, B3); der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BANz. Amtlicher Teil vom 18.10.2012, B1) u. der Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz. Amtlicher Teil vom 04.12.2015, B4).

Die drei neuen Richtlinien ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

Die ImmoWertV wurde in 2021 novelliert und trat am 01.01.2022 in Kraft (BGBl.I 2021, Nr. 44, 2805) - nachfolgend als ImmoWertV 2021 bezeichnet. Der Gesetzgeber, unter Zuständigkeit des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) hat es dabei allerdings nicht bei einer „Novellierung“ der bisherigen ImmoWertV belassen, sondern hat nunmehr mit der ImmoWertV 2021 ein umfassenderes Regelwerk geschaffen, welches nun auch die bisherigen Einzelrichtlinien in sich vereint. Zur ImmoWertV 2021 gibt es zudem sogenannte Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA), welche der einheitlichen Anwendung der ImmoWertV dienen und ergänzende, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV enthalten. Diese Anwendungshinweise liegen in der finalen Fassung seit 20. September 2023 vor und werden vom Verordnungsgeber zur Anwendung empfohlen, wenn der Anwendungsbereich der ImmoWertV eröffnet ist.

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen Wertermittlungstichtag bezieht, der vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der ImmoWertV 2021 gelegen ist.

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die **nicht** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**

Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

Die Vorschrift des § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist von weitreichender Bedeutung, denn sie führt i.d.R. im Ergebnis dazu, dass sich die Verkehrswertermittlung bei in der Vergangenheit liegenden Stichtagen weitgehend an den Grundsätzen der zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag maßgeblichen Wertermittlungsverordnung (WertV bzw. ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinien orientieren muss.

III. Wertermittlungsverfahren

Aufgrund der Wertermittlungsverordnung bzw. der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Schwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die Verfahren sind nach Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert und wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke sowie des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren ist in der Regel der vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde festgestellte Bodenrichtwert (§ 196; durchschnittlicher Lagewert). Die Ermittlung des Bodenrichtwerts erfolgt seit 11.01.2011 nach der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011, 597) bzw. seit 01.01.2022 nach der ImmoWertV 2021.

Des Weiteren sind als wertbestimmende Grundstücksmerkmale insbesondere Verkehrs- und Geschäftslage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen oder sonstigen bzw. zulässigen Nutzung, Größe und Grundstücksgestalt, Umwelteinflüsse und Bodenbeschaffenheit, ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte und Belastungen sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke kann auf dem regionalen Grundstücksmarkt in der Regel das Sachwert- bzw. das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Der **Sachwert** eines Grundstücks umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen. Die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach Herstellungswerten, die in der Regel über die Bruttogrundfläche (BGF; Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen) auf der Kostengrundlage der jeweils anzuwendenden Normalherstellungskosten (NHK 95, 2000, 2010) und ggf. multipliziert mit dem vom jeweiligen Statistischen Landes- bzw. Bundesamt zum Wertermittlungstichtag gültigen Baupreisindex ermittelt werden. Dabei sind Alter, Baumängel und Bauschäden der baulichen Anlagen sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände (z.B. wirtschaftliche Überalterung) bzw. die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Die zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 bzw. SW-RL/ImmoWertV angesetzten Maße wurden überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung bzw. örtl. Aufmaß war nicht Auftragsbestandteil.

Da die vorhandenen Außenanlagen, wie befestigte und befahrbare Flächen, Kanalisations- und Versorgungsleitungen außerhalb des Gebäudes einschließlich der Kosten für die Hausanschlüsse etc. im Sinne der WertV bzw. ImmoWertV einen wesentlichen Bestandteil des Bauwertes darstellen und außerdem von Bedeutung für die Funktionstüchtigkeit der Gesamtanlage sind, wurden die Kosten hierfür in Ansatz gebracht und dem Bauwert zugerechnet.

Die ImmoWertV sieht vor, den kostenorientierten Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten vom Gutachterausschuss der jew. Gemeinde ermittelt. Die Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolgt gem. ImmoWertV erst anschließend ohne Marktanpassung.

Der **Ertragswert** eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlagen auf der Grundlage des Ertrags zusammen. Für die Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFlV) o. II.BV. zu Grunde gelegt.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.

Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (wie Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis; nach Erfahrungssätzen u./o. nach EW-RL bzw. ImmoWertV 2021) sind in den unter Beachtung der maßgeblichen Preisverhältnisse und Gepflogenheiten des regionalen Miet- und Grundstücksmarktes angenommenen Netto-Kaltmieten enthalten und somit von der ermittelten Jahresrohmiete (Rohertrag) in Abzug zu bringen.

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vielfältiger eingerechnet.

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

Der Liegenschaftszinssatz ist hierbei der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften auf dem Regionalmarkt im Durchschnitt verzinst wird.

Besonderheiten wie zum Beispiel Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, etc. werden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge auf den vorläufigen Ertragswert als sonstige wertbeeinflussende Umstände bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

Die wesentliche Aufgabe des öbuv. Sachverständigen besteht i.d.R. in der Abgabe einer nachvollziehbaren Preisprognose für ein hypothetisches Grundstücksgeschäft. Je nach Gutachtenzweck bzw. je nach der Wertermittlung zugrunde zu legender Wertdefinition sind aber auch alternative Aufgabenstellungen möglich (z.B. Ermittlung Beleihungs- u. Versicherungswerte). In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle wird der öbuv. Sachverständige jedoch zur Ermittlung eines Verkehrswertes gem. § 194 BauGB (Marktwertes) beauftragt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Verkehrswert eines Grundstücks regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann.

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741, 1742 Rn. 11).

Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

Das Bundesverfassungsgericht führt hierzu aus, dass „es für Grundvermögen keinen absoluten und sicher realisierbaren Marktwert gibt, sondern allenfalls ein Marktwertniveau, auf dem sich mit mehr oder weniger großen Abweichungen vertretbare Verkehrswerte bilden. Dabei wird von einer Streubreite von plus/minus 20 % der Verkaufspreise für ein und dasselbe Objekt ausgegangen, innerhalb derer ein festgestellter Verkehrswert als noch vertretbar angesehen wird.“ (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 07. November 2006 - 1 BvL 10/02 - Rn. 137)

Ein Gutachten ist daher nicht schon dann fehlerhaft, wenn es in der Beurteilung einzelner wertbildender Faktoren oder im Ergebnis z.B. von der Wertermittlung eines anderen Sachverständigen

abweicht. Vielmehr ist dem Sachverständigen bei der Schätzung ein Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Mangelhaft ist das Gutachten erst dann, wenn der Sachverständige der Wertermittlung (vorwerfbar) unzutreffende Tatsachen zugrunde legt oder anerkannte Bewertungsgrundsätze missachtet und hierdurch zu einem unrichtigen Ergebnis gelangt (OLG Karlsruhe, Urteil vom 30.05.2014 - 4 U 248/13).

Der öbuv. Sachverständige hat im Rahmen seiner Verkehrswertermittlung wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse auch nicht die Fragen (z.B. Baumängel und Bauschäden, Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen nach EnEV/GEG) zu beurteilen, die sachgerecht nur durch einen Sondersachverständigen des jeweiligen Fachgebiets zu beantworten sind (LG Potsdam, Urteil vom 09.01.2007 - 6 O 203/06; Urteil OLG Naumburg vom 03.08.2005 - 11 U 100/04, OLG Bamberg vom 08.08.2002 - 1 U 5/02).

Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind nach § 194 BauGB und den Vorschriften der WertV/ImmoWertV bei bebauten Grundstücken u.a. der bauliche Zustand und damit auch Baumängel und Bauschäden an baulichen Anlagen in die Beurteilung mit einfließen zu lassen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen der Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu benennen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist nur ein Aspekt der Begutachtung, der im Rahmen der Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV als Minderung des Grundstückswertes wegen Bauschäden und Baumängeln eine Rolle spielt. Diese Minderung muss jedoch nicht notwendig mit den tatsächlichen Kosten für die Beseitigung der Bauschäden übereinstimmen.

Des Weiteren beziehen sich die verwendeten Parameter (z.B. NHK-Ansatz, Reparaturstau) auf das verwendete Wertermittlungsmodell und können insbesondere bei den Renovierungsmaßnahmen von den tatsächlichen Kosten abweichen.

Der öbuv. Sachverständige beurteilt deshalb auch in Abgrenzung zu den diversen Spezialfachgebieten regelmäßig nur das, was er anhand solcher Umstände, die offensichtlich durch **bloße Inaugenscheinnahme** wahrzunehmen sind und ohne Einschaltung anderer für das jeweilige Fachgebiet spezialisierter Sachverständiger augenscheinlich erkennen kann. Sind die festgestellten oder erkennbaren Verhältnisse dergestalt, dass diese Anlass geben, zusätzliche Gutachten aus anderen Fachgebieten einzuholen, weil die nicht geklärten Fragen den von ihm zu ermittelnden Verkehrswert beeinflussen können, so beschränkt sich allerdings die Pflicht des Verkehrswertgutachters darauf, den Auftraggeber auf diese Umstände hinzuweisen, wobei es dann Sache des Auftraggebers ist, zu entscheiden, ob er ein weiteres Gutachten einholt.

Hieraus ergeben sich auch folgenden Rahmenbedingungen und Annahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung:

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.
- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchungen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.
- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen 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 Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.
- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.
- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.
- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen und Tieren vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind (§ 15 Abs. 1 LBO BW). Außerdem wird davon ausgegangen, dass ein ggf. notwendiger betrieblich-organisatorischer sowie abwehrender Brandschutz gegeben sind.

Bei einem Abweichen von vorgenannten Annahmen ist ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert nicht auszuschließen. Ggf. sind für das jeweilige Fachgebiet spezialisierte Sachverständige durch den Auftraggeber einzuschalten.

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014/2016 kennt für den Gebäudebestand energetische Nachrüstpflichten und sogenannte bedingte Anforderungen. Nachrüstpflichten nach § 10 EnEV betreffen insbesondere die Dämmung von begehbaren obersten Geschossdecken, die Prüfung der Außerbetriebnahme der Heizkessel, die Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen.

Bedingte Anforderungen sind Anforderungen, die nur im Falle der Durchführung von bestimmten Änderungen am Gebäude gelten. Gem. § 9 EnEV dürfen bei Änderungen an Bauteilen (Bagatellgrenze bis 10 % der gesamten jeweiligen Bauteilfläche des zu ändernden Bauteils) vorgegebene Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden. Alternativ kann eine Berechnung des Jahres-Primärenergiebedarfs zum Vergleich mit dem Jahres-Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes sowie von Kennwerten zur Gebäudehülle erfolgen. Dabei dürfen die ermittelten Werte die für einen Neubau geltenden Anforderungswerte um nicht mehr als 40% überschreiten (siehe § 9 EnEV, Abs. 1).

Am 1. November 2020 ist das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten (BGBl.I 2020, 1728).

Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.

Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

Bei der Gutachtenerstellung wird (soweit möglich) nur von einem unabdingbar erforderlichen Mindestumfang der Maßnahmen ausgegangen. Damit kann vielfach die Einhaltung der Bagatellgrenze erreicht werden, womit die Maßnahmen nicht mehr den Anforderungen der EnEV bzw. des GEG unterliegen. Diese grundsätzl. Vorgehensweise entspricht im Allgemeinen auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Darüber hinaus können aufgrund ihrer Komplexität Gesamtmaßnahmen und ggf. mögliche Ausnahmen und Befreiungen sachgemäß nicht untersucht bzw. unterstellt werden.

Die Entwicklung der energetischen Mindestanforderungen sowie der in Baupraxis und Forschung realisierten Effizienzniveaus wird in der nachfolgenden Abbildung exemplarisch am Beispiel einer Doppelhaushälfte dargestellt.

Entwicklung des energiesparenden Bauens¹

Sofern in dem vorliegenden Gutachten auf eine baujahresgemäße energetische Beschaffenheit bzw. bauzeittypischen Wärmeschutz eines Gebäudes verwiesen wird, so stellt die obenstehende Abbildung den Bezugsrahmen her.

Energieausweis

Es wird auf § 16 der ENEC bzw. § 80 des GEG zur Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen hingewiesen.

¹ Quelle: Fraunhofer-Institut für Bauphysik IBP, Stuttgart, abrufbar über:
www.ibp.fraunhofer.de/de/kompetenzen/energieeffizienz-und-raumklima/energiesparendes-bauen.html

VI. Besonderheiten der Bewertung von Baudenkmalen

Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (siehe hierzu ausführlich: Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 730 ff.).

Der Denkmalschutz gehört zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Mit der Eintragung eines Objektes in die Liste der Kulturdenkmale (Denkmalschutzliste) sind eine Reihe von öffentlich-rechtlichen Pflichten und Beschränkungen verbunden, die im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Grundgesetz (GG) regelmäßig hingenommen werden müssen. Hierzu zählen:

- Erhaltungspflicht; zu erhalten sind bei Baudenkmalen i.d.R. die äußere und innere Gestalt der baulichen Anlage, einschließlich des Erhalts eines denkmalgeschützten Grundrisses, der Fassaden, des Daches, der Treppenhäuser, der Fenster und Türen sowie des sonstigen Inventars.
- Abbruchverbot; grundsätzlich besteht umgekehrt ein Abbruchverbot denkmalgeschützter Bausubstanz; nur wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer nicht mehr zugemutet werden kann, muss in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens der Denkmalschutzbehörde die Genehmigung zum Abbruch erteilt werden (siehe u.a. OVG Koblenz Urteil vom 21.08.2003, 1 A 11997/02).
- Instandhaltungsgebot; ein Baudenkmal ist in seinem Erscheinungsbild denkmalgerecht instand zu halten und ggf. auch wiederherzustellen (Wiederherstellungsgebot);
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht; Erneuerungen und Veränderungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung, auch wenn sie baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind.

Die Pflichten und Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer.

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten i.S.d. § 194 BauGB. In der einschlägigen Fachliteratur wird zwischen dem „denkmalneutralen“ und dem „denkmalgeprägten“ Verkehrswert unterschieden.

Grundsätzlich kann sich der Denkmalschutz auf den Verkehrswert eines Grundstücks wertmindernd, werterhöhend aber auch wertneutral auswirken. Die Frage, ob bzw. inwieweit sich der Denkmalschutz werterhöhend, wertmindernd oder wertneutral auswirkt, wird dadurch beantwortet, dass die Vor- und Nachteile der Unterschutzstellung entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs miteinander „aufgerechnet“ werden.

Als mögliche wertmindernde Aspekte der Denkmaleigenschaft gelten u.a. (in Anlehnung an: Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Wolters Kluwer, Köln, Kapitel 16):

- Verfügungs- und Nutzungseinschränkungen;
- Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot;
- Erhaltungs- u. ggf. Wiederherstellungsgebot;
- Abbruchverbot;
- Denkmalspezifischer Erhaltungsaufwand;
- Abstimmungs- und Genehmigungspflicht bei allen baulichen Maßnahmen;
- Nichtausnutzbarkeit einer evt. ansonsten bebaubaren Grundstücksfläche;
- Dauerhaft ungünstige Grundrissgestaltung/Flächeneffizienz sowie Energiebilanz.

Als mögliche werterhöhende Aspekte der Denkmaleigenschaft gelten u.a.:

- Besonderes Ambiente/Prestige des Denkmals;
- Bestandschutz für eine evt. überhöhte bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche;
- Steuervergünstigungen bzw. erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten;
- Ggf. Denkmalförderung in Form von Zuschüssen;
- Ggf. Mieterhöhungen nach Modernisierung gem. § 559 BGB;
- Ggf. Befreiung von ansonsten zwingenden baurechtlichen Vorschriften (z.B. Vorgaben EnEV/GEG).

Hinsichtlich der Wahl eines geeigneten Wertermittlungsverfahrens muss festgestellt werden, dass es „einen einheitlichen Wertermittlungsansatz für Denkmalschutzobjekte schlichtweg nicht gibt. Zu verschieden können die Auswirkungen des Denkmalschutzes im Hinblick auf die Art des Denkmalobjekts und die Ausprägung des Denkmalschutzes sein. Aufgrund dieser Inhomogenität ist daher in der Bewertungspraxis jeder Fall, in dem Denkmalschutz eine Rolle spielt, individuell zu betrachten.“ (Kröll/Hausmann/Rolf; Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Wolters Kluwer, Köln, Kapitel 16.9)

Gleichwohl lassen sich bei der Verkehrswertermittlung von Denkmalobjekten in der einschlägigen Fachliteratur und Bewertungspraxis im Wesentlichen drei Herangehensweisen unterscheiden:

- 1) Die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft innerhalb des Modells durch denkmalspezifische Parameter (u.a. durch einen denkmalspezifischen Liegenschaftszinssatz bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens),
- 2) die Anwendung des Ertragswertverfahrens mit einer unendlichen Restnutzungsdauer und unter Berücksichtigung denkmalspezifischer Bewirtschaftungs-/Erhaltungskosten, sowie
- 3) die Anwendung des Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahrens als Regelverfahren und unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft über Zu- u./o. Abschläge als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG).

Im vorliegenden Fall wird vom Sachverständigen unterstellt, dass sich die Vor- und Nachteile der Denkmaleigenschaft zum Wertermittlungsstichtag „gegenseitig aufheben“; es erfolgt daher die Anwendung des maßgeblichen Bewertungsverfahrens als Regelverfahren.

VII. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Baden-Baden.

1.2 Ortsteil: Innenstadt.

1.3 Straße: Luisenstraße 2.

Hinweis: Die Anlage 1 des vorliegenden Gutachtens enthält eine ausführlichere Beurteilung des Standortes mit Angaben zur amtlichen Statistik und wesentlichen Kennzahlen, etc.

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:

Eckgrundstück (Ecke Gernsbacher Straße).

2.2 Straßenqualität:

Anliegerstraße/Fußgängerzone mit Bus- und Lieferverkehr.

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:

Leopoldsplatz: ca. 20 m.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 50 m;

Bahn/S-Bahn: ca. 5,2 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Bühl: ca. 14 km;

Rastatt: ca. 15 km;

Karlsruhe: ca. 40 km;

Autobahnanschluss (A5):

ca. 8 km;

ICE-Bahnhof (Baden-Baden):

ca. 5,2 km;

Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 16 km.

3. Wohnlage:

Gute Wohnlage (Innenstadt).

4. Geschäftslage:

Sehr gute Geschäftslage.

5. Art der Bebauung/Nutzung
in der Straße/Ortsteil:

Bauweise mit überwiegend gewerblichen Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Gastronomie und Büro/Verwaltung), teils auch Wohnnutzungen in den oberen Geschosslagen;

geschlossene Bebauung (Blockrandbebauung);

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsrichtungen);

Geschosszahl: überwiegend 4 bis 6 geschossige Bebauungen.

6. Topographische Grundstückslage:

Ebene Lage.

7. Gestalt/Form/Größe:

Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2),

Grundstücksgröße: 576 qm;

Grundstückstiefe: bis zu ca. 22 m;

Grundstücksbreite: ca. 29 m.

8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Fußgängerzone.
 - 8.2 Gehweg/e: vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung:
nahegelegen vorhanden (diverse Parkhäuser).
 - 8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand).
 - 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen:
Wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Buslinienverkehr; ggf. zeitweise wahrnehmbare Schallimmissionen aus Personenaufkommen, Außengastronomie, etc.; keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar/bekannt.

9. Ver-/Entsorgung /

Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Fernwärme, Kabel, Telefon und Kanalisation vorhanden.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabepflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nach-

barliche Gemeinsamkeit: Allseitige Grenzbebauung des Bewertungsgrundstücks; geschlossene Bebauung (Blockrandbebauung); augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

11. Baugrund, Grundwasser: Soweit augenscheinlich ersichtlich normale Verhältnisse (normal tragfähiger Baugrund).

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren:

Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/
Schutzstatus:

Gemäß Amtsauskunft steht das Bewertungsobjekt gem. § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz (Kulturdenkmal), siehe Anlage 9 (Ausweisungstext Denkmalliste).

Der Umfang der Denkmaleigenschaft bedeutet u.a., dass bauliche Veränderungen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde stehen.

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe über den Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ vom 16.12.2003.

Die Fläche liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden zum Schutze der als Heilquelle staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden vom 01.10.1969 („Thermalquellenschutzgebiet Zone II“).

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes. Es handelt sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarekeit eines Objekts in der näheren Umgebung“ heranzuziehen. Der Flächennutzungsplan weist als Nutzung „Kerngebiet (MK)“ aus.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ausschluss von Vergnügungsstätten, Teilbereich 1 Innenstadt“, in Kraft getreten am 07.03.2009, des Bebauungsplans „Ausschluss von Ferienwohnungen im Bereich der Kernstadt“, in Kraft getreten am 24.04.2021, der Ortssatzung zum Schutz der „Gesamtanlage Baden-Baden“, in Kraft getreten am 31.10.2018 und der Ortssatzung „Werbeanlagesatzung Teilbereich A Innenstadt“, in Kraft getreten am 07.05.2003.

Hinweis: Rechtsansprüche hinsichtlich des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts können aus den hier durch den SV gemachten Angaben nicht abgeleitet werden.

16. Ordnungsrecht:

Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet folgende Baulast auf dem Bewertungsgrundstück (siehe Anlage 10, Auszug Baulastenverzeichnis):

Verpflichtung, die Terrasse des Anwesens Luisenstraße 2 nicht mit Abschlusswänden zu versehen.

Hinweis: Für die Bewertung wird unterstellt, dass diese Baulast zum Stichtag keinen zu berücksichtigen Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes hat.

18. Sonstige Rechte, Lasten
u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.
19. Altlastenkataster: Gemäß Amtsauskunft (Umweltamt der Stadt Baden-Baden) sind derzeit keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz bekannt bzw. liegt auch kein Verdacht auf diese vor.
Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.
21. Höhere Gewalt bzw.
sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

¹Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch betrachtet einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, werden als sogenannte HQ100-Gebiete bezeichnet.

VIII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Allgemeines: Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 14 Wohnungen nebst Speicherräumen sowie 3 Teileigentumseinheiten.

Grundstücksüberbauung: Wohn- und Geschäftshaus;
Geschosse: Untergeschoss, Erdgeschoss, I. bis. III. Obergeschoss, Dachgeschoss, Speicher;
Anzahl Treppenhäuser: 1;
Unterkellerung: vorhanden;
Dachform: Mansarddach mit Dachgauben;
Baujahr: ca. 1885 bis 1902 (gemäß vorliegenden Unterlagen).

Gebäudenutzung: **UG.:** Flure, Hausanschlüsse, Heiz-/Haustechnikräume, Kellerräume.

EG.: Hauszugänge bzw. Arkadengang; Hauseingang mit Treppenhaus;
2 Teileigentumseinheiten (Ladengeschäft und Gaststätte) mit sep. Eingängen.

I. OG. bis DG.: Treppenhaus;
verschieden große Wohnungen jeweils mit Terrasse oder Balkon/en.

Speicher: Speicherräume, 1 Teileigentumseinheit (Lüftungszentrale).

Konstruktion und Ausbau des gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart: Massivbauweise.

Fundamente:	Beton u./o. Bruch-/Naturstein.
Kellerwände:	Mauerwerk (Bruch-/Naturstein), ggf. teils Beton.
Umfassungswände auf- gehende Geschosse:	Mauerwerk.
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Teils Stahlschienen-/Betondecken, teils Kappendecken, teils Holzbal- ken-/Decken.
Fassadenflächen:	Putzfassade mit Anstrich, Pilaster- gliederung; EG. mit Natursteinplat- tenbekleidungen; Terrasse/n mit Mauerwerksbrüstung und Eisengelän- der; Balkone mit kunstschmiedeei- sernen Geländern.
Treppe/n:	Einläufige, halbgewendelte Massiv- treppe mit kunstschmiedeeisernem Geländer.
Fenster:	Überwiegend Holz-/Isolierglasfens- ter, teils mit und teils ohne Roll- laden; Fenster teils mit Vergitte- rung, teils mit abschließbaren Be- schlägen; vereinzelt bauzeitgemäße Holz-/Einfachglasfenster; Teilei- gentumseinheiten EG. mit Schaufens- terelementen.
Hauseingang/Türen/Tore:	Holz-/Hauseingangstürelement mit Oberlicht und Drahtglaseinsätzen; Sep. Klingel-/Gegensprechanlage und sep. Briefkastenanlage im Treppen- haus;

Holz-/Wohnungseingangstürelemente
mit Türspion;
Teileigentumseinheiten EG. mit sep.
Eingangstürelementen;
UG. teils Stahl-/Blechtüren.

Aufzugsanlage:

Keine Personenaufzugsanlage vorhanden.

Heizung:

Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Fernwärme, Baujahr gem. vorliegenden Unterlagen ca. 1998) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen.

Warmwasserbereitung:

Zentrale Warmwasserversorgung.

Dach:

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion als Mansarddach mit Dachgauben und mit Schiefereindeckung.

Energetische Qualität:

Endenergiekennwert: gem. Energieausweis (verbrauchsbasierter Ausweis) vom 11.07.2017: 146 kWh/m²*a.

2. Außenanlagen:

Hauszugänge bzw. Arkadengang befestigt überwiegend mit Natursteinplatten- u./o. Pflasterbelag.

Abschließende Beurteilung - Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck:

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem teils baujahresgemäßen, teils teil-/modernisierten und normalen bis guten Unterhaltungszustand¹ hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz. Die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren gepflegt.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption sind bauzeittypisch.

Instandhaltungsrückstau:

In Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum war im Ortstermin augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf feststellbar.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

Sehr gut: Deutlich überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungsrückstau. Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.

Gut: Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.

Normal: Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.

Ausreichend: Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.

Schlecht: Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung, Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

In Anlehnung an: *Zustandsbeschreibung des IVD Berlin-Brandenburg*, veröffentlicht in: Tillmann, Hans-Georg, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken, Kapitel 1.7, 2. Auflage 2017, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln.

Bauauflagen o. behördl. Beschränkungen/Beanstandungen: Gemäß Amtsauskunft liegen für das Bewertungsobjekt keine Bauauflagen oder behördl. Beschränkungen/Beanstandungen vor.

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

Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums

Wohnung im I.OG. bestehend aus:

Diele, Küche, Flur, Dusche/WC, Schlafzimmer, Bad/WC, Gästezimmer, Wohn-/Esszimmer mit Terrasse; Speicherraum.

Hinweis: Im Ortstermin wurde festgestellt, dass die vorgefundene Grundrissgestaltung des Bewertungsobjektes von der in den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) dargestellten Grundrissgestaltung teils abweicht. Diese betrifft u.a. den in den Planunterlagen verzeichneten Flur mit Abstellraum; dieser ist nicht vorhanden. In diesem Bereich befindet sich ein Gästezimmer. Der Zugang zum Bad/WC erfolgt über das Schlafzimmer.

Wandflächen:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung;
Sanitärräume mit Fliesen raumhoch.

Deckenflächen:

Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung,
Stuckleisten/Stuckelemente; abgehängte
Decken mit integrierter Beleuchtung.

Bodenbeläge:

Fliesen- und Parkettbodenbeläge;
Küche und Sanitärräume mit Fliesenbelägen;
Terrasse mit Betonplattenbelag.

Treppe/n:

Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.

Türen:

Holz-/Innentürelemente, Kassettentüren,
teils mit Glaseinsätzen und Oberlicht.

Sanitärinstallation:

Küche mit Zu-/Abfluss;
Dusche/WC mit Einbaudusche mit Glas-/
Duschkabine, Waschbecken mit Unterschränk und WC;
Bad/WC mit Einbaubadewanne, Einbaudusche
mit Glastüre, Waschtisch mit Unterschränk, WC und Waschmaschinenanschluss.



Elektroinstallation: Modernisierte, durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen;
Klingel-/Gegensprechanlage;
FS-Anschlüsse.

Einbauküche: Eigentümereigene Einbauküche vorhanden.

Ein ggf. vorhandener Restwert der Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.

Hinweis: Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.

Einbauten/Schränke: Diele mit 2 mehrteiligem Holz-/Einbauschränken.

Besondere Einbauten: Wohn-/Esszimmer mit Kamin mit Heizeinsatz.

Grundrissgestaltung: Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en;
Bad/WC innenliegend mit mechanischer Be- bzw. Entlüftung;
Gästezimmer ohne Fenster;
Dusche/WC und Küche mit Tageslicht;
Große Terrasse vorhanden;
Speicherraum vorhanden.

PKW-Stellplatz/Garage: Dem Bewertungsobjekt ist keine Garage und kein PKW-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Gemeinschaftlich nutzbare PKW-Stellflächen sind nicht vorhanden.

Barrierefreiheit: Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Abschließende Beurteilung - Sondereigentum:

Zustand /

Unterhaltungszustand:¹ Normal bis gut.

Ausstattungsqualität: Durchschnittliche bis höherwertige Ausstattungsgüte.

Vermiet-/Vermarktbarkeit:

Grundsätzlich gegeben; kann aufgrund der guten Wohnlage und des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Gesamteindrucks als überdurchschnittlich beurteilt werden.

¹ Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt analog der oben bei der Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums erläuterten Abstufung.

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die vorstehende Gebäude- und Ausstattungsbeschreibung dient nur der allgemeinen Darstellung und gilt nicht als vollständige Aufzählung aller gebäudetechnischen bzw. bautechnischen Einzelheiten. Soweit zugänglich und für die Herleitung der Daten der Wertermittlung relevant, wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigsten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale angefertigt (ggf. unter Einbeziehung von mündlichen Vorträgen im Ortstermin u./o. vorliegenden Unterlagen). In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht bewertungsrelevant sind.

Ein vollständiges örtliches Aufmaß sämtlicher baulicher Anlagen mit anschließender Berechnung der Bruttogrund- bzw. Nutzungsflächen des Bewertungsobjektes war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens. Flächenangaben beruhen daher auf überschlägigen Schätzungen u./o. vorliegenden Unterlagen und sind ohne Gewähr.

Sofern bei der nachfolgenden Wertermittlung Kosten für Teil-/Instandsetzungs- bzw. Reparaturarbeiten angesetzt werden, so beruhen diese auf groben Schätzungen. Die geschätzten Beträge beziehen sich zudem auf das jeweilige Wertermittlungsmodell und können daher von den tatsächlichen Aufwendungen abweichen; d.h. die Beträge zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus werden nur insoweit angesetzt, wie dies nach Einschätzung des Sachverständigen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Dabei werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen (keine Modernisierungs-/Wertverbesserungsmaßnahmen) unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausstattungsstandards angenommen, um eine nachhaltige Nutzung (ggf. Vermietung) sicher zu stellen.

Baumängel-/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

Nachfolgender Teil-/Instandsetzungsbedarf wurde im Ortstermin augenscheinlich vom Sachverständigen festgestellt u./o. gem. Mit-/Eigentümer-, Mieter- u./o. Hausverwalter-/Bekunden bekannt.

Sondereigentum

- Teil-/Instandsetzung der Parkettbodenbeläge (Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen);
- Teil-/Instandsetzung ggf. Erneuerung Mosaikfliesenbodenbelag Dusche/WC;
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Für die Verkehrswertermittlung wird die **Wertminderung** (nicht Reparatur-/Instandsetzungskosten) wegen vorhandenem Instandhaltungsrückstau im Bereich des Sondereigentums nach sachverständiger Ermessen geschätzt mit insgesamt rd. **€ 2.000,-**.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Im Ortstermin war mit Ausnahme von Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- u./o. Reparaturbedarf feststellbar.

Hinweise

Gemäß Jahresabrechnung der Hausverwaltung (siehe Anlage 7) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 31.12.2024 auf insgesamt € 133.656,-.

Ausweislich der vorliegenden WEG-Versammlungsprotokolle (siehe Anlage 6) waren zum Wertermittlungstichtag keine Instandsetzungsmaßnahmen/Instandsetzungsarbeiten geplant, welche die Anforderung einer Sonderumlage notwendig machen würden.

Es kann vom Sachverständigen allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass für in der Zukunft liegende Maßnahmen von der Eigentümergemeinschaft eine Sonderumlage beschlossen werden wird.

IX. Verkehrswertermittlung

Ermittlung Vergleichswert

Vergleichspreisauswertung

Vertragsdatum	Lage	Bereinigtes Baujahr	Wohnfläche in qm	Angepasster u. bereinigter Kaufpreis in €/qm
02/2023	Otto-Flake-Straße	1995	99	3.838
07/2023	Hochstraße	1999	99	4.283
07/2023	Hochstraße	1999	95	4.290
07/2023	Gernsbacher Straße	1995	111	3.874
02/2024	Waldschloßstraße	1995	106	3.130
04/2024	Otto-Flake-Straße	1995	99	3.889
02/2025	Sophienstraße	1994	120	3.148
04/2025	Weinbergstraße	1995	104	3.144

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle

8

Mittelwert

3.700 €/qm

Minimum

3.130 €/qm

Maximum

4.290 €/qm

Standardabweichung

495 €/qm

Variationskoeffizient

0,134

Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze

4.104 €/qm

Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze

3.296 €/qm

Erläuterungen

Mittelwert

Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.

Variationskoeffizient

Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.

Konfidenzintervall

Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.

Angepasster u. bereinigter Kaufpreis

Die zeitlich zurückliegenden Vergleichspreise wurden bereits vom Gutachterausschuss mit Hilfe des lokalen Immobilienpreisindex an die Wertverhältnisse am Stichtag angepasst. Ebenfalls wurden die Vergleichspreise bereits vom Gutachterausschuss um Werteinflüsse wie das Vorhandensein einer Garage, eines PKW-Stellplatzes, von Mobiliar, etc. bereinigt.

Bereinigtes Baujahr

Fiktives Baujahr unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen.

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden eine geringe, gerade noch ausreichende Anzahl (8) von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor.

Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Eigentumswohnung (ETW).

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 8 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 3.700,- für sachgerecht und angemessen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung Vergleichswert			
Wohnung (qm)	116	3.700,00 €/qm	= 429.200,00 €
Vorläufiger Vergleichswert			= 429.200,00 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 429.200,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Zuschläge (Kamin, Einbauschränke)			+ 5.000,00 €
Abschläge (Instandhaltungsaufwand/Sondereigentum)			= 2.000,00 €
Vergleichswert			= 432.200,00 €
Vergleichswert, gerundet			= 432.000,00 €

Aufgrund der geringen Anzahl von verfügbaren Vergleichspreisen wird nachfolgend das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert zur Plausibilisierung ermittelt.

**Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	349/1	576,00 qm
Gebäude-/Freifläche		576,00 qm

Wertermittlungsstichtag:

20.11.2025

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses -
in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag

01.01.2025

qm/ebf.

3.000,00 €

Bodenrichtwertzone: 38301230 (B, MK, WGH, IV, WGFZ: 3,2)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wert-
ermittlungsstichtag, der möglichen Bebauung, des Verhältnisses der
baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, Grundstückstiefe sowie unter
Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung wird der Bodenwert - n.d.
Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt - zum Wertermittlungsstichtag wie
folgt geschätzt:

Ermittelter Bodenwert in €/qm rd. 3.000,00 €

Bodenwert Miteigentumsanteil Flst.Nr. 349/1

Wohnung: 63/1.000 * 576,00 * 3.000,00 € = 108.864,00 €

Bodenwertanteil = 108.864,00 €

Bodenwertanteil gerundet = 108.864,00 €**Hinweise zur Bodenwertermittlung***Marktanpassung:*

Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zu-
ständigen Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im
Stadtkreis Baden-Baden hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag
keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem
01.01.2025 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw.
Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 5	116	11,00	1.276,00	15.312,00 EUR
Summe rd.	qm 116,00		1.276,00	15.312,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM
gem. Anlage 3, ImmoWertV, rd.: 15,00% = 2.296,80 EUR

* jährlicher Reinertrag = 13.015,20 EUR

* Reinertrag des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist).
Bodenwert/-anteil * Liegenschaftszinssatz
108.864,00 1,75% = 1.905,12 EUR

* Ertrag der baulichen Anlagen = 11.110,08 EUR

* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen
geschätzt, rd. 40 Jahre

* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und
einem Liegenschaftszinssatz
in Höhe von 1,75% * 28,590

* Ertragswert der baulichen Anlagen = 317.637,19 EUR

* Bodenwert des bebauten Grundstücks + 108.864,00 EUR

Vorläufiger Ertragswert = 426.501,19 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

* Abschlag (Instandhaltungssatz/Sondereigentum) - 2.000,00 EUR

* Zuschläge (Kamin, Einbauschränke) + 5.000,00 EUR

* Ertragswert = 429.501,19 EUR

Ertragswert (gerundet) = 430.000,00 EUR

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Für die Ertragswertermittlung wurde daher ein marktüblicher, nachhaltig erzielbarer Mietansatz gewählt. Zur Ermittlung des marktüblichen Mietniveaus wurde vom Sachverständigen insbesondere der aktuelle Mietspiegel der Stadt Baden-Baden herangezogen; außerdem wurde auf die Zensus-Datenbank (www.zensus2022.de) der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder zurückgegriffen, die Daten über die durchschnittlichen Miethöhen in Baden-Baden enthält.

Liegenschaftszinssatz:

Der Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden veröffentlicht keine eigenen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Der Sachverständige hat daher auf die vom Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zurückgegriffen, weil die unterschiedlichen Wohnlagen von Karlsruhe ein mit den Wohnlagen von Baden-Baden jeweils vergleichbares Bodenrichtwertniveau aufweisen.

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe weist im aktuellen Immobilienmarktbericht für Eigentumswohnungen eine Liegenschaftszinssatzspanne von -1,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,5% aus.

Aufgrund der überdurchschnittlichen Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes und den ansonsten eher geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzobjektes“) wurde vom Sachverständigen ein leicht über dem vorgenannten Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75% als markt- und sachgerecht angesehen.

Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,75% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:

Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 40 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe) unter Berücksichtigung

- 1). der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,
 - 2.) des als Anlage 4 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen,
 - 3.) des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards,
 - 4.) durchgeführter Modernisierungen u./o. Instandsetzungen, sowie
 - 5.) der im Gutachten angesetzten Instandsetzungsmaßnahmen
- sachverständig geschätzt.

„Letztlich handelt es sich bei der Restnutzungsdauer immer um eine Prognose, die im Allgemeinen aus Erfahrungen der Vergangenheit abgeleitet wird, so dass eine marktgerechte Schätzung erforderlich ist. Nicht die einfache Näherungs-Rechenformel und auch nicht das detaillierte Modell zur Ermittlung der verlängerten Restnutzungsdauer dürfen daher dazu verleiten, die Schätzung der Restnutzungsdauer auf ein Jahr genau vorzunehmen, dies täuscht nur eine nicht bestehende Genauigkeit vor. Eine Rundung auf 5 Jahre scheint sachgerecht.“ (Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung, Online-Datenbank, 145. Ergänzung, 2024, Kapitel 4.3.5 Restnutzungsdauer)

Bewirtschaftungskosten:

Die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten wurden - analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe - auf Grundlage der als Anlage 3 zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) veröffentlichten Modellwerte für Bewirtschaftungskosten abgeleitet.

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

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

In dem Schätzauftrag des Gerichtes wird um gesonderte und zusätzliche Angaben und Feststellungen gebeten:

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage

Gute Wohnlage in der Innenstadt; sehr gute Geschäftslage; durchschnittliche Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VII. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen

Normaler bis guter Unterhaltungszustand mit mittlerer/durchschnittlicher bis höherwertiger Ausstattungsqualität; geringfügiger Instandhaltungsrückstau/Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VIII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Keine bekannt (siehe auch Kapitel VIII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung).

d) Verdacht auf Hausschwamm

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht. Untersuchungen auf pflanzliche u./o. tierische Schädlinge sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

II.

a) Ökologische Altlasten:

Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht. Gemäß Amtsauskunft (Umweltamt der Stadt Baden-Baden) sind derzeit keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz bekannt bzw. liegt auch kein Verdacht auf diese vor.

Untersuchungen des Baugrundes sind jedoch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und wurden vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt.

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:

WEG-Verwalter:

Wohngeld/Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand für die Wohnung Nr. 5 monatlich € 598.-.

c) Mieter/Pächter:

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Miet-/Pachtvertrag.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren augenscheinlich und auf Nachfrage wertrelevante, eigentümereigene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

Endenergiekennwert: 146 kWh/m²a gem. Energieverbrauchsausweis vom 11.07.2017 (siehe Anlage 3).

Werteinfluss von Rechten und Belastungen

Die im Bestandsverzeichnis sowie in Abt. II Nr. 1 bis Nr. 5 des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen haben zum Stichtag keinen zu berücksichtigenden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjektes. (Siehe Hinweise auf Seite 9 des vorliegenden Gutachtens.)

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

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Dabei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten. Maßgebend ist, wie im allgemeinen Geschäftsverkehr der Verkehrswert ermittelt wird. Es dürfen keine Methoden angewendet werden, die das Wertbild verzerren (BGH vom 26.10.72 III ZR 78/71 NJW 1973 S. 287; vom 20.3.75 ZR III 153/73, WM 1975 S. 640).

Anwendungsfälle für das **Sachwertverfahren** sind u.a. solche Grundstücke, bei denen für den Nutzer nicht die Ertragserzielung im Vordergrund steht (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018). Auch hier gilt generell, dass das Sachwertverfahren bei solchen Objekten heranzuziehen ist, die am Grundstücksmarkt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt werden.

Das gilt vor allem für **Einfamilienhäuser**; sie sind keine Zinsobjekte im eigentlichen Sinne. Der Eigentümer eines Einfamilienwohnhauses rechnet nicht mit einer hohen Verzinsung des investierten Kapitals und findet sich damit ab, dass sich das aufgewendete Kapital geringer verzinst als bei sog. Renten-häusern. Hier stehen persönliche Momente im Vordergrund. Weiter betrachtet er sein Haus nicht als zinsabwerfende Kapitalanlage, sondern vielmehr sieht er in seinem Haus ein Heim das ihm die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens verschafft. Insofern ist es sinnvoll u. sachgerecht in diesem Marktsegment vom Sachwert auszugehen. Diese Auffassung hat sich auch in der Rechtsprechung durchgesetzt (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68 NJW 1970 S. 2018; vom 6.12.74 V ZR 95/73, WM 1975 S. 256; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055, 1058; OLG Köln vom 28.8.62 9 U 28/58, MDR 1963 S. 411).

Bei Zweifamilienhäusern, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, sollte ebenfalls auf den Sachwert abgestellt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018).

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen bebauten Grundstücken anzuwenden, die zur Ertragserzielung (durch Vermietung oder Verpachtung) bestimmt sind oder für Produktions- oder Dienstleistungszwecke eigengenutzt werden (BGH vom 13.7.70 VII ZR 189/68, NJW 1970 S. 2018; vom 16.6.77 VII ZR 2/76, WM 1977 S. 1055). Wird das betreffende bebaute Grundstück als Renditeobjekt angesehen, so wird der Grundstückswert wesentlich durch den nachhaltig erzielbaren Grundstücksertrag bestimmt. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt (OLG Hamburg vom 24.4.70 I U 17/69, WM 1970 S. 945, 948).

Das Ertragswertverfahren wird z.B. für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke, Bürohäuser, Ladengeschäfte, gemischtgenutzte Grundstücke, Objekte des produzierenden Gewerbes wie auch bei Verwaltungsgebäuden, Bank- und Kreditinstituten sowie gem. BGH auch bei Hotels als sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes angesehen.

Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann gem. WertV bzw. ImmoWertV grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- u. Sachwertverfahren erfolgen.

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen jedoch eher nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht; vor allem dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die neben der Eigennutzung vornehmlich zum Zwecke der Vermietung gehalten werden. Vorrangig ist bei der Marktwерtermittlung von Eigentumswohnungen allerdings das Vergleichswertverfahren, wenn geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen.

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.

Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert vom Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert nachrichtlich ausgewiesen.

Der Verkehrswert wurde daher unter Beachtung der zum Wertermittlungstichtag bekannten Marktlage und unter Abwägung aller wertbestimmenden Umstände sowie unter Würdigung des angewandten stichtagsbezogenen Wertermittlungsverfahrens u. dessen Aussagefähigkeit ermittelt.



Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 5 im I. Obergeschoss ganz rechts sowie dem Sondernutzungsrecht an der der Wohnung vorgelagerten Terrasse Nr. 5** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 349/1 in 76530 Baden-Baden, Luisenstraße 2 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag **20.11.2025** ermittelt zu

EUR 432.000,00

(in Worten: Vierhundertzweiunddreißigtausend Euro).

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Gaggenau, 05.01.2026

Der Sachverständige

Hinweis: Die digitale Ausfertigung des Gutachtens enthält statt einer eigenhändigen Unterschrift die qualifizierte elektronische Signatur des Sachverständigen.





Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 1**

Übersichtskarte und näheres Umfeld

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

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 2****Steckbrief Baden-Baden**

Baden-Baden (PLZ: 76530) ist Teil der kreisfreien Stadt Baden-Baden im Bundesland Baden-Württemberg. Baden-Baden zählt 56.881 Einwohner (31.12.2024), verteilt auf 27.766 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,05 Personen beträgt. Baden-Baden weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in keinem Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Baden-Baden räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Baden-Baden auf 798 Personen. Damit weist Baden-Baden im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Im Jahr 2023 fallen insbesondere die Altersklassen 30-49 und 50-64 mit den höchsten Wanderungssaldi von 262 bzw. 188 Personen und die Altersklassen 65+ und 25-29 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 7 bzw. 103 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,2% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 34,4% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 28,4% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 27,8% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 18,3% (Deutschland: 21,4%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 16,2% (Deutschland: 16,8%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Baden-Baden rund 35,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 25,5% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 10,2% FDP (Bundesland Baden-Württemberg: 10,5%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Baden-Baden rund 34,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 18,5% AfD (Deutschland: 20,8%) und 7,2% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 33,7% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 16,3% (Deutschland: 20,3%) und DIE GRÜNEN mit 14,8% (Deutschland: 11,9%) die meisten Stimmen.

Baden-Baden weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 30.971 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.735 Einfamilienhäuser und 25.236 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 18,5% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 27,4% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,8%) und 5 Räumen (17,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,56% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.012 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2022 bis 2040 um 2,5% oder 1.400 Personen (Deutschland: 0,2%). Auf Ebene Haushalt wird von 2022 bis 2040 mit einer Veränderung von 3,2% bzw. einer Zunahme von 895 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,47%).



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 3

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Fernumzugsvolumen)
- Räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bauliche Struktur (Ø Wohnungsgrößen von 3- und 2-Zimmer Wohnungen, Neubau/Bestand)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Statusvariablen (dominante Milieus, Typologie, Zahlungsindex)

in das Berechnungsmodell ein.

Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen noch drei Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage**
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute bis sehr gute Wohnlage**
- **Gute Wohnlage:**
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche bis gute Wohnlage**
- **Durchschnittliche Wohnlage:**
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache bis durchschnittliche Lage**
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 4**

Einwohner / Einwohnerdichte

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

**Anlage 1 – Standort** (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 5****Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote****SVP-Beschäftigung**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Erwerbstätige - Gesamt	42.368	42.068	41.633	42.191	42.140		
SVP Beschäftigte Gesamt	30.704	31.343	31.520	31.704	32.305	32.116	Δ 4,6 %
SVP Branchen: Land-, Forstwirtschaft, Fischerei	0,9 %	0,8 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	0,9 %	
SVP Branchen: Produzierendes Gewerbe	21,2 %	22,6 %	22,6 %	20,5 %	20,6 %	20,3 %	
SVP Branchen: Technologie, Medien, Telekommunikation	10,3 %	10,2 %	10,1 %	11,6 %	11,0 %	10,8 %	
SVP Branchen: Groß- und Einzelhandel	10,5 %	10,3 %	10,2 %	9,8 %	9,2 %	9,3 %	
SVP Branchen: Finanz, Kredit, Versicherung	2,7 %	2,7 %	2,8 %	3,3 %	3,4 %	3,5 %	
SVP Branchen: Gastgewerbe	7,1 %	6,1 %	5,7 %	6,2 %	6,3 %	6,4 %	
SVP Branchen: Logistik	2,7 %	2,7 %	2,9 %	2,9 %	3,2 %	3,2 %	
SVP Branchen: Kfz-Handel, Tankstellen	0,8 %	0,7 %	0,8 %	0,8 %	0,9 %	0,7 %	
SVP Branchen: Rechts-, Steuer, Unternehmensberatung	6,3 %	6,0 %	6,3 %	5,9 %	5,3 %	5,0 %	
SVP Branchen: sonst. Höhere unternehmensbezogene Dienstleistungen	3,4 %	3,8 %	3,9 %	4,0 %	4,4 %	4,3 %	
SVP Branchen: Öffentliche Verwaltung	4,2 %	4,2 %	4,1 %	4,1 %	4,0 %	4,2 %	
SVP Branchen: Erziehung, Bildung	2,4 %	2,4 %	2,2 %	2,3 %	2,2 %	2,2 %	
SVP Branchen: Gesundheit, Soziales	17,7 %	17,6 %	18,3 %	18,1 %	17,9 %	18,4 %	
SVP Branchen: Sonstige	9,9 %	9,8 %	9,3 %	9,6 %	10,7 %	10,8 %	

Bezugsort: Baden-Baden

Bruttowertschöpfung

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	5J-Entw.
BWS je Erwerbstätigen in €	62.260	64.345	67.283	63.808	67.017	69.980	Δ 12,4 %
BWS - Gesamt (in Mio. €)	2.624	2.734	2.851	2.684	2.790	2.953	Δ 12,5 %
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	0,5 %	0,5 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,3 %	
- Produzierendes Gewerbe	23,6 %	23,8 %	25,0 %	25,5 %	25,9 %	26,2 %	
- PG: Verarbeitendes Gewerbe	15,8 %	15,8 %	17,1 %	16,8 %	15,9 %	15,9 %	
PG: Baugewerbe	4,9 %	5,2 %	5,1 %	5,9 %	5,9 %	6,4 %	
- Dienstleistungsgewerbe	75,9 %	75,7 %	74,7 %	74,3 %	73,8 %	73,5 %	
- DL: Handel und Verkehr	24,9 %	25,4 %	25,2 %	24,7 %	24,2 %	23,1 %	
- DL: Finanz- und Kreditwesen, Vermietung Unternehmensdienstleistung	26,0 %	26,2 %	24,4 %	25,0 %	25,5 %	25,4 %	
- DL: Öffentliche und private Dienstleistungen	24,9 %	24,2 %	25,1 %	24,7 %	24,2 %	25,1 %	

Bezugsort: Baden-Baden

Arbeitslosigkeit

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	5J-Entw.
Arbeitslosenquote	5,6 %	5,7 %	5,6 %	5,1 %	4,7 %	4,3 %	5,6 %	5,5 %	5,6 %	6,1 %	7,0 %	Δ 62,8 %
Arbeitslose	1.514	1.564	1.550	1.446	1.356	1.254	1.654	1.632	1.657	1.818	2.102	Δ 67,6 %

Bezugsort: Baden-Baden



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 6**

Kaufkraft

Die Kaufkraft spiegelt das Haushaltsnettoeinkommen wider. Sie beinhaltet alle Einkünfte aus Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben, jedoch zzgl. Transferleistungen wie Arbeitslosen-, Kindergeld oder Renten. Regelmäßige Zahlungen für z.B. Miete, Strom oder Beiträge für Versicherungen sind nicht abgezogen und demnach noch in der Kaufkraft enthalten.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 7**

Dominante Gebäudenutzung

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 8**

Anbindung öffentl. Personennahverkehr (ÖPNV) (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 9**

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 10

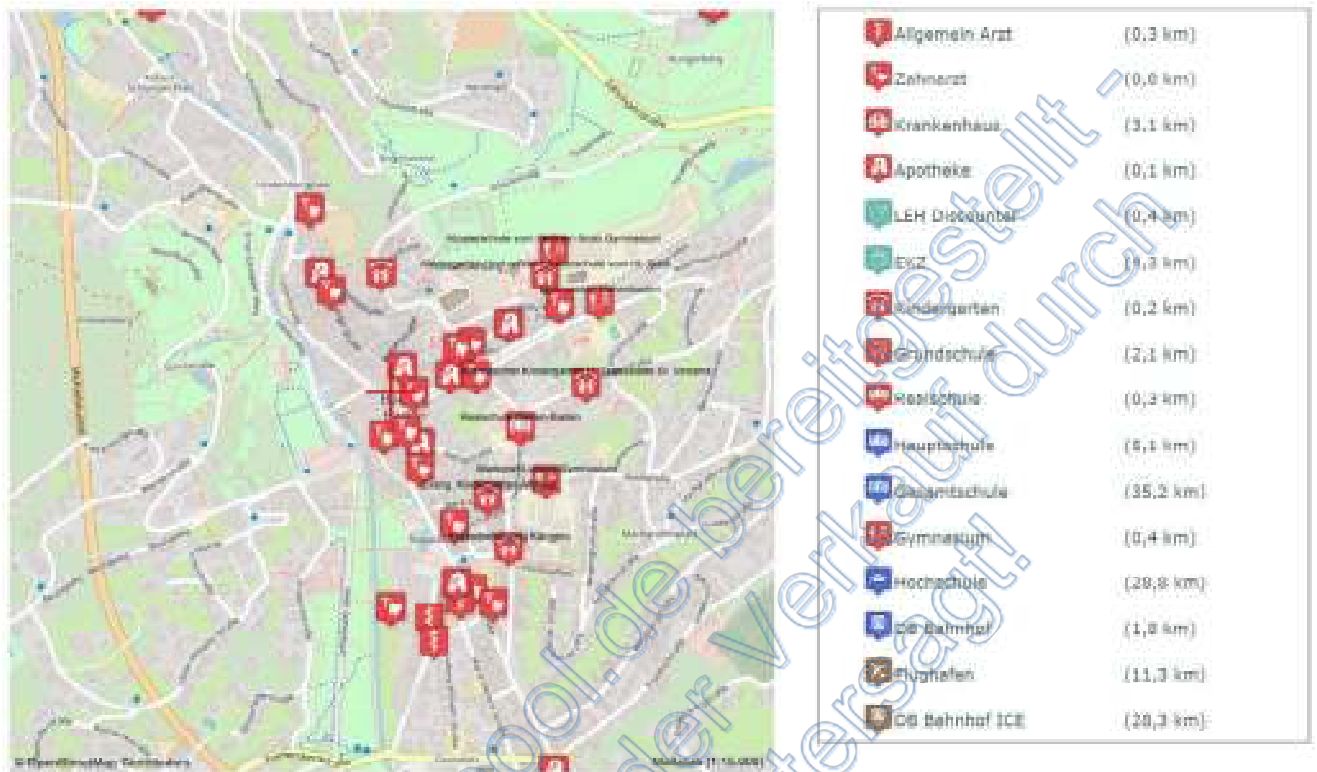
Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 11

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)



Quelle: on-geo GmbH



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 12

Naturgefahrenanalyse

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 76530 Baden-Baden Luisenstr. 2 - 76530 Baden-Baden Luisenstr. 2
Vulnerabilität¹: Eigentumswohnung in Geschosswohnungsbau, 3 bis 7 Etagen

Latitude (Breite)	48,761334	Longitude (Länge)	8,239604
Geländehöhe (K.A.R.L.)	165,00 m	Schutzziel² Flut/Sturmflut	-
K.A.R.L.®-Version	6.0.0.1	Gesamtwert (EUR)	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko ³ (%p.a.)	WKP ⁴	PML ⁵ (%)
Vulkanismus		0,0001	-	-
Erdbeben		0,0059	475	0,40
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0096	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,1315	200	5,57
Tornado		0,0077	-	-
Hagel		0,0017	200	0,00
Starkregen ⁶		0,0267	200	0,35

¹Vulnerabilität Bezeichnet die Objektart, die Gebäudeart bzw. das Lagergut am betrachteten Standort.

²Schutzziel Bezeichnet einen technischen Schutz gegen Eindringen von Wasser (z.B. Damm oder Mauer). Die angegebene Zahl bezeichnet die Wiederkehrperiode bis zu deren Erreichen der Schutz besteht (z.B. 100: Schutz bis zum 100jährigen Ereignis). Werte in Klammern bedeuten, dass das Schutzziel von K.A.R.L.® geschätzt wurde, "-" bedeutet, dass kein Schutz vorgegeben oder geschätzt wurde.

³Risiko (%p.a.) Anteil des Gesamtwertes, der statistisch betrachtet pro Jahr durch die entsprechende Gefahr vernichtet wird.

⁴WKP Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) - jeweils übliche Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

⁵PML (% / WE) Probable Maximum Loss - wahrscheinlicher prozentualer Maximalschaden bei angegebener WKP in Prozent des Gesamtwertes (gerundet auf 2 Nachkommastellen) bzw. in absoluten Währungseinheiten (WE).

⁶Starkregen Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung üblicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischen Vulnerabilitäten. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

Die verfügbare Datenlage lässt keine statistisch belastbare Angabe von WKP und PML zu.

Die Legende bezieht sich nur auf die Farbcodierung des Risiko-Wertes in Prozent pro Jahr

% p.a.	-	< 0,05	0,05 – 0,1	0,1 – 0,4	0,4 – 0,7	0,7 – 1	> 1
Einstufung	keine Gefährdung	sehr gering	gering	auffällig	erhöht	hoch	sehr hoch
Farbe							

Haftungsrechtlicher Hinweis:

Die mit K.A.R.L.® ermittelten Risiken und Gefährdungseinstufungen stützen sich auf global verfügbare geologische, geographische und meteorologische Datensätze, die bei der KA vorgehalten, kontinuierlich gepflegt, erweitert und aktualisiert werden. Ebenso werden die verwendeten Berechnungsmethoden ständig verbessert und dem aktuellen Wissensstand angepasst. Somit spiegeln die Ergebnisse den aktuellen Wissensstand zum Zeitpunkt der Berichterstellung wider.

Informationen über Schadenereignisse der Vergangenheit werden lediglich zur Verifizierung der eingesetzten Rechenmodelle herangezogen, nicht aber als deren Grundlage. Damit ist gewährleistet, dass sich die Risikomodellierung weitestmöglich an naturwissenschaftlichen Prinzipien orientiert und nicht durch die zufallsbedingte und manchmal auch lückenhafte Erhebung von Schadendaten beeinflusst ist. Fehlende oder unvollständige Daten werden durch spezielle, bei der KA entwickelte Schätzverfahren plausibel ergänzt. Hierbei wird generell nach dem VORSICHTS-PRINZIP vorgegangen, d.h. Risikobewertungen mit einem hohen Anteil an geschätzten Parametern fallen deshalb meistens etwas zu hoch aus.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegende Risikoanalyse wurde automatisch erstellt. Es erfolgte keine Prüfung und Plausibilitätskontrolle durch einen wissenschaftlichen Experten.

Bestimmte Umgebungsbedingungen, die nur optisch in Landkarten, Luftaufnahmen oder Satellitenbildern zu erkennen sind und von denen die Risikoeinstufung möglicherweise entscheidend beeinflusst würde, konnten deshalb nicht identifiziert werden und bleiben unberücksichtigt.

Die hier abgegebenen Risikoeinstufungen beruhen auf dem im vollständigen K.A.R.L.®-Bericht angegebenen Datensätzen und den in K.A.R.L.® integrierten Erklärungsparolen. Die Auswertungen wurden nach demzeitigem Kenntnisstand sorgfältig und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen. Risikoanalysen sind jedoch keine Vorhersagen. Darum ist nicht auszuschließen, dass auch bei Gefahren, für die ein geringes oder überhaupt kein Risiko ausgewiesen wurde, plötzlich und unerwartet Schadenereignisse größeren Ausmaßes eintreten.



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – **Blatt 13**

Einstufung Zukunftsatlas 2022. Prognos AG

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



Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) – Blatt 14

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.

Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

Der Stadtkreis Baden-Baden erreicht Rang 111 und wird als Region mit leichten Chancen eingestuft.



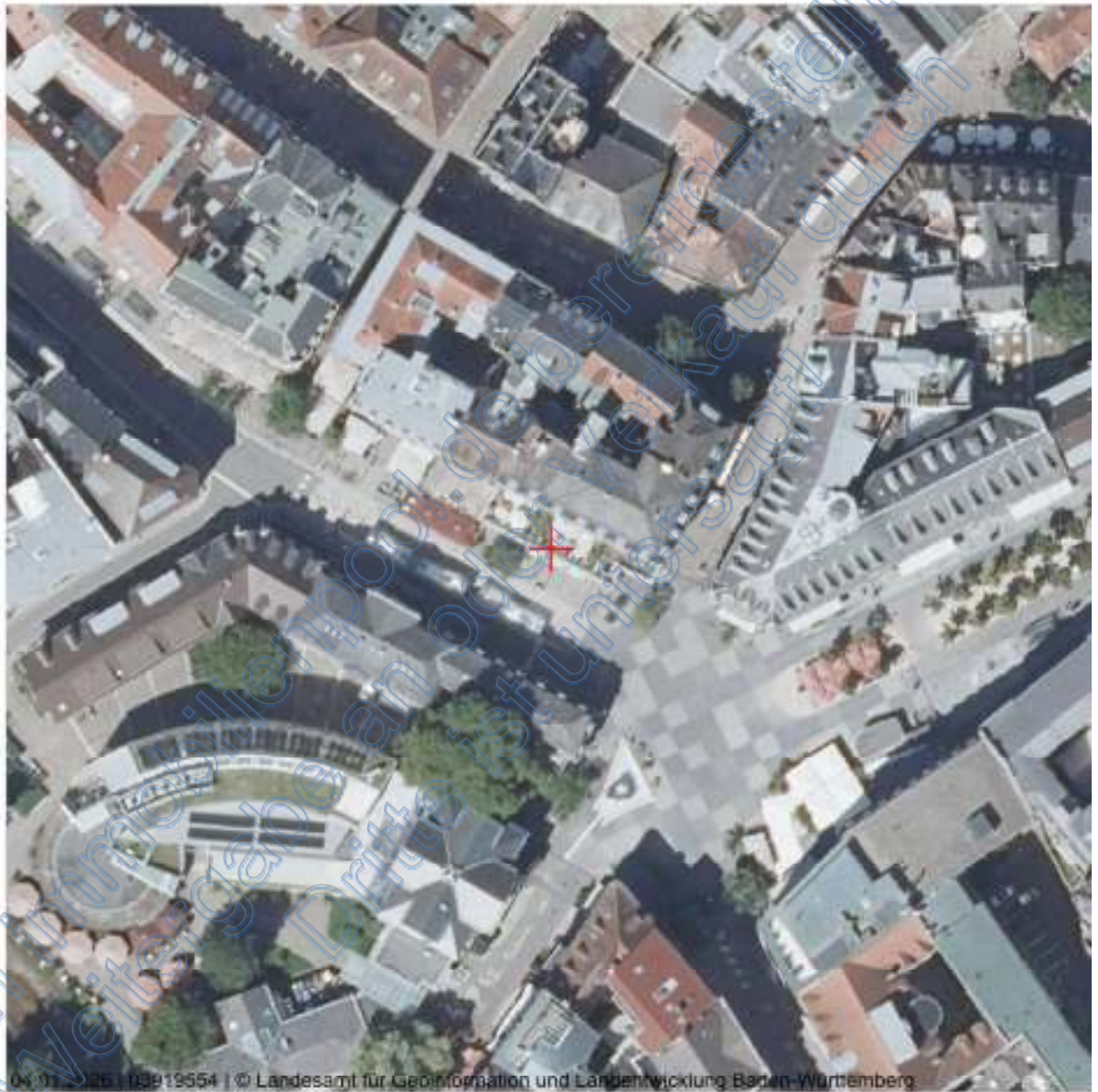
Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

76530 Baden-Baden, Luisenstr. 2



Geoport



04.01.2016 | 19919554 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 30 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)



Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

76530 Baden-Baden, Lulsenstr. 2



Geoport



Berechnete Fläche des Flurstückes 349/1: 576 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

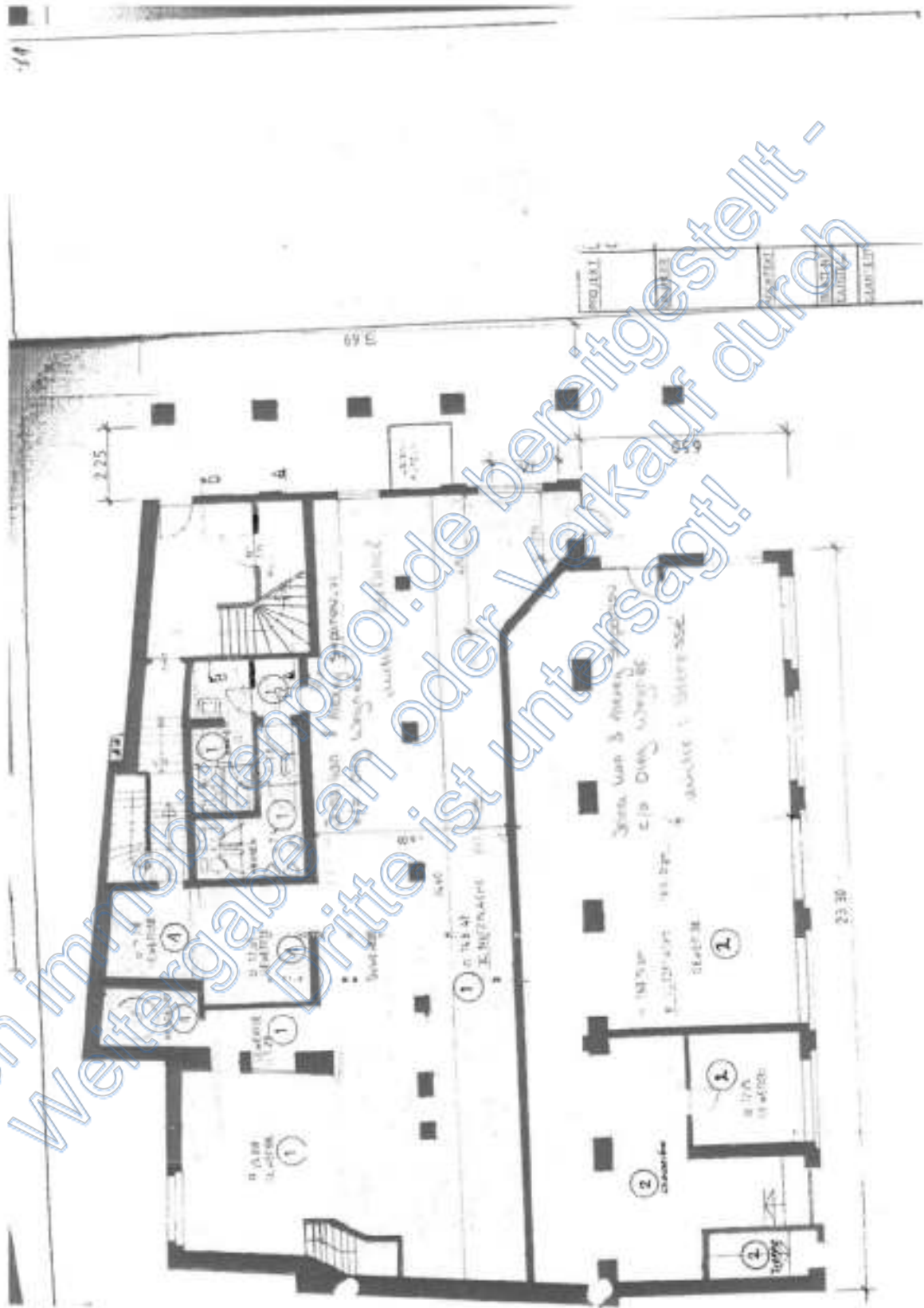
Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

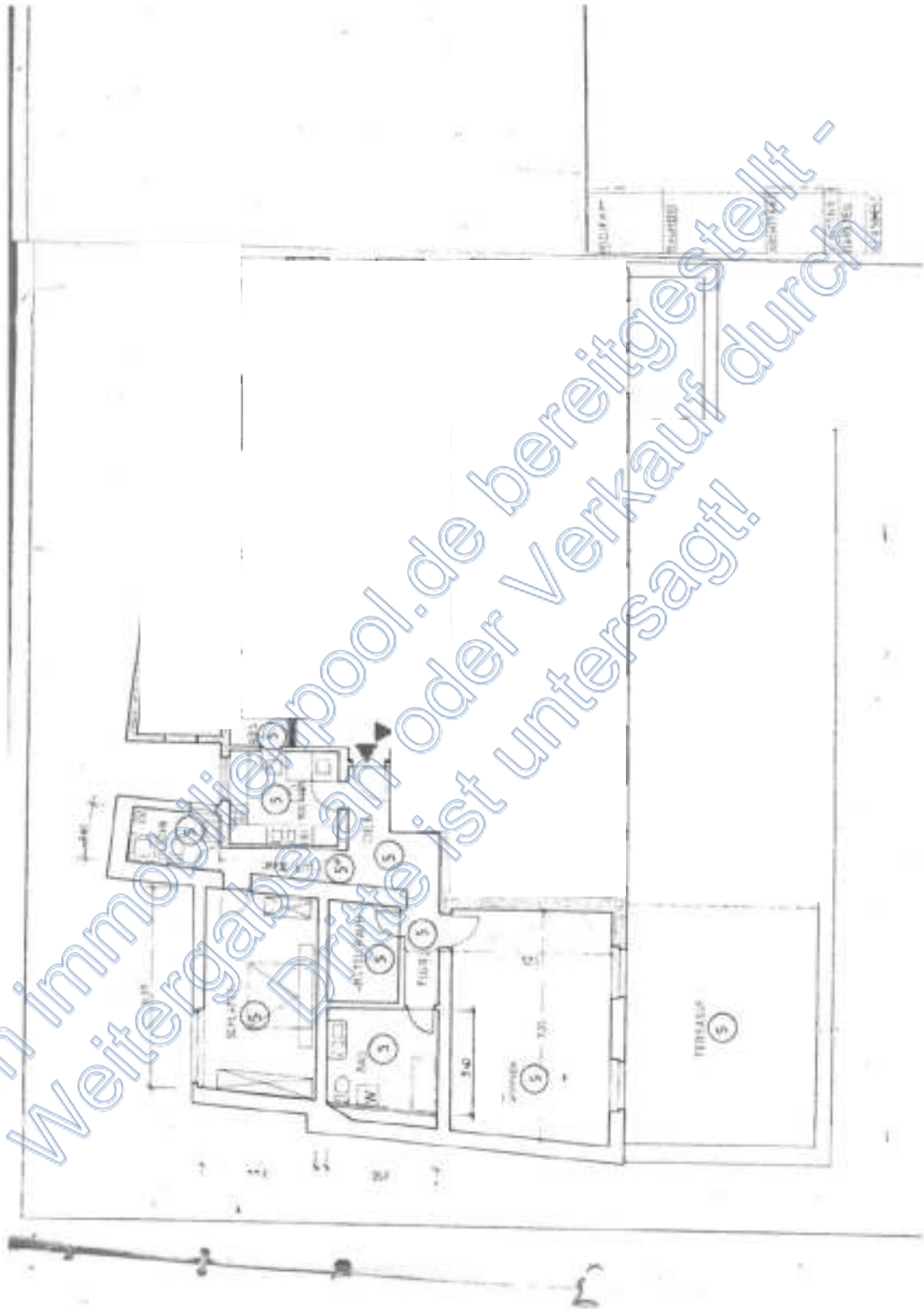


Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 1



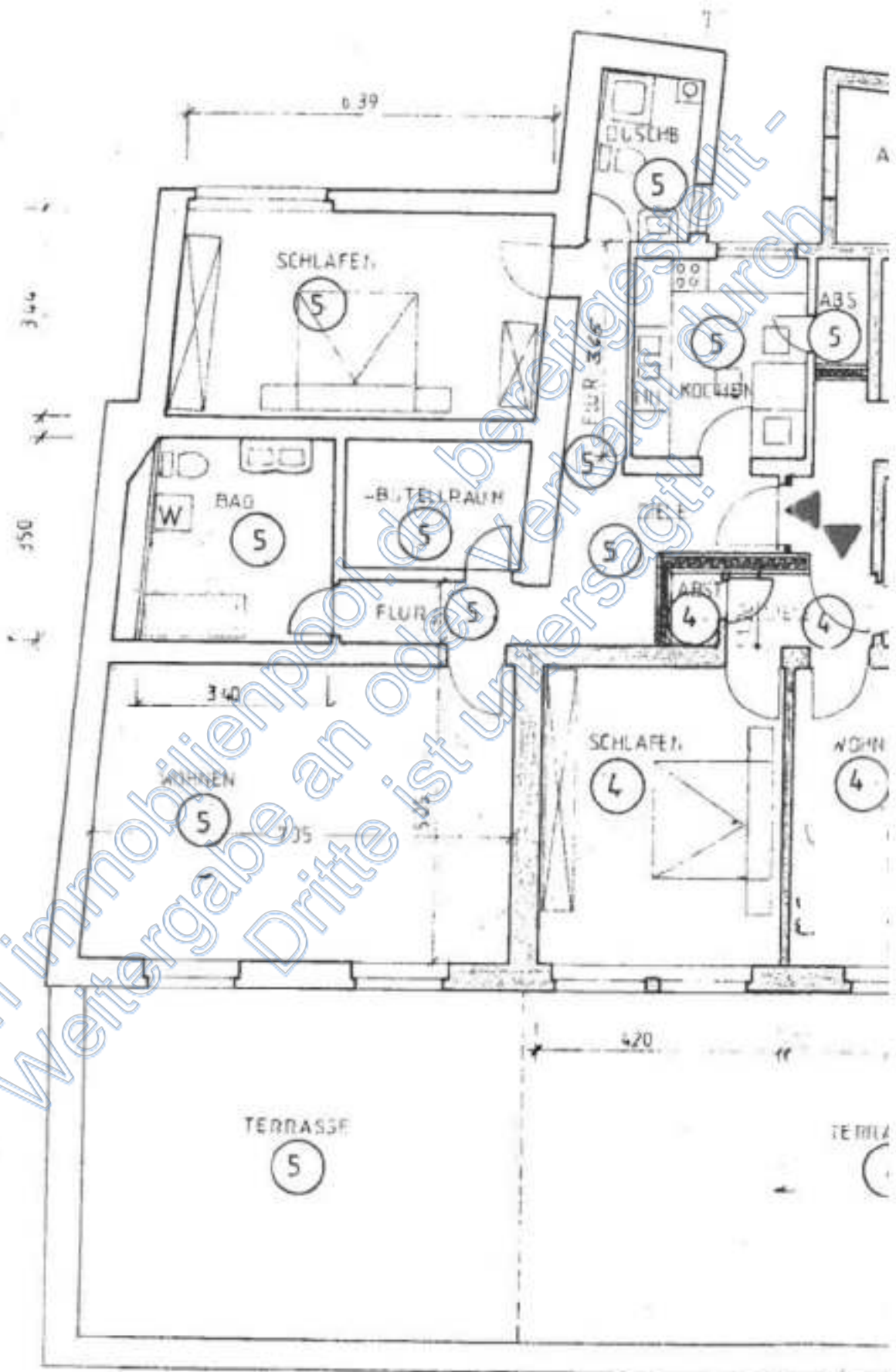


Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 2





Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 3





Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 4

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



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 5

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



Anlage 3 - Planunterlagen und Energieausweis - Blatt 6

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



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 7

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 2**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 3**

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - **Blatt 4**

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 1

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 2

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 3

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 4

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 6

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 7

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 8

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 9

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 10

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 11

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 12

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 1

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 2

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 3

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 4

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 5

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



Anlage 6 – WEG-Versamlungsprotokoll – Blatt 6

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 1

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 2

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 3

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 4

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 5

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



Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnung – Blatt 6

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



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 1

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 2

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 3

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 4

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 5

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



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 6

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 7

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 8

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 9

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



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 10

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 11

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



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 12

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



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 13

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 14

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



Anlage 8 - Teilungserklärung - Blatt 15

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



Anlage 9 - Ausweisungstext Denkmalliste - Blatt 1

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



Anlage 10 - Auszug Baulastenverzeichnis - Blatt 1

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