

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!**



ETW. Nr. 1, Garage Nr. 3



ETW. Nr. 1, Zugang Garage Nr. 3 und Abstellraum Nr. 1

WERTSCHÄTZUNG

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

hier: Aktualisierung der Wertschätzung 19/091

REG. Nr. 25/014
über Grundstück
und Gebäude

Weinsteige 16

ETW. Nr. 1

76534 Baden-Baden

Geschäftsnummer 10 K 2/25

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchausgaben sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

Fertigung Nr. /4

Ermittlung des Verkehrswertes

für
das bebaute Grundstück
unter der Anschrift

76534 Baden-Baden - Varnhalt
Weinsteige 16
Flst. 621

hier: **ETW. Nr. 1**

Stichtag 03.07.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden
- Vollstreckungsgericht -
Postfach 2140

76491 Baden-Baden

Geschäftsnummer 10 K 2/25

Verkehrswert: ETW. Nr. 1 **323.000,00 €**

Aufgestellt:

Dipl.- Ing. (FH) Frank Stolzenberg, Architekt.

Abgeschlossen:

75196 Remchingen, den 15. Juli 2025

Übersicht

I: Allgemeine Angaben

II. Beschreibung des Grundstückes

1. Lage und Beschaffenheit
2. Bebauung des Grundstückes
3. Allgemein
4. Baubeschreibung

III. Wertermittlung

1. Bodenwert
2. Baupreisermittlung
3. Sachwert
4. Ertragswert
5. Vergleichswert, Marktanpassung
6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

IV. Zusammenstellung der Werte

V. Verkehrswert

VI. Anlagen

I. Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks auch im zwangsweisen Verkauf. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der/die Auftraggeber/in und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorhandenen Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt, des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen.

Auftrag:

Der Auftraggeber, das Amtsgericht beauftragte mich durch schriftlichen Sachverständigenauftrag vom 14.04.2025 und Beschluss vom 09.04.2025 zur Erstellung dieses schriftlichen Gutachtens.

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB. Der Zweck: Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Für das Grundstück in:

Kreis: Stadt Baden-Baden
Ort: 76534 Baden-Baden - Varnhalt
Straße: Weinsteige 16, ETW. Nr. 1

Eigentümer jeweils: Nr. 3 1 XXXXX
2 XXXXX
Miteigentum je ½

Grundbuch: Baden-Baden

Amtsgericht: Achern

Gemeinde: Varnhalt

Grundbuchauszug: vom 20.01.2025, Kopie vom Amtsgericht mit Auftrag erhalten.

Wohnungsgrundbuch: **Nr. 1471**

BV Nr. 1 450/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Karte 119.52, Flst. 621
Weinsteige 16, 16a
Gebäude- und Freifläche = 656 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erd- und Obergeschoss, dem Zimmer Nr. 1 im Dachgeschoss, dem Speicher Nr. 1, dem Abstellraum Nr. 1 im Kellergeschoss und der Garage Nr. 3

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 1 und dem Stellplatz Nr. 1

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 1471 bis Nr. 1474).

XXXXX.

Aus Grundbuch Nr. 1323 hierher übertragen.
(Unterlagen 1 ff. in Blatt 1471)
Eingetragen am 13.02.1996.

Abt. II: Nr. 4 XXXXX.

Baulastenbuch: Kopien siehe bitte Anlage.

Aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen gehe ich davon aus, dass keine weiteren Rechte und Lasten an dem Grundstück bestehen, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

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

Am 03.07.2025 habe ich das Anwesen erneut besichtigt. Anwesend war außer dem Sachverständigen: Herr XXXXX

Der Besichtigungstermin wurde mit Herrn XXXXX telefonisch vereinbart.

Der Antragsteller (dort die Vollstreckungsabteilung) wurde telefonisch über den Termin informiert..

Einige von mir bei der erneuten Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind in der Anlage diesem Gutachten beigefügt.

Am 03.07.2025 ff.

habe ich bei der Stadtverwaltung Baden-Baden und dem Gutachterausschuss Erhebungen gemacht, bezüglich der Bodenrichtwerte, Erschließungskosten und Anschlussbeiträge; sowie des Baulastenbuches.

Ich habe die für die Wertermittlung erforderlichen Pläne aus dem Vorgutachten 10 K 42/21 übernommen.

Mietverhältnisse:

Bei dem Anwesen ETW. Nr. 1 handelt es sich um:

Eine wohnhausähnliche Eigentumswohnung mit vorgelagerter Garage, darauf Terrasse, sowie Kellerraum hinter der Garage Nr. 3 mit separatem seitlichen Zugang.

Teile der hinteren Räume greifen in einen angebauten Neubau ein.

1 Garagenstellplatz (Nr. 3) und Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 1 am Haus und Terrasse Nr. 1.

Sonstiges: Der Speicher im DG wurde als Zimmer ausgebaut.
Eine Trennwand zum Zimmer wurde eingebaut.

Nutzung:

Eigennutzung durch die Eigentümer in wohnwirtschaftlicher Form.

WEG-Verwalter:

Lt. Angabe Frau XXXXX
im Haus

- Sonstiges:** Es besteht augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm.
- Besondere Einrichtungen, soweit nicht gesondert aufgeführt, wurden nicht festgestellt
- Es besteht lt. Angabe kein Energieverbrauchsausweis.
- Für eine Kontaminierung des Bodens waren keine Hinweise zu finden.
- Quellenverzeichnis:** Bundesanzeiger: Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken.
- ImmoWertV und WertR. und soweit anwendbar neuesten Richtlinien.
- BGB
- Rössler, Langer, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.
- Baugesetzbuch.
- Gerardy, Möckel: Praxis der Grundstückswertermittlung.
- Hinweis** Seit dem 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft und sodann bei der Verkehrswertermittlung zur Anwendung vorgeschrieben - vgl. § 53 Abs. 1 ImmoWertV 2021. Mit dem Inkrafttreten wurden zahlreiche Änderungen an wesentlichen Bewertungsparametern vorgenommen. Als Beispiele seien u.a. die geänderten Gesamtnutzungsdauern und die (wieder) neu eingeführten Regionalfaktoren genannt. Im Sinne der Modellkonformität kann die neue Verordnung in der Bewertungspraxis jedoch erst gänzlich zur Anwendung kommen, wenn die regionalen Gutachterausschüsse die sogenannten für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vgl. Teil 2 § 12 ImmoWertV 2021) nach den neuen Regeln der ImmoWertV 2021 abgeleitet und veröffentlicht haben. In § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 ist hierfür ein Übergangszeitraum bis zum 31.12.2024 definiert und Verlängerung.

Bedingungen dieser Wertermittlung:

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den mir vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich - rechtlicher Bestimmungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgt nicht.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Beschrieben werden die überwiegend vorhandenen, wertbestimmenden Bauteile, welche für die Wertfindung maßgebend sind.

Das Anwesen ist leer stehend bewertet. Aufstehende Gewächse auf dem Grundstück sind nicht bewertet.

Für Grundbuchangaben wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren, Schlüsse von Dritten sind ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Verfassers nicht zulässig.

Die angegebenen Flächen / Kubaturen sind überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt worden. Sie sind daher nicht als Grundlage für Mietstreitigkeiten geeignet.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen möglicherweise vorhandener Bauschäden / -mängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen / augenscheinlich feststellbaren Ausmaß und gemäß den Angaben Dritter (Mieter, Nutzer etc.) berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, gegebenenfalls eine vertiefende Untersuchung durch einen Schadenssachverständigen anstellen zu lassen.

II. Beschreibung des Grundstückes:

1. Lage und Beschaffenheit:

Beschreibung des Ortes: Baden-Baden, internationale Kur-, Urlaubs- und Kongressstadt am Fuße des Schwarzwaldes, Welterbe. Mit Kurbad, Thermen, Casino, Pferderennen, Festspielhaus, Kultur- und Sporteinrichtungen liegt die Stadt in einer Bodenfalte des Schwarzwaldes mit Öffnung zum Rheintal. Industrie, Handel, Gewerbe, Tourismus, Wohnort. etc. Ca. 58.499 Einwohner, Stadtteil Varnhalt 1.870 (Stand 31.12.2024). Info unter: www.baden-baden.de

Wohnlage: Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Varnhalt in der Ortsmitte.

Die Erschließung erfolgt von der Straße aus. (Zufahrt, Zugang, Ver- und Entsorgungsleitungen).

Die Umgebung besteht aus Wohnanwesen, Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Die „Weinsteige“ ist eine öffentliche Straße mit Asphaltbelag und Gehwegen, Wohngebieterschließungsstraße.

Normale dörfliche Infrastruktur, Grundschule vorhanden.

Entfernungen:

Ortszentrum Varnhalt	
zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus)	ca. 200 m
zu öffentlichen Verkehrsmitteln (S7, S71)	ca. 4 km
zur B 3	ca. 1,7 km
Zentrum Baden-Baden	ca. 6 km
zum Bahnhof Baden-Baden-Oos (Bahn/S-Bahn)	ca. 8 km
zur Autobahn A 5	ca. 9 km

Verkehrslage: Die Verkehrslage ist als gut zu bezeichnen. Eine regelmäßige Busverbindung in Baden-Baden und in die umliegenden Orte ist vorhanden. Autobahn A5 Basel/Frankfurt, A8 München/ Karlsruhe, Bundesstraße B3 Kiel/ Basel, B500 Frankreich/ Schwarzwald/ Schweiz Autobahnausfahrt: "Baden-Baden"

Am Bahnhof Baden-Baden halten ICE/EC/IC/IR Züge sowie alle anderen Regionalzüge. Hauptbahnstrecken sind Basel/Hamburg, Basel/Rheinland, Basel/Berlin und Paris/Wien über Stuttgart und München.

Ausbau der Straße: Öffentliche Straße mit Asphaltbelag und Gehwegen.

- Versorgungsleitungen: Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas.
- Baugrund/Grundstückszuschnitt: Ungeprüft als normal bebaubar angenommen, regelmäßiger Zuschnitt, hangig, das UG tritt talseitig voll aus dem Untergrund heraus.
- Grundstücksausnutzung: Entsprechend den Gegebenheiten.
Vorhandene Nutzung: **Wohngebäude (Altbau mit Anbauneubau) und Garagen, aufgeteilt in Eigentumswohnungen**
hier: **ETW. Nr. 1 mit Garage Nr. 3**
- Grundstücksbeschränkungen: Abt. II Grundbuch:
Zwangsversteigerungsvermerk
Baulast:
Zufahrts- und Zugangsrecht,
Recht auf drei PKW-Stellplätze (siehe Anlage)

2. Bebauung des Grundstückes:

Art der Baulichkeit:	Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung als wohnhausähnliches Gebilde in einer Gesamtheit mit Altbau und angebautem Neubau, vorgelagerter Garage.
Grundrisskritik:	Zweckmäßiger Grundriss dem Baujahr entsprechend Die beigelegten Grundrisse entsprechen den Gegebenheiten. Im Dachgeschoss wurde eine Trennwand eingefügt.
Bauausführung und Baukonstruktion:	Mischmauerwerk in baujahrsüblicher Ausführung, verbessert durch die Bauteile des Neubaus und dem neueren Garagenvorbau. Ob die energetischen Vorgaben eingehalten sind konnte nicht geprüft werden. Es besteht kein Energieverbrauchsausweis lt. Angabe.
Äußere Schäden am Gebäude:	Die Holzverschalung an der Fassade benötigt einen Anstrich, dto. das Holzgeländer an der Terrasse. Der Außenputz der Garage im Grenzbereich ist defekt. Risse im Terrassenbelag waren zu erkennen. Teile des Terrassengeländers fehlen.
Gesamteindruck:	Etwas vernachlässigt wirkende Teilimmobilie in enger örtlicher Bebauung.

3. Allgemeines

Vermietbarkeit:	Eine mittlere Vermietbarkeit wird unterstellt, nach Renovierung.
Verkäuflichkeit:	Die Veräußerbarkeit dürfte sich preisabhängig als mittel herausstellen aufgrund der Lage und den heutigen Marktverhältnissen.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1881, Umbau/Anbau etc. 1986.
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	40 Jahre
Geschätzte übliche Gesamtlebensdauer:	70 Jahre

4. Baubeschreibung: der überwiegend vorhandenen wertbestimmenden Bau- und Ausbauteile, die in Teilbereichen abweichen können.

Konstruktion:	Naturstein- / Mischmauerwerk, Betonbau etc. entsprechend dem jeweiligen Baujahr.
Außenwände:	Mischmauerwerk etc.
Innenwände:	Mauerwerk, vermutlich Fachwerkteile etc.
Geschossdecken:	Massivdecken, Holzbalkendecken etc.
Geschosstreppen:	Massivtreppe und Holztreppe.
Dachdeckung:	Satteldach, Ziegeleindeckung.
Fassade:	Verputz und Anstrich, Holzverschalung.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, z.T. Rollläden, Dachflächenfenster.
Türen:	Holztüren etc.
Fußböden:	Laminat, Naturstein.
Wände:	Anstrich, Tapeten und Anstrich, Rauputz etc.
Decken:	Anstrich, Putz, Tapeten, Holzverschalungen etc.
Ausstattung:	Bad: Keramische Fliesen an Wand und Boden, keramische- und Stahlblecheinbauegegenstände. WC: Laminatböden, Fliesen an Wand, elt. Heizung. Küche: Laminatboden auf Fliesen, Holzdecke, Fliesenspiegel. Terrasse: Betonboden mit Rissen, gemauertes Geländer, Holzgeländer, Holzpergola mit Kunststoffstegplatteneindeckung.
	Gegensprechanlage.
Wasserversorgung:	Über Ortsnetz.
Energieversorgung:	Über Ortsnetz.
Heizung:	Gas-Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung vom Anbau aus.
Keller:	Mit Außenzugang durch die Garage und Distanztreppe. Natursteinmauerwerk, vermutlich aus Altbestand entstanden.

- Außenanlage:** Hof, Zugang und Zufahrt Betonpflaster etc.
Einfassung: Zaunanlage, Bepflanzung, Grenzmauern.
- Garage:** Im UG angebaut, Massivbau, Massivdecke als Terrasse,
Metalltor elt. Antrieb.
Abgeschlossen, separate Türe.
Von der Garage aus Zugang zum abgeschlossenen Keller unter
Altbauteil.
- Allgemein:** PKW-Stellplatz: Betonpflaster
Außenzugangstreppe mit Vordach zur ETW. Nr. 1
Keine interne Verbindung von Wohnung zum Keller.
- Schäden und Restarbeiten etc.:**
- UG Kapillarfeuchte an den Außenwänden,
Schimmelbildung an Außenwand.
 - EG: Bad: Rostbildung an Badewanne und Heizkörper.
Terrasse: Rissbildung im Terrassenbelag.
 - OG: WC: Schimmelbildung an Außenecke.
 - DG: Restarbeiten an Distanztreppe/Zimmertüre etc.
- Fassade:** Ein Anstrich aller Holzteile ist erforderlich, insbesondere an der
Fassadenverkleidung.
Holzgeländer an Terrasse fehlt teilweise.
Putzschäden an Garagengrenzwand
- Allgemein:** Ein allgemeiner Renovierungsanstau ist erkennbar.
Eine energetische Aufwertung erscheint augenscheinlich
erforderlich.

III. Wertermittlung

1. Bodenwert

Anmerkung: Der genaue Zuschnitt des Grundstückes wurde nicht erhoben und auch nicht planmäßig dargestellt. Der dem Gutachten beigefügte Lageplan stellt keinen katastermäßigen Lageplan zur Darstellung der Eigentumsverhältnisse dar, sondern wurde nur einem vorhandenen Lageplan entnommen und dient somit lediglich als Orientierungshilfe zur allgemeinen Lage.

Lt. Bodenrichtwertangabe des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden vom 03.07.2025 ist folgender Bodenrichtwert BORIS-BW (01.01.2023) ausgewiesen, (keine Veränderung zum Stichtag lt. persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss am 03.07.2025):

320,00 €/m² ebf.

Nach heutiger Rechts- und Sachlage sind laut Auskunft der Stadtverwaltung die Erschließungskosten abgerechnet.

Somit:

Grundstück Flst. 621, Weinsteige 16, 16a

656 m² x 320,00 €/m² = 209.920,00 €

Grundstückswert gerundet = 210.000,00 €

Anteile am Gesamtwert des Grundstückes für die ETW. Nr. 1:

450/1.000 MEA an 210.000,00 € = 94.500,00 €

Anteiliger Bodenwert ETW. Nr. 1 = 95.000,00 €

2. Baupreisermittlung zum Stichtag 03.07.2025 bei einem Index von 132,6 (2010 = 71,0)
 auf der Basis 2021 = 100

Konventionelle Berechnung als Vergleichsrechnung zum Vergleichswert.

In Anlehnung an die NHK 2010 incl. Landes- und Ortsfaktoren		
Neubauwert 2010 Typ 2.11	=	758,00 €/m ²
Neubauwert 2025	=	1.416,00 €/m²

ETW. Nr. 1

Wohnung ETW. Nr. 1
 ca. 270 m² x 1.416,00 €/m² = 382.320,00 €

Zuschlag Garage und PKW-Stellplatz,
 Terrasse pauschal = 18.500,00 €

Gesamt = 400.820,00 €

Abzug für Alterswertminderung nach ImmoWertV Anlage 8 (linear)
 geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer 40/70 Jahre

F = 0,57 = 228.467,00 €

Außenanlagen pauschal anteilig ca. 8 % = 18.277,00 €

2. Bauzeitwert (Wert der baulichen Anlagen) = 246.744,00 €

gerundet = 247.000,00 €

Grundstückswert = 95.000,00 €

3. Sachwert vorläufig = 342.000,00 €

4. Ertragswert

Vorbemerkung: Die Flächen wurden aus den beigefügten Teilungsplänen entnommen.

Liegenschaftszins 2 % ortsüblich für Wohnflächen.

Die marktübliche Miete wurde bei örtlichen Maklern und Immobilienabteilungen von Banken sowie in Anpassung an den Immobilienmarkt in Baden-Baden erhoben. Sie liegt zwischen 7,50 / 9,50 €/m² in vergleichbare Lagen im neuwertigen und schadensfreien Zustand.

Die Mieten verstehen sich im schadensfreien Zustand.

Die Ertragswertberechnung dient der Plausibilität.

ETW. Nr. 1

Wohnfläche EG – OG – DG incl. Terrasse
ca. 151 m² x 8,75 €/m² = 1.321,25 €

Garage und PKW-Stellplatz pauschal = 70,00 €

Gesamt pro Monat = 1.391,25 €

Gesamtwohnwert pro Jahr = 16.695,00 €

Bewirtschaftungskosten:

An Bewirtschaftungskosten, als kalkulatorischen Wert die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten 357,00 € + 39,00 € = 396,00 €
- Mietausfallwagnis ca. 2 % = 334,00 €
- Betriebskosten mit angenommen 1 %
bezogen auf den Jahresrohertrag = 167,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten
bezogen auf den Jahresrohertrag = 1.855,00 €

Die Bewirtschaftungskosten sind ca. 16 % von 16.695,00 € = 2.752,00 €

Jahresreinertrag = 13.943,00 €

Jahresreinertrag = 13.943,00 €

Der Jahresreinertrag teilt sich auf in

- den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
2 % aus 95.000,00 € = 1.900,00 €

Reinertragsanteil des Gebäudes = 12.043,00 €

analog dem Barwertfaktor
einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.
(siehe Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)

- gesch. RND 40 Jahre
Liegenschaftszins 2 %, $V = 27,36$ = 329.496,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage gerundet = 330.000,00 €

zuzügl. Grundstückswert = 95.000,00 €

Ertragswert vorläufig = 425.000,00 €

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

5. Vergleichswert, Marktanpassung

ETW. Nr. 1

Objekte vergleichbarer Art werden nach Sachwertkriterien gehandelt.

Lt. Immobilienmarktbericht liegen die Vergleichswerte für vergleichbare Anwesen bei
2.100,00 / 2.400,00€/m² Wfl. (Lageklasse 4, durchschnittlich 2.250,00 €/m²)

Gewählt als Vergleichspreis 2.250,00 €/m² Wfl. im schadensfreien Zustand,
für Garage und Stellplatz 18.500,00 €

6. Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

- | | | |
|---|--|----------------------|
| 1. Abt. II Grundbuch jeweils: | lfd. Nr. 4 Zwangsversteigerungsvermerk
ohne Wertauswirkung | = <u>0,00 €</u> |
| 2. Baulasten: | Ohne Nutzungs- und Werteinschränkung
für die ETW. Nr. 1 | = <u>0,00 €</u> |
| 3. Schäden, Restarbeiten
Renovierungsanstau etc. | wie vor beschrieben,
(nur Reparaturen zur Nutzbarmachung,
keine Neuwetherstellung!)
Ohne energetische Aufwertung.
geschätzt pauschal | = <u>35.000,00 €</u> |

IV. Zusammenstellung der Werte

ETW. Nr. 1

Sachwert des Grundstückes	ETW. Nr. 1	vorläufig	=	342.000,00 €
Ertragswert des Grundstückes	ETW. Nr. 1	vorläufig	=	425.000,00 €
Marktangepasster Vergleichswert	ETW. Nr. 1	vorläufig		
151 m ² Wfl. x 2.250,00 €/m ²				339.750,00 €
Garage und PKW-Stellplatz				18.500,00 €
				<u>358.250,00 €</u>
		gerundet	=	358.000,00 €

Sonderwerte und objektspezifische Grundstücksmerkmale

1. Abt. II Grundbuch	=	0,00 €	
2. Baulasten	=	0,00 €	
3. Schäden, Renovierungsstau, Restarbeiten etc. wie vor beschrieben			= <u>35.000,00 €</u>

Verkehrswert ETW. Nr. 1 zur Zwangsversteigerung = 323.000,00 €

V. Verkehrswert

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

Der bedingte Verkehrswert zur Zwangsversteigerung zum Stichtag 03.07.2025 für die wirtschaftliche Einheit

- bestehend aus dem Flst. 621 und dem darauf stehenden Wohnanwesen Weinsteige 16, 16a, 76534 Baden-Baden - Varnhalt
- hier: der anteiligen Einheit **ETW. Nr. 1** Weinsteige 16 mit Garage und PKW-Stellplatz
- wird festgestellt auf:

323.000,00 €

(In Worten: Dreihundertdreiundzwanzigtausend Euro)

(Zum Vergleich: Das sind 2.139,00 €/m² Wohnfläche)

Aufgestellt:

Diese Fertigung dient ausschließlich der Information und zur Vervielfältigung. Die Anlagen sind unvollständig. Persönliche Daten und Grundbuchausagen sind gelöscht. Das Gutachten ist möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Das vollständige Gutachten kann beim Vollstreckungsgericht eingesehen oder gegen Gebühr dort angefordert werden.

Ohne Unterschrift und Stempel wird für die Wertschätzung keine Haftung übernommen.

Dem Sachverständigen und seinen Mitarbeitern ist generell untersagt, Bietinteressenten weitere Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.

75196 Remchingen, den 15. Juli 2025

VI. Anlagen

Anwesen: Weinsteige 16, 16a 76534 Baden-Baden - Varnhalt
hier: ETW. Nr. 1 Weinsteige 16 mit Garage Nr. 3 und PKW-Stellplatz

Anlagen im Internet nur auszugsweise!

1. Aufnahmen vom 03.07.2025
2. Ortsplanauszug
3. Lageplankopien wie erhalten
(aus Vorgutachten 10 K 42/21 übernommen)
4. Teilungspläne wie vom Grundbuchzentralarchiv erhalten
(aus Vorgutachten 10 K 42/21 übernommen)
5. Berechnung der Normalherstellungskosten
6. Baulast mit Lageplan
7. Auszug Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 (keine Veränderung zum Stichtag
lt. persönlicher Auskunft beim Gutachterausschuss am 03.07.2025)



Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an anderer Verkauf durch
Dritts ist untersagt!

03 07 2025



Von immobilienpool.at bereitgestellt -
Weitergehen oder Verkauf durch
Immobilienpool.at

03 07 2025



Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dreier ist untersagt!

03 07 2025



Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
Kaufübergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

03 07 2025

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

BESCHEINIGUNG

gemäß §7 Abs.4 Nr.2 Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951 (BGBl. I S.175) - WEG-

Die in den beiliegenden Aufteilungsplänen

mit Nr. 1 bis Nr. 4 bezeichneten Wohnungen

mit Nr. 1 bis Nr. 3 bezeichneten Garagen

in dem bestehenden Gebäude auf dem nachstehend bezeichneten Grundstück sind in sich abgeschlossen.

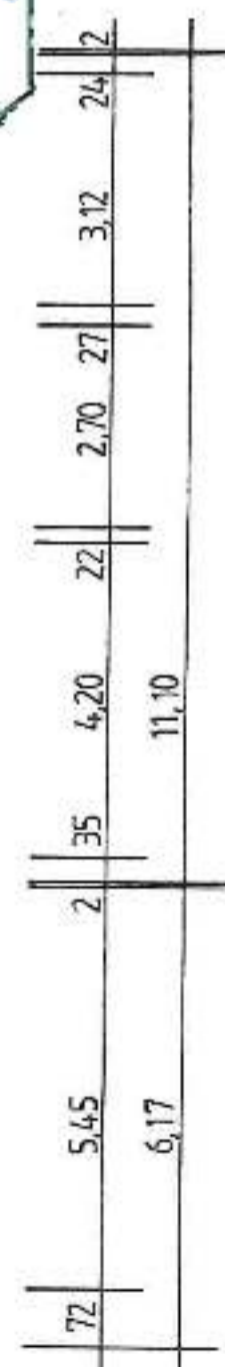
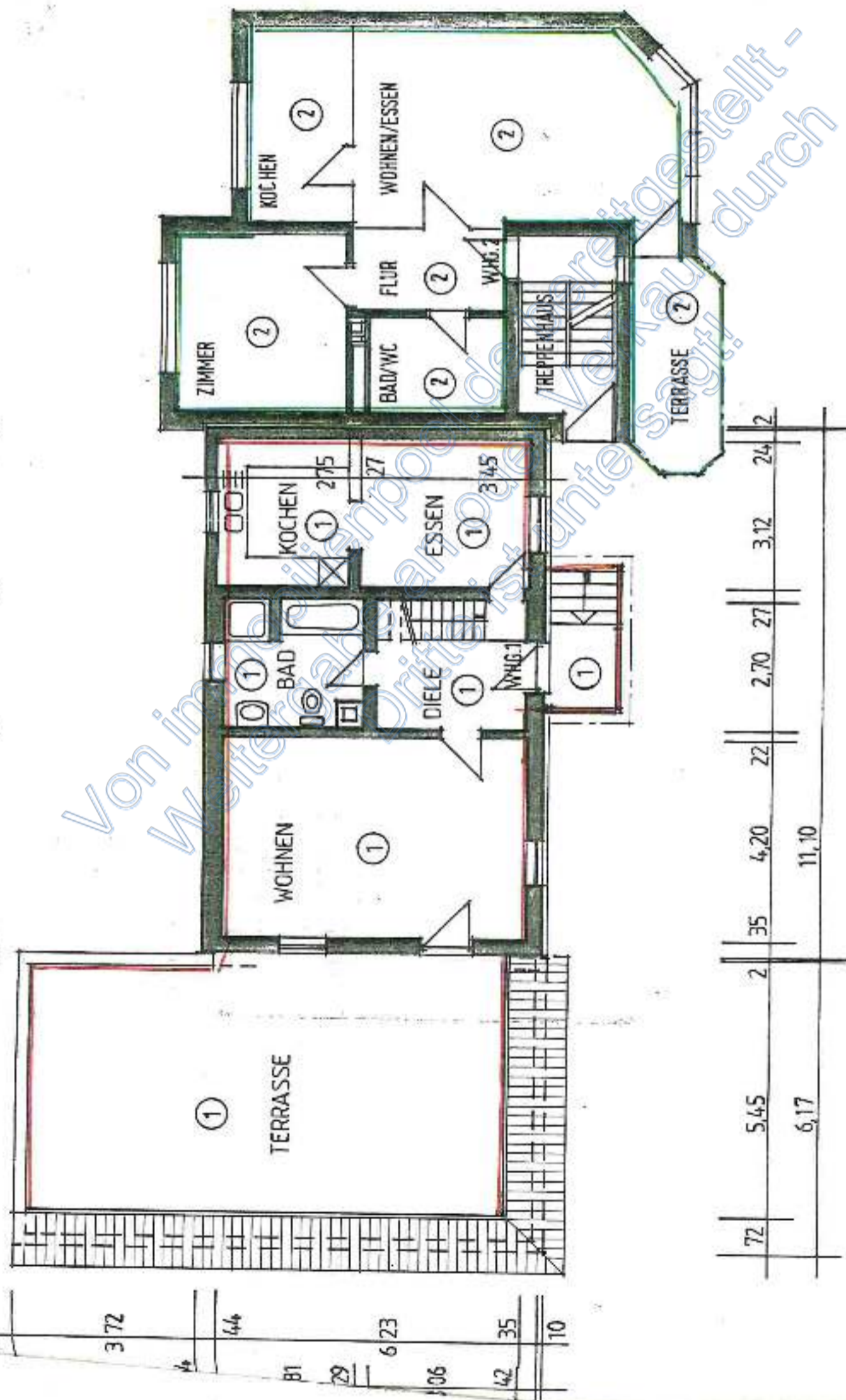
Straße: Weinsteige 16

Flurst.Nr.: 621

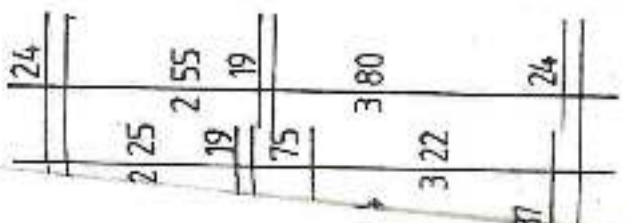
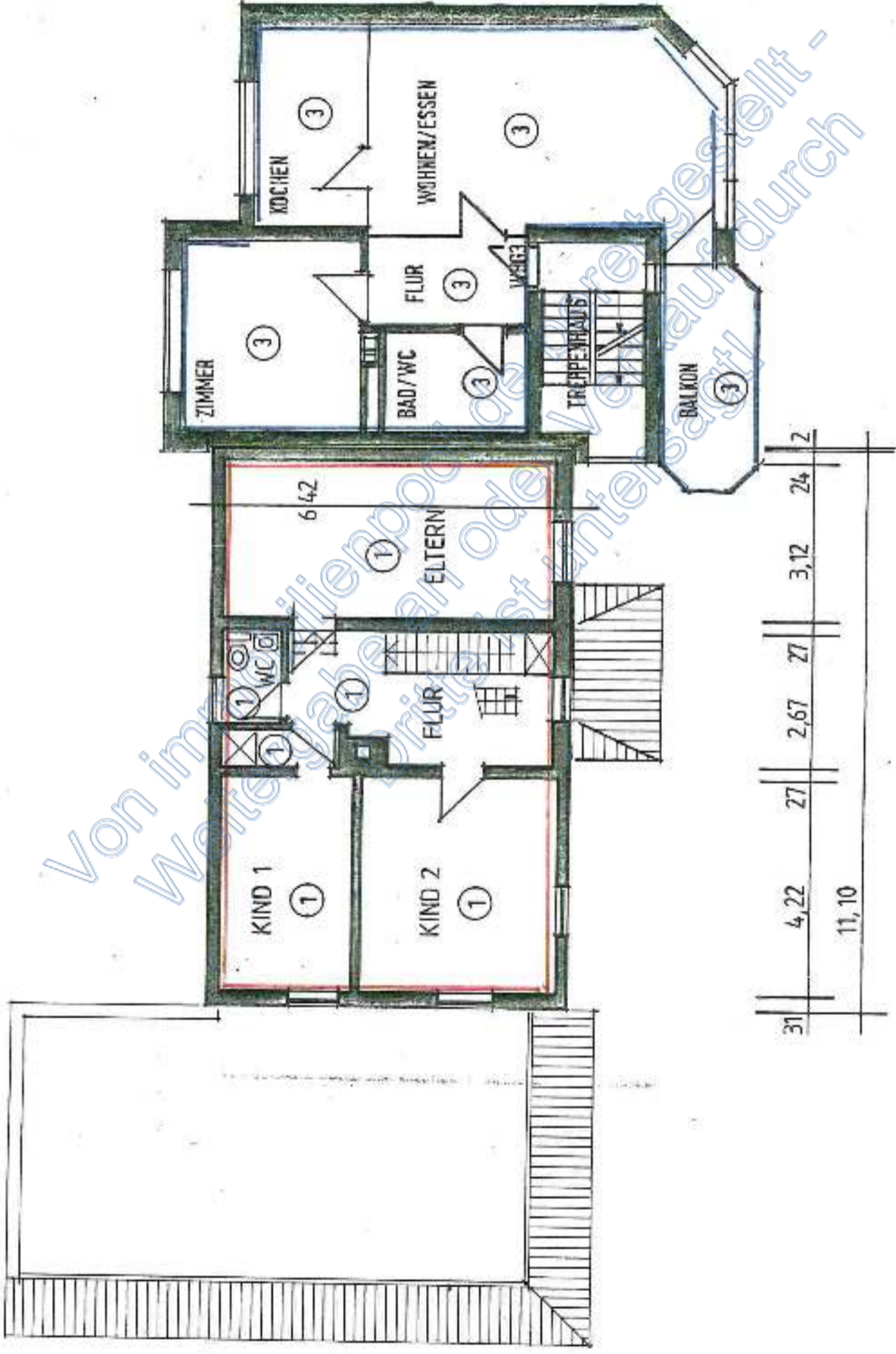
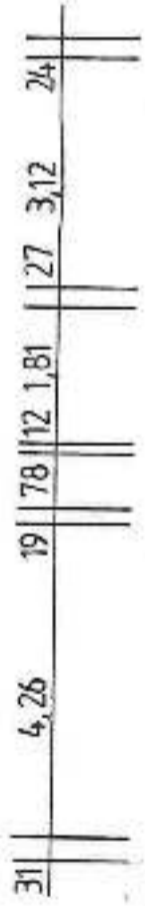
Gemarkung: Varnhalt

Baugenehmigung vom 05.09.1985, 09.09.1987

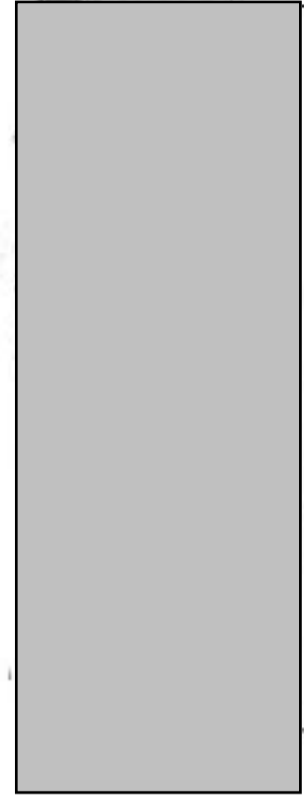
Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs.2 WEG bzw. §32 Abs.1 WEG.

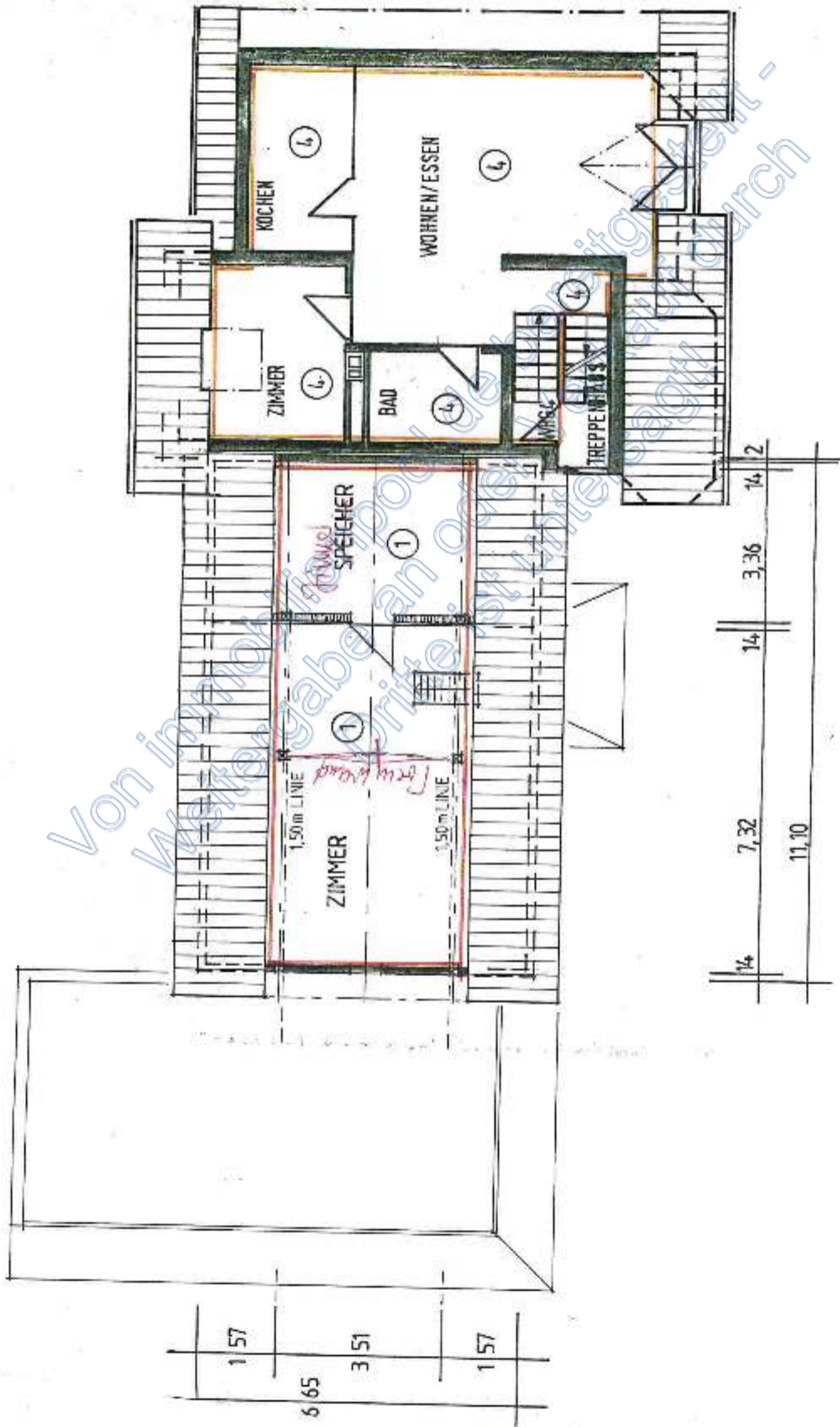


ERDGESCHOSS



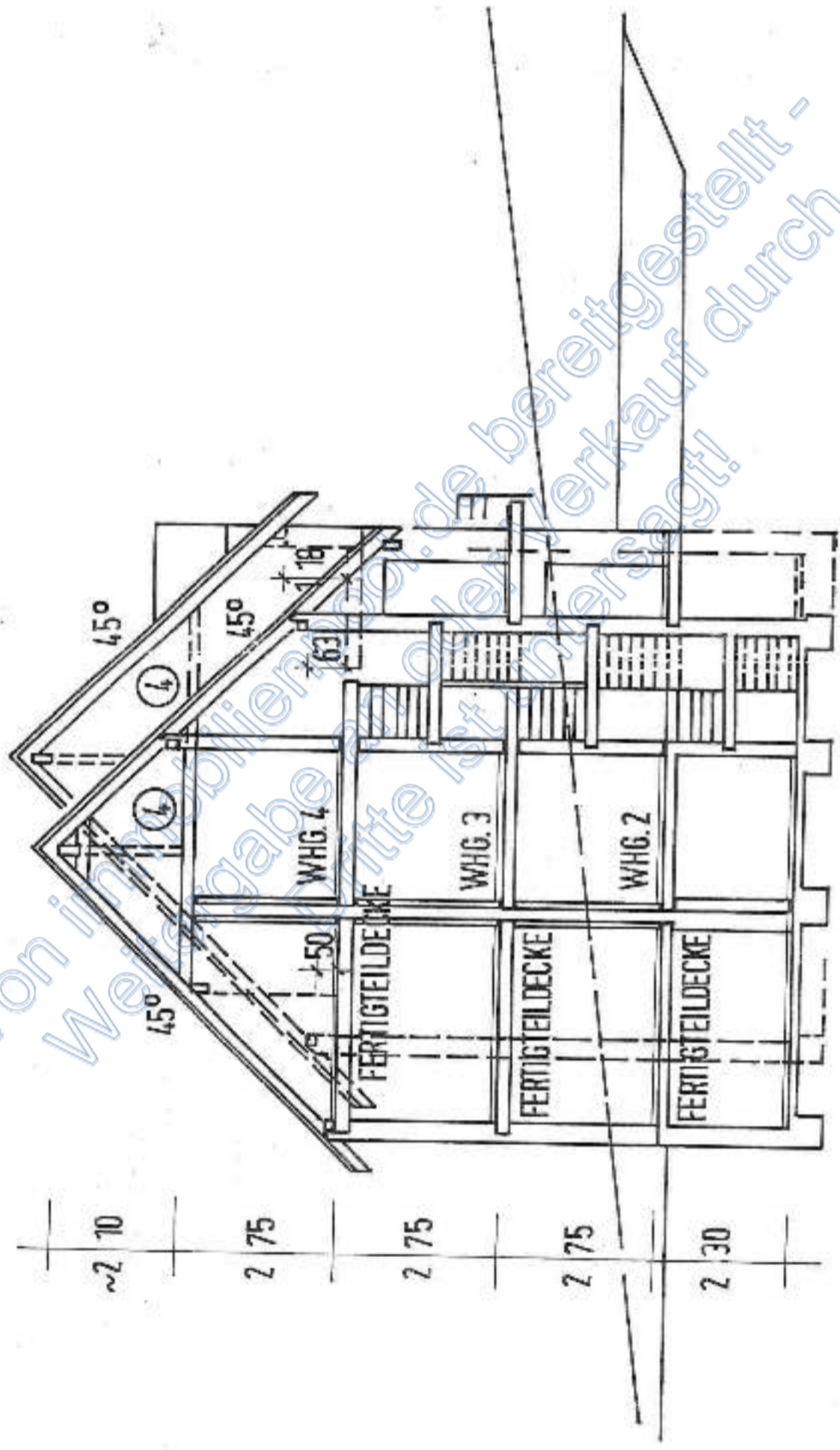
OBERGESCHOSS



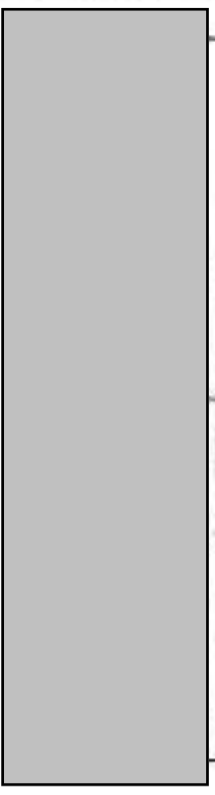


DACHGESCHOSS

DATEI: 00		MASSTAB	BLATT



Von Immobilien.de bereitgestellt -
 Weitergabe oder Verkauf durch
 Immobilien.de ist untersagt!



BAUVERFAHREN: Fertig-Wohnhaus mit Garagen in 10534 Baden-Soden/
 Varnsdorf, Weinsteige 16

BAUTEIL: SCHNITT DURCH NEUBAU

D. PLING-KARL-HOHN-HÖFFER
 ARCHITECTURBÜRO
 MASTEN
 1:100
 04/14
 Dez. 93

AG Baden-Baden 10 K 2/25

Anlage zum Gutachten 25/014 vom 15.07.2025

Berechnung Normalherstellungskosten NHK 2010

Typ: 2.11

	Wägungs- anteil	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23		0,5	0,5		
Dächer	15			1		
Außentüren und Fenster	11			1		
Innenwände- und -türen	11		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		0,5	0,5		
Fußböden	5		1			
Sanitäreinrichtungen	9			1		
Heizung	9			1		
Sonstige technische Ausstattung	6			1		
Kostenkennwerte für Gebäudeart	100	615,00	685,00	785,00	945,00	1.180,00

somit 27,5 % von 685,00 = 188,38 €/m² BGF

72,5 % von 785,00 = 569,13 €/m² BGF

= 757,51 = gerundet **758,00 €/m² BGF**

Standardstufe 3

Übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung = 70 Jahre

18 Modernisierungspunkte von 20 möglichen = umfassend modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer = 40 Jahre

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

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

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