

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!**

Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Frau Rechtspflegerin Leise
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden

20.02.2025
Az.: 11346-ZV/BAD
Gesch.Z.: 10 K 2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. des § 194 Baugesetzbuch des

- a) **66/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (Ladenfläche), -im Aufteilungsplan mit der **Nr. 3** bezeichnet-
- b) **2/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Untergeschoss, -im Aufteilungsplan mit der **Nr. 31** bezeichnet-.

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Version dient auf Anwendung der Vermögensgegenstände, welche in Zusammenhang mit dem Grundstück stehen. Sie ist ausschließlich und ausschließlich für den Zweck der Bewertung erstellt. Wertbeeinträchtigungen durch andere Sachverhalte sind nicht nachvollziehbar. Für den Inhalt wird nicht gehaftet!

Für Handels-Dispositionen bezüglich des Bewertungsgegenstandes ist deshalb ausschließlich das dem Ge- und Verkäufere Originalgutachten mit Unterschrift und Stempel maßgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Gutachter gegen Gebühr angefordert oder eingesehen werden.

Dem Sachverständigen ist generell geistlich unterliegt. Verantwortlich für die Inhalte sind die Auskünfte zum Gutachten an der Stelle.

a) *Ladenfläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses, Baujahr 2018.*

b) *Tiefgaragen-Stellplatz im Untergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.*

Eigentümerin *FIRMA*
(lt. Grundbuch): *NAME*



- a) **Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 3 (Ladenfläche)**
wurde zum Stichtag 02. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

230.000.- €.

- b) **Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 31 (Pkw-Stellplatz)**
wurde zum Stichtag 02. Dezember 2024 ermittelt mit rd.

20.000.- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3	Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.....	11
3.1	Vorbemerkungen.....	11
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	11
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	12
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken).....	12
3.3.2	Keller und Dächer.....	12
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.3.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	13
3.3.5	Zustand des Gebäudes.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.5	Nebengebäude.....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.7	Beschreibung des Sondereigentums.....	14
3.7.1	Darstellung der Bewertungseinheiten.....	14
3.7.2	Ladeneinheit.....	14
3.7.2.1	Beschreibung der Ladeneinheit (Sondereigentum Nr. 3) und Raumaufteilung.....	14
3.7.2.2	Nebenträume außerhalb der Ladeneinheit.....	14
3.7.3	Tiefgaragen-Stellplatz.....	15
3.7.3.1	Beschreibung des TG-Stellplatzes (Sondereigentum Nr. 31).....	15
3.7.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	15
3.7.5	Nebengebäude.....	15
3.7.6	Zustand des Sondereigentums, Hausgeld.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts für die Teileigentume Nr. 3 und 31.....	16
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	18

4.3	Anteilige Wertigkeit der Teileigentume am Gesamtgrundstück.....	20
4.4	Bodenwertermittlung.....	20
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	20
4.4.2	Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts.....	21
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	22
4.4.3.1	Ermittlung für das Teileigentum Nr. 3.....	22
4.4.3.2	Ermittlung für das Teileigentum Nr. 31.....	22
4.5	Ertragswertermittlung.....	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	24
4.5.2.1	Ermittlung für das Teileigentum Nr. 3.....	24
4.5.2.2	Ermittlung für das Teileigentum Nr. 31.....	25
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	26
4.5.4	Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen (Ziffern 4.2.2.2.1 und 4.5.2.1.....	29
4.5.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.5.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	29
4.5.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	29
4.5.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software und Urheberschutz.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	32
5.4	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	33
6	Allgemeine Begriffserläuterungen.....	34
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	34
7	Verzeichnis der Anlagen.....	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:
- a) Teileigentum (Sondereigentum an der Gewerbefläche Nr. 3 (Ladenfläche) im Erdgeschoss), an einem, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück.
 - a) Teileigentum (Sondereigentum an dem Pkw-Tiefgaragenstellplatz Nr. 3 im Untergeschoss), an einem, mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück.

Objektadressen:

76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Achern

- a) Teileigentumsgrundbuch von
Baden-Baden Blatt Nr. 9.675
BV-Nr. 1 Pariser Platz 1
Gebäude- und Freifläche
- b) Teileigentumsgrundbuch von
Baden-Baden Blatt Nr. 9.703
BV-Nr. 1 Pariser Platz 1
Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Cité,

- a) Flst. Nr. 4.569/73
670 m²
- b) Flst. Nr. 4.569/70
1.317 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17
76532 Baden-Baden

Auftrag vom 22.08.2024

Eigentümerin
(lt. Grundbuch):

FIRMA
NAME

WEG-Verwalterin:

FIRMA
NAME

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 02. Dezember 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 02. Dezember 2024

Teilnehmer am Ortstermin: NAME/VORNAME und der Sachverständige.

Anmerkung: Die Schuldnerin nahm an der Ortsbesichtigung nicht teil.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.06.2024,
- Teilungserklärung (mit Abgeschlossenheitsbescheinigung),
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Auszüge aus den Bauakten.
- Gemeinde- und Übersichtskarten.
- Auskünfte der Stadt Baden-Baden zu möglichen Baulasten, Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und zum allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte der Stadt Baden-Baden / Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“;
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden für Ladenflächen im Teileigentum,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden (2021/ 2022). Ein aktuellerer Grundstücksmarktbericht wurde vom Gutachterausschuss bislang nicht veröffentlicht.
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- IVD-Gewerbe Preisspiegel 2022/ 2023 sowie 2024/ 2025,
- Hallen-/Büromietspiegel Baden-Baden, Industrial Port/ Idstein (Industrial Bundle Baden-Baden 2024),
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadtkreis:	Baden-Baden (BAD)
Ort und Einwohnerzahl:	Die Stadt Baden-Baden, als Mittelzentrum im Bereich der Oberrheinischen Tiefebene und am Westrand des nördlichen Schwarzwaldes, im Regierungsbezirk Karlsruhe gelegen, zählt ca. 56.000 Einwohner . Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Cité (ca. 4.500 Einwohner). Baden-Baden gehört seit 2021 zum UNESCO Welterbe und ist eine der 11 bedeutendsten Kurstädte Europas.
Entfernungen / ÖPNV:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Banken: ca. 300 m; ÖPNV (Bus Haltestelle): ca. 250 m; (Bahnhof mit S-Bahn-Haltestelle): ca. 2,0 km; Stadtmitte Baden-Baden: ca. 6,5 km.</p> <p>Kindergärten/ -tagesstätten, sowie sämtliche Schularten können in Baden-Baden besucht werden.</p> <p><u>Straßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">-BAB 5 (Baden-Baden- Frankfurt am Main): ca. 4,5 km.-BAB 8 (Baden-Baden- München): ca. 42,0 km (via BAB 5).-B 3 (Freiburg - Heidelberg): ca. 8,5 km.-B 36 (Baden-Baden- Kehl): ca. 8,0 km.-B 462 (Rastatt - Freudenstadt): ca. 15,0 km.-B 500 (Baden-Baden- Waldshut): ca. 500 m. <p><u>Orte:</u></p> <p>Freiburg: ca. 103 km; Strasbourg (Frankreich): ca. 61 km; Rastatt: ca. 23 km; Heidelberg: ca. 88 km; Pforzheim: ca. 55 km; Freudenstadt: ca. 58 km; Stuttgart: ca. 105 km; Karlsruhe: ca. 42 km.</p> <p><u>Flughäfen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Karlsruhe/ Baden-Baden (FKB): ca. 13,0 km.- Frankfurt am Main (FRA): ca. 160,0 km.- Stuttgart (STR): ca. 105,0 km.
2.1.2 Kleinräumige Lage	
Innerörtliche Lage:	Beim Pariser Platz handelt es sich um eine im zentralen Stadtteilbereich von Baden-Baden/ Cité, im Bereich des Pariser Rings gelegene Wohn- und Geschäftsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die direkte nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von der Bebauung als Mehrfamilienwohnhäuser, bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.
Weitere Nutzungen im Umfeldbereich:	U.a. Europäische Medien- und Event-Akademie, Volkshochschule Baden-Baden, diverse Schulen und Kindertageseinrichtungen, IB Medizinische Akademie, Chemieverband BW, Cineplex-/ Multiplex-Kino, Vincentiushaus-Pflegeheim, Fachmarktzentrum „Shopping Cité“.
Beeinträchtigungen:	Im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind geringe, über dem üblichen Maß des Anliegerverkehrs wahrnehmbare Immissionen in Form von Kfz-Abgasen und Verkehrslärm vorhanden.
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 4.569/73 und 4.569/70

- Straßenfront: ca. 85,0 m.
- Tiefe: ca. 15,0 – 40,0 m.
- Breite: ca. 35,00 - 52,0 m.
- Unregelmäßige Grundstücksform.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut. Neben der Fahrbahn aus Bitumen, sind beidseitig mit Betonverbundpflaster befestigte Gehwege vorhanden. Es bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge an den Fahrbahnrändern.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom-, Wasser-, Gas-, Kanal- und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wohn- und Geschäftshaus steht frei.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lagen beglaubigte Grundbuchauszüge vom 13.06.2024 und die Teilungserklärung (incl. der Aufteilungspläne), vor.

Laut den Grundbuchauszügen sind in der Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

-Ifd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibung und Unterhaltung von Abwasserkanälen) für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibung und Unterhaltung von Abwasserkanälen) für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 3:

Rückerwerbsvormerkung für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 4:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betreibung und Unterhaltung von Abwasserkanälen) für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 5:

Reallast wegen Verpflichtung zur Instandhaltung der Fläche nebst Anlagen einschließlich Schönheitsreparaturen, sowie Verpflichtung zur Tragung der Kosten für Pflege und Instandhaltung der Fläche und Anlagen für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 6:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zugangsrecht, Recht zur Aufstellung von Sitzbänken, sowie Überbauungs- und Einfriedungsverbot) für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 7:

Vormerkung zur Sicherung des Rückübereignungsanspruchs für die NAME [...].

-Ifd. Nr. 8:

Zwangsversteigerungsvermerk [...].

Anmerkung:

a) Grundstücke sind im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren unter der fiktiven Lastenfreiheit in der Abt. II des Grundbuchs zu bewerten.

b) Die unter den Ifd. Nr. 2 - 7 eingetragenen Rechte würden bei Zuschlagserteilung aller Voraussicht nach bestehen bleiben.

Dies aufgrund der Tatsache, dass der Antragsteller dieses Verfahrens die Stellung des (bestrangig) betreibenden Gläubiger einnimmt und somit alle Rechte in das geringste Gebot fallen würden (§ 52 ZVG) und demnach von einem eventuellen Ersteher zu übernehmen wären.

Aus diesem Grund ist ein sog. „Zuzahlungsbetrag“ zu ermitteln und dem Gericht gesondert mitzuteilen.

Dieser Betrag spiegelt die Wertminderung des Wertermittlungsgrundstücks wieder, um die ein Ersteher in dem Falle bereichert wäre, als die im geringsten Gebot berücksichtigten Rechte bei Zuschlagserteilung (wider Erwarten) tatsächlich nicht mehr, wie anfänglich angenommen, bestehen würden.

c) Bei den lfd. Nr. 2, 4 und 6 wird keine Wertbeeinflussung für das Wertermittlungsgrundstück angenommen, weshalb eine Berücksichtigung im Gutachten unterbleibt.

Die lfd. Nr. 2 und 4 dienen der Abwasserentsorgung im Objekt. Bei der lfd. Nr. 6 soll die „Abschottung“ der im freien liegenden Sondernutzungsflächen gegenüber der Allgemeinheit verhindert werden, so dass die großzügige und offene Gestaltung der Gesamtanlage erhalten bleibt.

Im Übrigen lasten diese Rechte jeweils auf allen Einzeleinheiten, was selbst bei einem eventuellen „Nicht(mehr)bestehen“ zu keinen nachteiligen Auswirkungen führen würde.

d) Die Eintragungen an den lfd. Nr. 3 und 7 dürften (auch nach Rücksprache mit der Berechtigten), als obsolet anzusehen sein. Die Entwicklungsgesellschaft hatte damals ein unbebautes Grundstück veräußert. Das Gebäude wurde vollständig erstellt und in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Die Eintragungen dienten lediglich dazu, Spekulationen mit dem (unbebauten) Grundstück zu verhindern.

e) Die unter der lfd. Nr. 8 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk erlischt nach Abschluss des Verfahrens von Amts wegen und wird im Gutachten deshalb nicht berücksichtigt.

f) Das unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Recht hat Gleichrang mit dem Recht des bestrangig betreibenden Gläubigers und erlischt bei der Zuschlagserteilung.

Hier wäre im Normalfall ein sog. „Ersatzbetrag“ also ein Betrag „für den Berechtigten“ zu ermitteln. Da dieses Recht, wie auch die lfd. Nr. 2 und 4, der Abwasserentsorgung im Objekt dient und auch auf allen Einzeleinheiten lastet, würde ein Erlöschen keine nachteiligen Auswirkungen hervorrufen. Hinsichtlich der Wertbeeinflussung vgl. lit.c.

g) Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten ebenfalls nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessene Berücksichtigung finden werden.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Die Sondereigentume sind derzeit ungenutzt.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige, in das Grundbuch nicht eintragungsfähige Rechte, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte Dritter, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten/Altlagerungen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Überbau:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.

Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, (insbesondere nach Auswertung der amtlichen Katasterkarte), nicht ermittelt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält laut Auskunft der Stadt Baden-Baden keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen laut Auskunft der Stadt Baden-Baden, nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.
Sonstige Satzungen:	Nicht vorhanden

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Es gilt der bestandskräftige, qualifizierte Bebauungsplan „Französische Cité – Teilbereich I – Cité Paris“ vom 26.01.2004, mit folgenden Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• <i>Mischgebiet – MI</i>• <i>Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6</i>• <i>Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2</i>• <i>Traufhöhe – max. 9,50 m</i>• <i>Gebäudehöhe – max. 15,50 m</i>

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Hierbei wird die **formelle und materielle Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Die Bauunterlagen wurden persönlich bei der Stadt Baden-Baden/ Bauaktenarchiv, eingesehen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich eingeholt.

3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

3.1 Vorbemerkungen

Bei den zu bewertenden Sondereigentume Nr. 3 und 31 handelt es sich um eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz im Untergeschoss, in einem Wohn- und Geschäftshaus (vgl. auch Ziffer 1.1). Das Gebäude wurde im Jahr 2018 errichtet. Die Ladeneinheit steht derzeit leer. Es sind dort umfangreiche Restfertigstellungsarbeiten erforderlich.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig gehobener Ausstattungszustand der Zustandsstufe 4 (Anlage 2/ Tab. 2 i.V. der Sachwert-Richtlinie), vorhanden, bzw. wird als solcher in der Wertermittlung nach (fiktiver) Restfertigstellung unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.

Die Sondereigentume (Ladeneinheit und Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage), werden derzeit nicht genutzt. Ein Betreten der Sondereigentumsflächen, sowie der Flächen des Gemeinschaftseigentums (Tiefgarage, Treppenhaus, Kellerräume), war uneingeschränkt möglich.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie den Auskünften der Hausverwaltung und dem beim Ortstermin mit anwesenden Vertreter des Eigentümergemeinschaft.

In diesem Zusammenhang erklärte der Vertreter der Eigentümergemeinschaft vor Ort, dass „...wohl die Elektroinstallation für eine gewerbliche Nutzung (wie z.B. für einen Backshop oder vergleichbares), nicht ausreichend konzipiert sei...“. Die Richtigkeit dieses Hinweises konnte von hier aus und auch vor Ort jedoch nicht überprüft werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus KG/ EG/ 1. und 2. Obergeschoss (Acht Gewerbeeinheiten/ drei Wohneinheiten/ 20 TG-Stellplätze)
Baujahr:	2018
Modernisierungen/ Restfertigstellungsaufwendungen:	Erforderliche Restfertigstellungsaufwendungen (Bodenbeläge/ Wand- und Deckenbekleidung/ Elektroinstallation/ sanitäre Einrichtungen) bei der Ladeneinheit
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen

3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

3.3.1 Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart:	Massiv
Fundamente:	Beton
Kelleraußenwände/Tiefgarage:	Beton
Umfassungswände:	Beton, bzw. Mauerwerk
Innenwände:	Beton, bzw. Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppenhaus:	
Bodenbeläge (Eingangsbereich und Podeste) :	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen zum Untergeschoss und den Obergeschossen:	Massivtreppen mit gefliesten Tritt- und Stellstufen, sowie Metall- Geländern
Hauseingangsbereich:	Ebene, bzw. einstufige Hauszugangsbereiche. Kunststoff-Hauseingangstüren
Zufahrt zur Tiefgarage:	Elektrisch zu bedienendes Stahltor

3.3.2 Keller und Dach

Kellerbereiche:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt und gestrichen
Dach:	
Dachkonstruktion:	Betonplatten
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Abdichtung, teilweise begrünt, bzw. als Terrasse genutzt

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Energetische Gebäudequalität:	Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Ein Energieausweis ist vorhanden.

3.3.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Nicht vorhanden

3.3.5 Zustand des Gebäudes

Bauschäden/ Instandsetzungs-besonderheiten/ Baumängel:	Nicht erkennbar. Jedoch sind noch zahlreiche Restfertigstellungsarbeiten in der Ladeneinheit erforderlich.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nicht erkennbar
Allgemeine Beurteilung:	Das Wohn- und Geschäftshaus hinterlässt einen, im üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.
Barrierefreiheit:	Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „ <i>bauliche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind.</i> “ (vgl. auch §§ 35 und 39 LBO BW). Die Barrierefreiheit (insbesondere für Rollstuhlfahrer und andere mobilitätseingeschränkte Personen), ist gegeben. Der Zugang zum Haus kann ebenerdig erfolgen. Im Haus ist ein Personenaufzug vorhanden, der die einzelnen Geschosse erschließt.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Die begehbaren Freiflächen auf dem Grundstück im vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereich, sowie Pkw-Stellplätze im Freien sind mit Betonpflaster befestigt.

Die nicht bebauten, bzw. in anderer Weise versiegelten Flächen wurden gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und Zierrasen angelegt. Grundstückseinfriedungen bestehen aus Metall-Gitterzäunen.

3.5 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)	Dem Sondereigentum Nr. 3 (Ladeneinheit) wurden folgende Sondernutzungsrechte zugewiesen: - Kellerraum (Nr. 43 im Aufteilungsplan) - Pkw-Stellplätze im freien (Nr. 39, 40 und 41 im Aufteilungsplan) - Östliche Freiflächen vor dem Gebäude (Nr. 54 im Aufteilungsplan)
--	---

3.7 Beschreibung der Sondereigentume

3.7.1 Darstellung der Bewertungseinheiten

Untergeschoss:	Tiefgaragen-Stellplatz (Sondereigentum Nr. 31).
Erdgeschoss:	Ladeneinheit mit Nebenräumen (Sondereigentum Nr. 3).

3.7.2 Ladeneinheit

3.7.2.1 Beschreibung der Ladeneinheit (Sondereigentum Nr. 3) und Raumaufteilung

Lage der Ladeneinheit im Gebäude:

Das Sondereigentum Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens Pariser Platz 1.

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig und funktional.
Besonnung/ Belichtung:	Gut bis befriedigend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufenthaltsräume/ Abstellraum:

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, oder vergleichbares

Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge: Fliesen (oder vergleichbares)

Wandbekleidungen: Fliesen, bzw. Raufasertapete, gestrichen

Deckenbekleidungen: Raufasertapete, gestrichen

Fenster, Türen:

Fenster: Aluminiumbauteile, 3-fach isolierverglast

Türen:

Laden-Eingangstür: Metalltür mit Metallzarge

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Gehobene Ausführung der Installation

Heizung: Gas-Zentralheizung, sowie Luft-Wasser-Wärmepumpe

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation: Waschbecken, WC

3.7.2.2 Nebenräume außerhalb der Ladeneinheit

Kellerraum im Untergeschoss (Sondernutzungsrecht).

3.7.3 Tiefgaragen-Stellplatz

3.7.3.1 Beschreibung des TG-Stellplatzes (Sondereigentum Nr. 31)

Lage des TG-Stellplatzes im Gebäude:

Das Sondereigentum Nr. 31 befindet sich im Untergeschoss des Anwesens Pariser Platz 1.

Grundrissgestaltung: Der Grundriss und die Zufahrt erscheinen zweckmäßig und funktional. Der Stellplatz befindet sich unmittelbar neben der Einfahrt zur Garage.

Besonnung/ Belichtung: Gut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Estrich

Wandbekleidungen: Sichtbeton

Deckenbekleidungen: Sichtbeton

Anmerkung: Der TG-Stellplatz trägt die dauerhafte Nummerierung „20“

3.7.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Nicht vorhanden

3.7.5 Nebengebäude

Nicht vorhanden

3.7.6 Zustand der Sondereigentume, Hausgeld

Bauschäden/ Baumängel: Vgl. Ziffer 3.2 (Ladeneinheit)
Beim TG-Stellplatz sind keine Bauschäden/ Baumängel erkennbar.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar

Allgemeiner Zustand: Vgl. Ziffer 3.2 (Ladeneinheit)
Der TG-Stellplatz hinterlässt einen im **üblichen Umfang instand gehaltenen Eindruck.**

Hausgeld: Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld ca. 490.- €.

4 Ermittlung des Verkehrswerts für die Teileigentume Nr. 3 und 31

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des

a) **66/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbefläche im Erdgeschoss, -im **Aufteilungsplan** mit der **Nr. 3** bezeichnet-,

b) **2/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** mit der **Nr. 31** bezeichnet-,

zum Wertermittlungsstichtag 02. Dezember 2024 ermittelt.

Teileigentumsgrundbücher von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Baden-Baden	9.675 und 9.703	-1

Cité	Flurstücke	Flächen
Baden-Baden	4.569/73 4.569/70	670 m ² 1.317 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichsverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21),

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen)** entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln.

Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. **dem Sachverständigen zur Verfügung stehen**.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner, oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- **den örtlichen Verhältnissen,**
- **der Lage und**
- **des Entwicklungszustandes gegliedert und**
- **nach Art und Maß der baulichen Nutzung,**
- **der Erschließungssituation, sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und**
- **der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt**

hinreichend bestimmt, mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind und die Merkmale des Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - **wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt**- aber auch Abweichungen des **Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücks** bzw. vom **Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde**, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwert von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs. 1 i.V.m. § 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden), auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig - wie bereits beschrieben - das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 24 - 39 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21), bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Teileigentumen, oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Teileigentum z.B. auf €/m² Nutzungsfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise, bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

a) Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung der Ladenfläche ist im vorliegenden Fall nur sehr eingeschränkt möglich, weil keine

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist, und
- keine hinreichende Anzahl differenziert beschriebener Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Teileigentums zur Verfügung stehen.

b) Der Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden hat für die Jahre 2015 – 2024 Vergleichskaufpreise für Teileigentum (Ladenflächen in Erdgeschossen von Wohn- und Geschäftshäusern im Innenstadtbereich w.u.) abgeleitet. Lange Straße und Rheinstraße befinden sich nord-östlich der B 500, die Waldseestraße süd-westlich. Sämtliche Vergleichsobjekt-Adressen liegen im Bereich von ca. 1,5 – 2,0 km zum Wertermittlungsobjekt entfernt.

Hierbei konnten die nachfolgenden Daten zur Verfügung gestellt werden:

Rheinstraße	138 m ² NUF	ber. Bj. 2010	425.000.- € (als ber. Vollpreis)	3.080.- €/m ²
Lange Straße	113 m ² NUF	ber. Bj. 1995	270.000.- € (als ber. Vollpreis)	2.389.- €/m ²
Waldseestraße	137 m ² NUF	ber. Bj. 1994	252.000.- € (als ber. Vollpreis)	1.839.- €/m ²
Rheinstraße	117 m ² NUF	ber. Bj. 1990	246.000.- € (als ber. Vollpreis)	2.103.- €/m ²
Lange Straße	158 m ² NUF	ber. Bj. 1985	400.000.- € (als ber. Vollpreis)	2.532.- €/m ²
Lange Straße	121 m ² NUF	ber. Bj. 1985	244.000.- € (als ber. Vollpreis)	2.017.- €/m ²
Lange Straße	116 m ² NUF	ber. Bj. 1985	400.000.- € (als ber. Vollpreis)	3.448.- €/m ²
Lange Straße	116 m ² NUF	ber. Bj. 1985	270.000.- € (als ber. Vollpreis)	2.328.- €/m ²

(ber. Bj. = bereinigtes Baujahr, unter Berücksichtigung nutzungsdauerverlängernder Maßnahmen wie Modernisierungen;
ber. Vollpreis = bereinigter, von allen Einflüssen, wie besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale bereinigter Kaufpreis)

Dies ergibt einen durchschnittlichen **bereinigten Vollpreis/ m² Nutzungsfläche** i.H. von rd. **2.467.- €**.

Unter Berücksichtigung des Zuschnitts des Wertermittlungsobjekts, der Lage innerhalb eines Stadtteilzentrums, sowie des Baujahres (zumal der komplette Innenausbau erst (fiktiv) im Jahr 2024 erfolgte), wird ein Gewichtungsfaktor i.H. von 1,05 am durchschnittlichen Vollpreis angebracht. Hieraus ergibt sich ein angepasster Vollpreis i.H. von **rd. 2.590.- €/m² NUF, bzw. ein Gesamtpreis i.H. von rd. 353.000.- €.**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Objekte, denen die Vergleichskaufpreise zugrunde liegen, weder von außen, noch von innen besichtigt wurden. Auch können im Gutachten aus datenschutzrechtlichen Gründen keine weiteren Objektdetails angegeben werden.

Des Weiteren werden die Zuschläge für die vor der Ladenheit befindliche Freifläche als Sondernutzungsrecht Nr. 54, sowie die voraussichtlichen Kosten der Restfertigstellung der Ladeneinheit nicht hier, sondern erst bei der „Gewichtung der Verfahrensergebnisse“ (Ziffer 4.5.4.4), berücksichtigt.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).

Deren Anwendung ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

In diesem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68, bestimmt:

„Es ist möglich, den Verkehrswert nur, entweder nach dem Ertragswert oder nach dem Sachwert festzusetzen. Eine dieser beiden Größen muss Vorrang genießen, während die andere lediglich zwecks Korrektur des Wertes in beschränktem Rahmen berücksichtigt werden darf.

Es ist vornehmlich dann der Ertragswert maßgeblich, wenn das Grundstück, das bewertet werden soll, dazu vorgesehen ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen [...].

4.3 Anteilige Wertigkeit der Teileigentume am Gesamtgrundstück

Die den Teileigentumen zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (ME), entsprechen in etwa der anteiligen Wertigkeit der Teileigentume am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, von der Stadt Baden-Baden/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, beträgt zum Stichtag **01.01.2024** für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **370,00 €/m² Grundstücksfläche**.

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	38 36 65 50
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Gemischte Baufläche für Mehrfamilienwohnhäuser
Grundstücksfläche	=	Eine sog. „Referenzgrundstücksgröße“ wurde vom Gutachterausschuss nicht festgelegt
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Mischgebiet (MI)
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Grundstücksflächen	=	670 m ² + 1.317 m ² (gesamt: 1.987 m ²)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabefrei nach BauGB oder KAG BW

4.4.2 Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **02.12.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	370,00 €/m ²	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	370,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	02.12.2024	× 1,00	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	370,00 €/m ²
Art der Nutzung	Gemischte Baufläche	Mischgebiet	×	1,00
angepasster abgabefreier Bodenrichtwert			=	370,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			-	0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			=	370,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts				
abgabefreier relativer Gesamt-Bodenwert			=	370,00 €/m ²
Fläche			×	1.987 m ²
abgabefreier Gesamt-Bodenwert			=	735.190,00 €

Der **abgabefreie Gesamt-Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024

rd. 735.000.- €

E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks nicht angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben zudem, dass sich der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (370.- €) und 01.01.2024 (370.- €) nicht verändert hat.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

4.4.3.1 Ermittlung für das Teileigentum Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. 3** zugehörigen **66/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums, am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		735.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	66/1.000
anteiliger Bodenwert	=	48.510,00 €

Der **anteilige Bodenwert des Teileigentums Nr. 3** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 **rd. 48.500.- €**.

4.4.3.2 Ermittlung für das Teileigentum Nr. 31

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Teileigentum Nr. 31** zugehörigen **2/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums, am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		735.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	2/1.000
anteiliger Bodenwert	=	1.470,00 €

Der **anteilige Bodenwert des Teileigentums Nr. 31** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 **rd. 1.500.- €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der **vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung mit dem entsprechenden Barwertfaktor (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Alternativ zu dieser als sog. „**allgemeines Ertragswertverfahren**“ gemäß § 28 ImmoWertV 21 bezeichneten Darstellung kann der Ertragswert auch nach dem sog. „**vereinfachten Ertragswertverfahren**“ gemäß § 29 ImmoWertV 21 ermittelt werden.

Hierbei erfolgt zunächst unter Berücksichtigung des jeweiligen **Liegenschaftszinssatzes** und der **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen die **Kapitalisierung** des um die **Bewirtschaftungskosten** verminderten **Rohertrags (Reinertrag)** mit dem entsprechenden Barwertfaktor. Diesem Wert ist schließlich der auf den Wertermittlungstichtag abgezinste **Bodenwert** hinzuzurechnen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**), die bei der Ermittlung des (vorläufigen) Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem (vorläufigen) Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen (vgl. hierzu § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

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

4.5.2 Ertragswertberechnung

4.5.2.1 Ermittlung für das Teileigentum Nr. 3

Gebäude	Mieteinheit	Nutzungs- flächen (m ² / Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² , bzw. €/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	Ladenfläche im EG (Sondereigentum Nr. 3) mit Kellerraum im UG (Sondernutzungsrecht Nr. 43)	136,42	12,00	1.637,04	19.644,48
Pkw-Stellplätze im freien	Pkw-Stellplätze i.fr. (Sondernutzungsrechte Nr. 39, 40 und 41)	3	40,00	120,00	1.440,00
Summe		136,42		1.757,04	21.084,48

Das Sondereigentum war am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Der Kellerraum als Sondernutzungsrecht wird bei der Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt. Er wird als „notwendiger und für die Nutzung erforderlicher Nebenraum“ angesehen.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.084,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 10,42 % des Rohertrags/ vgl. Einzelaufstellung	– 2.196,99 €
jährlicher Reinertrag	= 18.887,49 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 48.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 2.425,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.462,49 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 Immo WertV 21) bei p = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,120
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 314.762,80 €
(anteiliger) Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 363.262,80 €
marktübliche Zu- und Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 363.262,80 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. 3	rd. 363.000,00 €

Anmerkung:

Die Zuschläge für die vor der Ladeneinheit befindliche Freifläche als Sondernutzungsrecht Nr. 54, sowie die voraussichtlichen Kosten der Restfertigstellung der Ladeneinheit werden nicht hier, sondern erst bei der „Gewichtung der Verfahrens-ergebnisse“ (Ziffer 4.5.4.4), berücksichtigt.

4.5.2.2 Ermittlung für das Teileigentum Nr. 31

Gebäude	Mieteinheit	Nutzungs- flächen (Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	Tiefgaragenstellplatz im UG (Sondereigentum Nr. 31)	1	60,00	60,00	720,00

Das Sondereigentum war am Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 23,45 % des Rohertrags/ vgl. Einzelaufstellung	168,90 €
jährlicher Reinertrag	= 551,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 1.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	= 30,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 521,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gemäß § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 64 Jahren Restnutzungsdauer	× 35,920
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.717,91 €
(anteiliger) Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 20.217,91 €
marktübliche Zu- und Abschläge	= 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 20.217,91 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. 31	= 20.217,91 €
	rd. 20.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzungsflächen

Die Nutzungsflächen des Sondereigentums Nr. 3 wurde aus entsprechenden Angaben in den Aufteilungsplänen entnommen. Die Flächen der Pkw-Stellplätze und sonstiger Nutzungsbereiche ergaben sich aus der Örtlichkeit.

Rohrertrag

a) Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Teileigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem zu bewertenden Teileigentum vergleichbar genutzte Grundstücke abgeleitet aus

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- dem IVD Gewerbe-Preisspiegel 2022/ 2023 u n d 2024/ 2025, sowie
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal [7].

b) Im (akt.) IVD Gewerbe-Preisspiegel werden in der Ausgabe 2024/ 2025 für kleine Ladenflächen (60 m²), 13,50 €/m² und für große Ladenflächen (150 m²), 9,00 €/m² ausgewiesen. Die Fläche des Wertermittlungsobjekts liegt mit 136,42 m² dazwischen. Es werden 12,00 €/m² angesetzt.

Im Vergleich zum Gewerbe-Preisspiegel 2022/ 2023 ergab sich bei den Mieten hier ein leichter Rückgang (große Flächen/ 10,00 €/m² und kleine Flächen/ 15,00 €/m²).

Die Auswertungen beziehen sich auf eine 1b-Lage im Nebenkern.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (als prozentualer Anteil am Rohertrag, auf €/m² Nutzungsfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Sondereigentum Nr. 3/ Ladeneinheit):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NUF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	431,00
Instandhaltungskosten	----	14,20	1.344,31
Mietausfallwagnis	2,00	----	421,68
Summe			2.196,99 (10,42 % des Rohertrags)

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt (Sondereigentum Nr. 31/ Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage):

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NUF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,50
Instandhaltungskosten	----	----	107,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			168,90 (23,45 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde bestimmt auf der Grundlage

- *des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie*
- *eigener Ableitungen des Sachverständigen.*

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss hat selbst keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentum abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sie beträgt bei einer gehobenen Ausstattung (Standardstufe 4), 70 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

a) Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Gutachtens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend aufgeführten Aufwendungen nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer hier nicht beauftragten Bauschadensbegutachtung beruhen, sondern anhand von **Erfahrungswerten** geschätzt wurden.

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung). Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

b) Zwar ist die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Gleichwohl darf diese Wertminderung nicht gleichgesetzt werden mit den Kosten ihrer Beseitigung.

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungsstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungsstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015 – 3 K 2.248/11).

Die ImmoWertV fordert in § 8 Abs. 3, dass **“Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**. Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden** (vgl. [2]).

c) Aufstellung der Einzelkosten und anzusetzenden Kostenpositionen:

Bereich des Sondereigentums

Bei den nachfolgenden Kosten für Maßnahmen, bzw. Zuschlägen handelt es sich um Einwirkungen auf das Sondereigentum, bzw. das Sondernutzungsrecht das dem Sondereigentum zugewiesen wurde.

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
<ul style="list-style-type: none">Erforderliche Restfertigstellungsmaßnahme (1)	- 150.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Zuschlag i.H. von 5 % des „vorläufigen Ertragswert des Teileigentums“ (Ziffer 4.5.2.1) wegen Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Freifläche	+ 18.000,00 €
Summe	- 132.000,00 €

Diese Kostenposition hat unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrswert und wird deshalb zu 100 % angesetzt. Eine Schadensbeseitigung (1) hat zeitnah zu erfolgen, da ansonsten eine (bestimmungsgemäße) Nutzung des Sondereigentums nicht erfolgen kann.

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

4.5.4 Ableitung des Verkehrswerts aus den Verfahrensergebnissen (Ziffern 4.2.2.2.1 und 4.5.2.1)

4.5.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

4.5.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der (vorläufige) **Ertragswert** wurde mit rd. **363.000.- €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **353.000.- €** ermittelt.

4.5.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das **Ertragswertverfahren** (unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse), in (noch) guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Liegenschaftszinssatz, relativ genauer Mietansatz) und für das **Vergleichswertverfahren** in nicht ausreichender Qualität (zu geringe Anzahl von Vergleichskaufpreisen) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) und dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,40 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,80 (b) = 0,80 und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,40 (d) = 0,40 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[363.000.- € \times 0,80 + 353.000.- € \times 0,40] \div 1,20 =$

rd. 360.000.- €

(abzüglich 132.000.- € (vgl. Ziffer 4.5.3/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)) =

rd. 230.000.- €

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den

a) **66/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, -im **Aufteilungsplan** mit der **Nr. 3** bezeichnet-.

Teileigentumsgrundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Baden-Baden	9.675	1

Gemarkung	Flurstücke	Flächen
Cité	4.569/73	670 m ²
	4.569/70	1.317 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 mit rd.

230.000.- €
(zweihundertdreißigtausend Euro)

ermittelt.

b) **2/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden/ Cité, Pariser Platz 1** verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage, im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** mit der **Nr. 31** bezeichnet-.

Teileigentumsgrundbuch von	Blatt Nr.	lfd. Nr.
Baden-Baden	9.703	1

Gemarkung	Flurstücke	Flächen
Cité	4.569/73	670 m ²
	4.569/70	1.317 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024

20.000.- €
(zwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 20.02.2025

Ekkehard Bös

Wichtiger Hinweis:

Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. Für den Inhalt wird nicht gehaftet!

Für finanzielle Dispositionen bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist deshalb ausschließlich das dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel maßgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert oder eingesehen werden.

Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich untersagt, Beteiligter ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

LBO BW:

Landesbauordnung für Baden-Württemberg – in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. Aug. 2019.

BGG:

Behindertengleichstellungsgesetz – Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen vom 27. April 2002 (BGBl. I S. 1467, 1468), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 02. Juni 2021 (BGBl. I S. 1387).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2009 (BGBl. I S. 3161).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187).

ImmoWertV 2021:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten, vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

DIN 283:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2025
- [9] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 10. Auflage
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2025.
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel:** Baukosten 2024/2025- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2024 - 25. Auflage.

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „WF-ProSa 2005“, in der Version 01/2022 erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

Der beauftragte Sachverständige haftet grundsätzlich nicht nur gegenüber seinem Auftraggeber, sondern auch gegenüber Dritten. Das Gutachten ist deshalb nur für den Auftraggeber und ausschließlich für den im Gutachten genannten Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Verwendung bedarf der ausdrücklichen (schriftlichen) Zustimmung des Sachverständigen.

Muss der Sachverständige nach den gesetzlichen Bestimmungen nach Maßgabe des vorliegenden Vertrags für einen Schaden aufkommen, der leicht fahrlässig verursacht wurde, so ist die Haftung, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, ausgeschlossen.

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“. Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

Die Haftung ist auf den bei Vertragsabschluss vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt.

Unabhängig von einem Verschulden des Sachverständigen bleibt eine etwaige Haftung des Sachverständigen bei arglistigem Verschweigen des Mangels, aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos und nach dem Produkthaftungsgesetz unberührt.

Eine Haftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen für vermeintliche Schäden an Datenbeständen jedweder Art. Die ordnungsgemäße, zeitnahe und regelmäßige Sicherung von Betriebssystemen und Datenbeständen, insbesondere direkt vor dem Überprüfungstermin, stellt eine ausschließliche Obliegenheitspflicht des Auftraggebers dar.

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

Die Ansprüche des Auftraggebers setzen voraus, dass dieser seinen geschuldeten Mitwirkungspflichten ordnungsgemäß und rechtzeitig nachgekommen ist. Sofern nichts anderes vereinbart ist, zählen hierzu insbesondere, indes nicht abschließend, die vollständige Überlassung der zugesagten Unterlagen und Informationen, die Ermöglichung des Zugangs im Rahmen der Außen- und Innenbesichtigung zu einem zu bewertenden Grundstück, sowie die Zahlung eines vereinbarten Vorschusses.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u.ä.) und die Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Auf die gesonderten Nutzungsbedingungen der jeweiligen Rechteinhaber wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Allgemeine Begriffserläuterungen

6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilungen von Auftraggebern, Mietern etc. und darauf beruhender Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanungen und Kostenschätzungen angesetzt sind.

7 Verzeichnis der Anlagen

Wichtiger Hinweis:

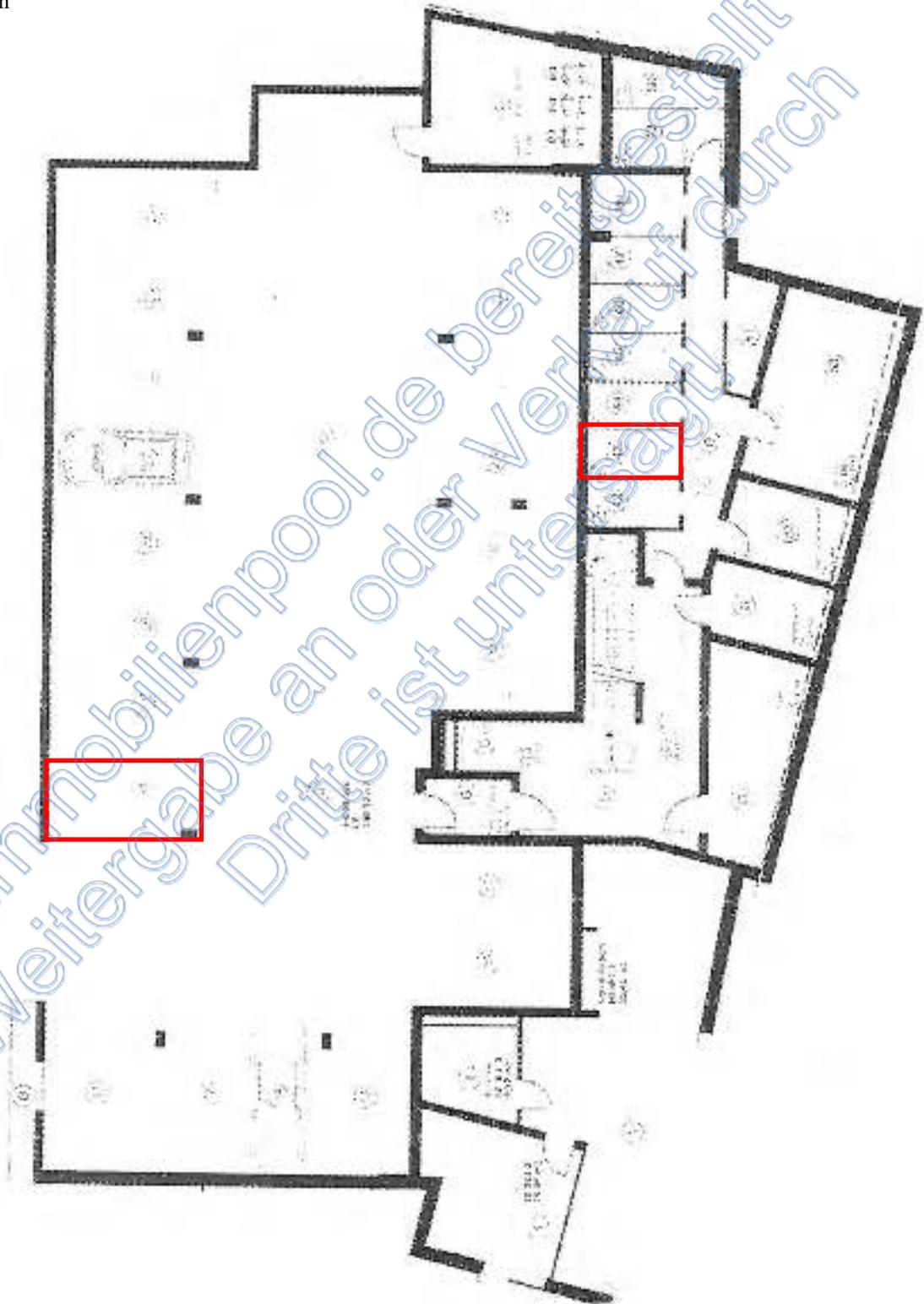
Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. **Für den Inhalt wird nicht gehaftet!**

Für finanzielle Dispositionen bezüglich des Bewertungsgrundstücks ist deshalb ausschliesslich das dem Gericht vorliegende Original-Gutachten mit Unterschrift und Stempel massgeblich. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht in Kopie angefordert oder eingesehen werden.

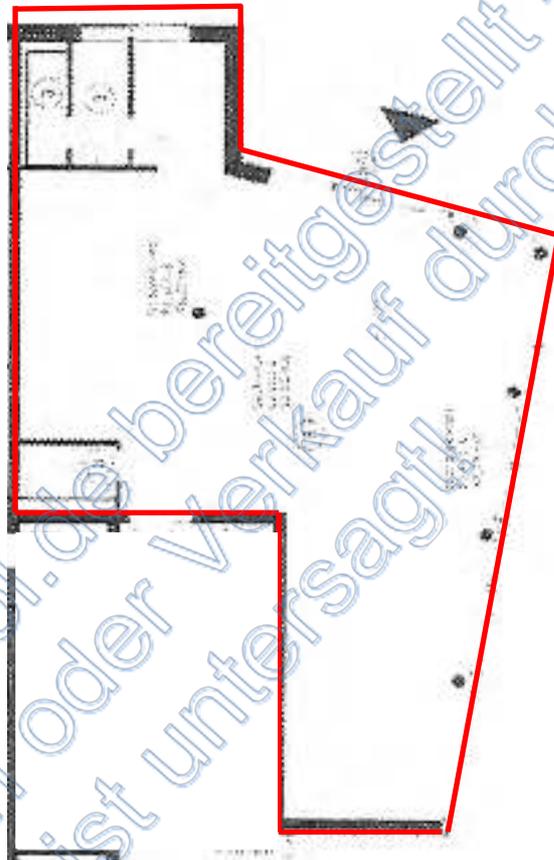
Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich untersagt, Bietinteressenten ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

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

Wohn- und Geschäftshaus
Untergeschoss
- Sondernutzungsrecht Nr. 43
(Kellerraum im Allgmeinkeller/ rote Kennzeichnung rechts)
- Sondereigentum Nr. 31
(Stellplatz in der Tiefgarage/ rote Kennzeichnung links)
Grundrissplan



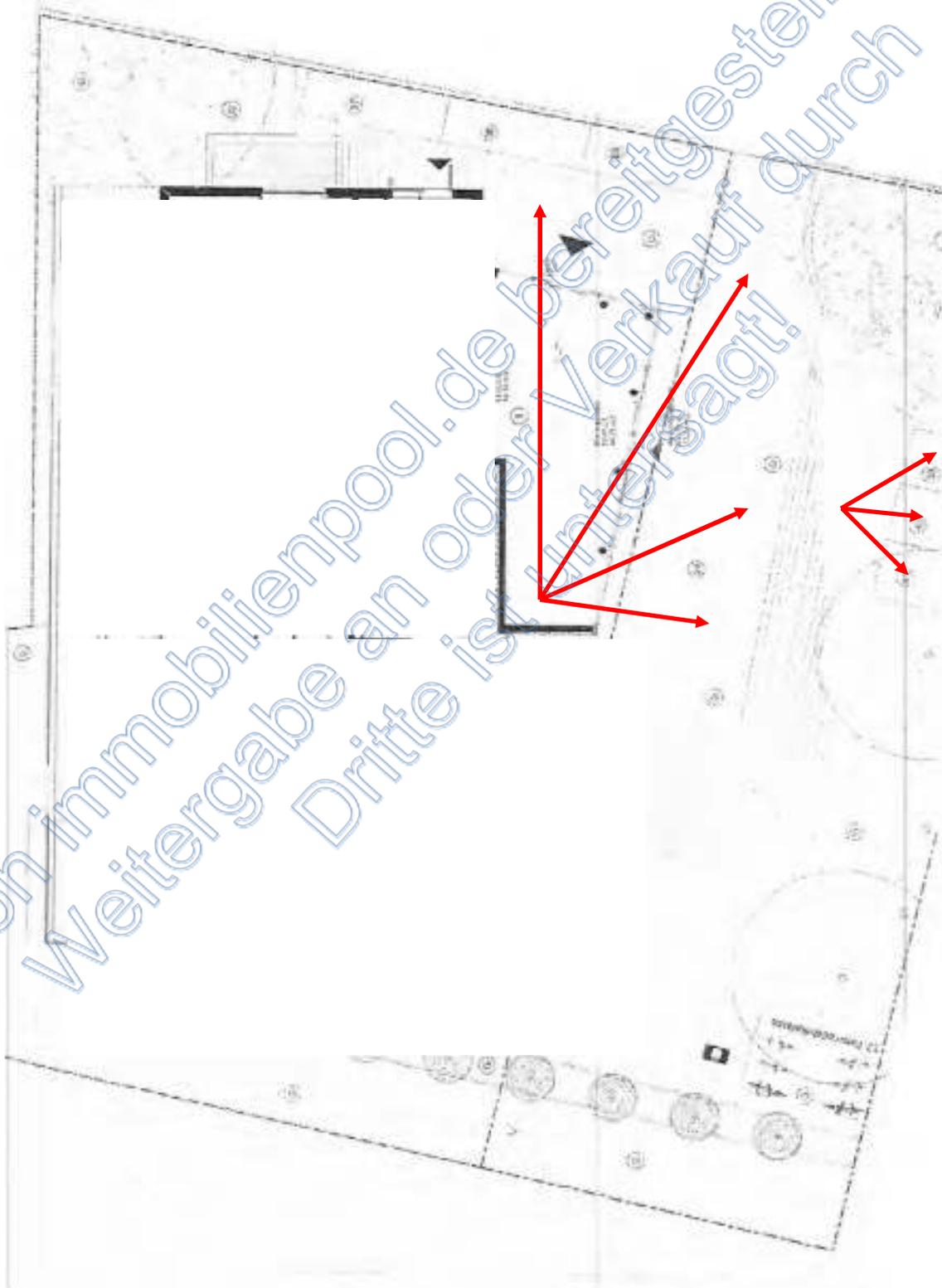
Wohn- und Geschäftshaus
Erdgeschoss
Sondereigentum Nr. 3
(Gewerbefläche)
Grundrissplan



Wohn- und Geschäftshaus
Erdgeschoss

- Sondernutzungsrechte Nr. 39, 40 und 41
(Pkw-Stellplätze im freien/ rote Kennzeichnung rechts)
- Sondernutzungsrecht Nr. 54
(Freifläche/ rote Kennzeichnung links)

Grundrissplan



Wohn- und Geschäftshaus

Ansicht von Süden



Ansicht von Westen



Wohn- und Geschäftshaus

Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudeschnitt-Zeichnungen

