

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!**

Gutachten-Nr.:
25.088

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5

Web: www.weiss-sv.de
E-Mail: info@weiss-sv.de



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

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

Aktenzeichen: 10 K 38/25



Ort: 76530 Baden-Baden

Straße: Hahnhofstraße 53

Objektart: Wohnungseigentum Nr. 1 im EG sowie
Kellerraum Nr. 1 und Tiefgaragenstellplatz
Nr. 7 (113,22/1.000 Miteigentumsanteil
Flst. Nr. 2446/4)

Wertermittlungsstichtag: 15.09.2025

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

-WE Nr. 1- 269.000EUR

In Worten: Zweihundertneundsechzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten und 9 Anlagen mit 14 Seiten.
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt; davon eine für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	9
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
5.1 Vorbemerkungen	15
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	16
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
6. WERTERMITTLUNG	19
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	39
6.6 Verkehrswert	42
6.7 Sonstige Angaben zum Auftrag	44
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	45
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne, unmaßstäblich	2
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	5
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 1 (Zweizimmereigentumswohnung mit Küche, Bad/WC, Gäste-WC und Balkone) im Erdgeschoss. Zum Sondereigentum gehört außerdem der Kellerraum Nr. 1 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 7.	
Wertermittlungsstichtag		15.09.2025
Flst. Nr.		2446/4
Miteigentumsanteil		113,22/1000
Grundstücksgröße		820 m ²
Vermietbare Fläche	Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG	80,36 m ²
	Tiefgaragenstellplatz Nr. 7	1 St.
Anteilige Bruttogrundfläche		126,00 m ²
Baujahr		1989
Jahres-Rohertrag		10.116 EUR
Bewirtschaftungskosten		20,20%
Liegenschaftszinssatz		1,90%
Vervielfältiger		29,64
Restnutzungsdauer (in Jahren)		44
Bodenwert		77.058 EUR
Sachwert		186.698 EUR
Ertragswert		266.830 EUR
Vergleichswert		268.563 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 1		269.000 EUR
Wert pro m ² Wohnfläche		3.347 EUR
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)		26,59
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)		3,76%
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)		3,00%
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)		959 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1. Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber 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. 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 vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2. Auftrag

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

Aktenzeichen: 10 K 38/25

Beschluss vom: 30.11.2023

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden vom 02.07.2025 (10 K 38/25).

Ort: **76530 Baden-Baden**

Straße: **Hahnhofstraße 53**

Flst. Nr.: 2446/4 (davon 113,22/1.000 Miteigentumsanteil)

Landkreis: Stadtkreis Baden-Baden

Objektbesichtigung: Am 15.09.2025

Teilnehmer: Herr xxxxx (Mieter) sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungsstichtag: 15.09.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 15.09.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Von den Auftraggebern
überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 5.251 vom 27.05.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 02.07.2025

Von der Gläubigerin
überlassene Unterlagen:

- Teilungserklärung vom 01.12.1988 mit Auszügen der Aufteilungspläne
- Energieausweis vom 21.06.2021
- Mieterliste Stand 2019

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet (Bodenrichtwertkarte der Stadt Baden-Baden sowie geoportal boris-bw) am 16.09.2025
- Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss Baden-Baden am 16.09.2025
- Telefonische Auskunft von der Hausverwaltung am 13.10.2025 wegen Hausgeld, Rücklagen und anstehenden Maßnahmen
- Auskunft bzgl. bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten über die Homepage der Stadt Baden-Baden am 16.09.2025
- Schriftliche Auskunft des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Baden-Baden vom 16.09.2025 bzgl. Altlasten
- Anfrage bei der Zwangsverwaltung zu Miethöhe und Hausgeld
- Schriftliche Auskunft der Stadt Baden-Baden, Abteilung Vermessung und Geoinformation, vom 16.09.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Anfrage bei der Stadt Baden-Baden bezüglich Erschließungskosten am 16.09.2025 und 13.10.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Baden-Baden, Untere Denkmalschutzbehörde vom 16.09.2025 bzgl. Denkmalschutz
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans, der Hochwassergefährdungskarte und der Starkregengefährdungskarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Grundbucheintragen

**Wohnungseigentums-
grundbuch:**

Vom 27.05.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:

xxxxx

Grundbuch von:

Baden-Baden

Amtsgerichtsbezirk: Achern
Gemarkung: Baden-Baden
Blatt: Nr. 5.251

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

113,22/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 2446/4, Hahnhofstraße 53, Gebäude- und Freifläche mit 820 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohneinheit (Erdgeschoss) mit Kellerraum Nr. 1 sowie dem PKW-Stellplatz Nr. 7.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 5251 bis Nr. 5258).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 01. Dezember 1988 (Notar) Bezug genommen.

Aus Grundbuch Nr. 4151 hierher übertragen (Unterlagen Seite AS 1 ff.).
Eingetragen am 08. Dezember 1988.

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1) und 2)

Die Eintragungen sind bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 3)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 21.05.2025 (10 L 2/25). Eingetragen (ACH009/115/2025) am 27.05.2025.

Lfd. Nr. 4)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 21.05.2025 (10 K 38/25). Eingetragen (ACH009/116/2025) am 27.05.2025.

Wertung der
Eintragungen:

Für die Bewertung der Eigentumswohnung Nr. 1 haben die Eintragungen keine wertrelevante Beeinflussung.

Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist auftragsgemäß ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2. Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Für das Gebiet, in welchem sich das zu bewertende Anwesen befindet, gibt es einen Bebauungsplan namens "Falkenhalde- 1. Änderung und Erweiterung". Dies ist am 23.05.2015 in Kraft getreten.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	Überbaubare Grundfläche max. 300 m ² , drei Vollgeschosse, Geschosshöhe max. 14 m, Baufenster, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulasten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, vom 16.09.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 2446/4 folgende Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen:</p> <p><u>Baulastenblatt Nr. 361:</u></p> <p>Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 2446 (Baden-Baden) Hahnhofstraße 55, übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gemäß § 70 LBO die Verpflichtung,</p> <ol style="list-style-type: none">1. die notwendigen Abstandsflächen des Neubaus der Fa. xxxxx auf dem Grundstück Flst.Nr. 2446/4 auf der Nord- und Westseite (gemäß beiliegendem Lageplan vom 14.07.1988) auf sein Grundstück Flst.Nr. 2446 zu übernehmen und die belasteten Flächen (Nordseite ca. 7,50 m x 1,80 m, Westseite ca. 13,50 m x 2,50 m) dauernd unüberbaut zu lassen.2. die im Lageplan vom 24.08.1988 schraffierte Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 2446 (ca. 515 m²) als rechnerische Nutzungsfläche dem Bauvorhaben der Fa. xxxxx dem Grundstück Flst.Nr. 2446/4 uneingeschränkt und unbefristet zur Verfügung zu stellen. Die anrechenbare bebaubare Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 2446 reduziert sich damit um 515 m². <p>Baden-Baden 20.09.1989.</p>
Wertung der Baulasten:	<p>Bei der Baulast handelt es sich um begünstigende Baulasten in Form von Abstandsflächenbaulast und Nutzungsflächenübernahme, die für den Neubau des zu bewertenden Mehrfamilienhauses notwendig waren.</p> <p>Für die Wertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 1 haben die Baulasten keine wertrelevante Auswirkung.</p>
Denkmalschutz:	<p>Lt. schriftliche Auskunft der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Stadtplanung, Untere Denkmalschutzbehörde vom 16.09.2025 handelt es sich bei dem zu bewertenden Gebäude nicht um ein Kulturdenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz.</p> <p>Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen unternommen.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und BauNVO) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Die Wohnung ist für eine Nettokaltmiete von 700,- Euro vermietet, zzgl. 250,- Euro Nebenkosten. Die Miete des Tiefgaragenstellplatzes beträgt 50,- Euro. Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.
Hausverwaltung:	Die Hausverwaltung ist dem Sachverständigen und dem Amtsgericht bekannt. Aus Datenschutzgründen werden hier keine Kontaktdaten angegeben.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1. Örtliche Lage

Makrolage	Baden-Baden ist eine internationale Kur-, Urlaubs- und Kongressstadt in Baden-Württemberg, am Fuße des Schwarzwaldes mit ungefähr 57.400 Einwohnern.. Baden-Baden liegt ca. 10 km südlich von Rastatt sowie rund 30 km südlich von Karlsruhe und etwa 6 km östlich der A 5.
Wirtschaftsdaten:	<p>Bekannte Firmen wie Heel, Ltur, Riverty, Grenkeleasing, Sans Soucis, Schöck, BIRCO oder Eaton Fluid Power haben ihren Sitz in Baden-Baden. Die kleine Auswahl verdeutlicht die Branchenvielfalt, eine der großen Stärken des Standortes Baden-Baden.</p> <p>Neben Fremdenverkehr und Kongressbetrieb haben sich in den vergangenen Jahrzehnten Dienstleistungsunternehmen und produzierendes Gewerbe stark in Baden-Baden entwickelt. Gerade der Dienstleistungssektor ist in Baden-Baden sowohl im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen als auch der Wertschöpfung überdurchschnittlich vertreten.</p> <p>Baden-Baden hat als Medienstandort (z.B. SWR, ARTE) und als attraktive Kongress- und Festspielstadt einen guten, internationalen Namen.</p> <p>Berufseinpender an SvB: 69,6 % (Stand 2023) Berufsauspendler an SvB: 54,3 % (Stand 2023) (Quelle: www.badenbaden.de, www.wegweiser-kommune.de)</p>
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	<p>Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.</p> <p>Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.</p>

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

**Bausektor / Nachfrage
Immobilien:**

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch: ein anhaltend positives Wanderungssaldo, stabile Beschäftigung, den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum, und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Baden-Baden bis zum Jahre 2040 um etwa 2,40 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Baden-Baden (PLZ Bereich 76530) durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Baden-Baden (PLZ-Bereich 76530) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Wohnfläche pro Person in Baden-Baden: 50,5 m²
(Vergleich Baden-Württemberg: 44,7 m²)
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Baden-Baden.: 35,9 %
(Vergleich Baden-Württemberg: 49,6 %)
(Quelle: wegweiser-kommune.de)

Mikrolage

Das zu bewertende Objekt (Eigentumswohnung) befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Baden-Baden in der Hahnhofstraße in einem kleinen Wohngebiet.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Gute Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage.

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, kleine Kleingartenanlage

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Stadtmitte von Baden-Baden (Fußgängerzone) beträgt die Entfernung ungefähr 1,5 km.

Infrastruktur

Individualverkehr:

Die B 500 verläuft durch Baden-Baden. Die nächste Auffahrt ist ca. 800 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 6 km westlich vom Objekt. Die nächste Auffahrt (Anschlussstelle Baden-Baden) ist ca. 10 km entfernt.

ÖPNV:

Innerhalb der Stadt und den Stadtteilen gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 600 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Bis zum Bahnhof Baden-Baden-Oos sind es etwa 7,2 km.

Schulen:

Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Baden-Baden vorhanden. Des weiteren gibt es das Pädagogium-Internat.

Einkaufsmöglichkeiten:

In Baden-Baden sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden

Öffentliche Einrichtungen:

Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Kurstadt (Thermalbäder etc.) dieser Größenordnung sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Das Objekt befindet sich in der Hahnhofstraße. Bei der Straße handelt es sich um eine Sackgasse, die zweispurig ausgebaut ist, asphaltiert ist und mit Gehwegen zu beiden Seiten ausgestattet ist.

Öffentliche oder private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Zusammenfassende Beurteilung:

Gute Wohnlage in einem kleinen Wohngebiet im südöstlichen Stadtgebiet von Baden-Baden mit durchschnittlicher Verkehrsanbindung.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.baden-baden.de

4.2. Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 2446/4 handelt es sich um ein teils rechtwinkliges, teils unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches im Straßenverlauf abgeschrägt ist. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 19 m und ca. 24,50 m

Grundstücktiefe:

Bis ca. 36 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist mit keiner Seite bis an die Nachbargrenzen gebaut. Die Tiefgarage grenzt mit einer Seite an das Flst.Nr. 2446.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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

Topographie:

Das Gelände weist eine Hanglage auf. Das Gelände fällt nach Südwesten hin ab. Der Eingang des Mehrfamilienhauses liegt im Untergeschoss, welches in diesem Bereich ebenerdig ist.

Altlasten:

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Laut Auskunft des Stadtverwaltung Baden-Baden, Fachgebiet Umwelt und Arbeitsschutz vom 16.09.2025 sind auf dem zu bewertenden Grundstück derzeit keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz bekannt bzw. es liegt auch kein Verdacht auf diese vor.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als "stark" einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.

Gemäß Abruf auf der Internetseite "www.gisimrisknaturgefahren.de" zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren werden für Naturgefahren wie Schneelast, Hagel, Waldbrand und Hitze für die Jahre 2041 bis 2070 keine erhöhte Gefährdung angegeben. Eine leicht erhöhte Gefährdung wird bei Erdbeben und Blitzschlag angegeben und eine erhöhte Gefährdung für Wintersturm, Starkregen und Hitze für die Jahre 2071-2098.

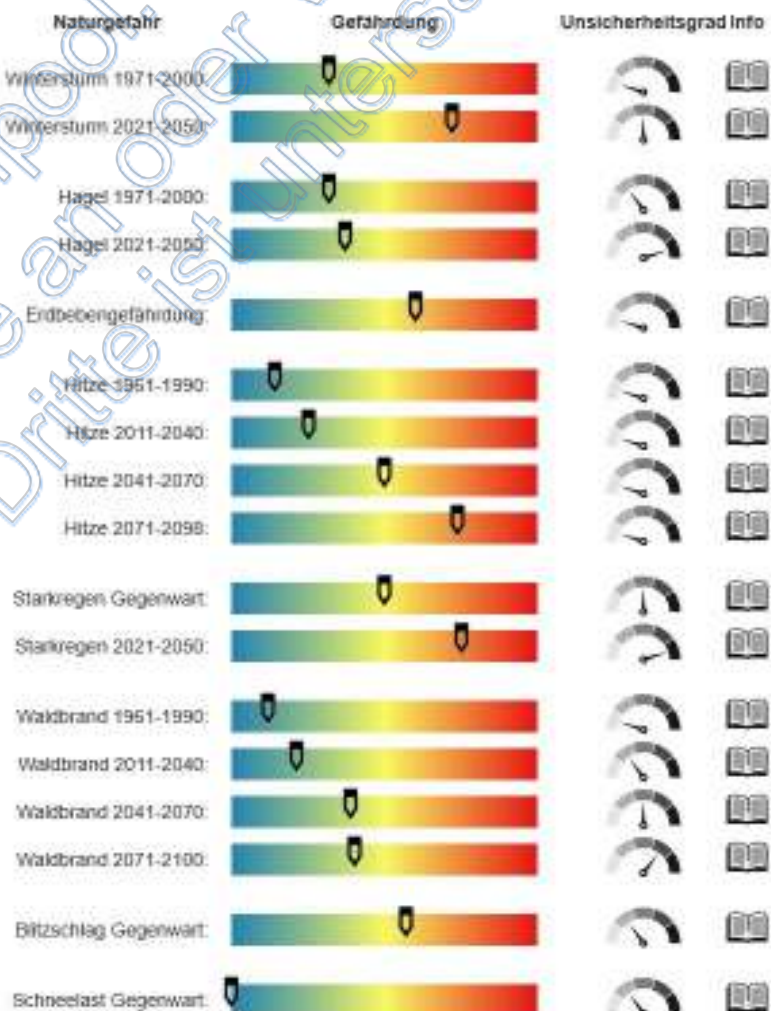


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von www.gisimrisknaturgefahren.de

Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Bei der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Steuern, wurde vom Sachverständigen um Auskunft gebeten, ob alle Erschließungskosten entrichtet wurden. Leider steht trotz Rückfrage die Angabe noch aus.</p> <p>Es handelt sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet, daher sind vermutlich keine Erschließungskosten mehr zu erwarten.</p> <p>Es wird aufgrund fehlender Angaben unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag alle wertbeeinflussenden, öffentlich-rechtlichen Abgaben und Gebühren erhoben und geleistet wurden.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Gas und Kanalisation
Einfriedigung:	Teilweise mit Maschendrahtzaun
Außenanlagen:	<p>Mit Betonpflastersteinen befestigte Hofbefestigung und Tiefgaragen-Zufahrt, gärtnerische Anlage mit Vorgarten, Grünfläche mit Büschen und Bäumen.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in durchschnittlichem Pflegezustand.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem Grundstück ist eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen vorhanden.</p> <p>Zu dem Wohnungseigentum Nr. 1 gehört der Stellplatz Nr. 7 in der Tiefgarage.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

Dem Sachverständigen lagen die Aufteilungspläne vor, welche mit dem vor Ort angetroffenen Zustand (WE Nr. 1) übereinstimmen. Eine zusätzliche Bauakteneinsicht erfolgt nicht.

5.2. Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 2446/4 befindet sich ein dreigeschossiges, voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage im Kellergeschoss. Das Anwesen ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Wohnungseigentum aufgeteilt. Es sind insgesamt 8 Wohnungseigentumseinheiten vorhanden.

Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss mit Kellerraum Nr. 1 und dem PKW-Stellplatz Nr. 7 in der Tiefgarage.

Nutzung : **Wohnungseigentum Nr. 1, bestehend aus:**
Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum und Balkon sowie Minibalkon (Austritt) im Erdgeschoss. Die Wohnfläche beträgt 80,36 m². Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Außerdem gehört der Kellerraum Nr. 1 zum Sondereigentum sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 7.

5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude: **Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage**

Baujahr: 1989

Renovierung / Modernisierung / Umbau: -Erneuerung der Heizung vor etwa zwei Jahren

Anzahl der Geschosse: Drei Vollgeschosse

Unterkellerung: Vollunterkellerung; durch die Hanglage liegt der Hauseingang im Untergeschoss

Dachausbau: Zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau
Fundamente: Stahlbetonfundamente

Kellerwände: Außenwände aus Stahlbeton, Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk

Geschosswände: Außenwände aus Mauerwerk, Innenwände aus Mauerwerk

Geschossdecken: Massivdecken

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Betondachsteindeckung, vermutlich Zwischensparrendämmung

Fassade: Putzfassade

Haustüre: Bauzeitgemäße Haustüre

Treppe: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metall-/Holzgeländer

Wohnungseigentum: **Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss**

Innenrenovierung: Renovierung Bodenbelag etwa im Jahr 2010

Ausbau

Fenster: Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung

Rollläden: Kunststoffrollläden

Türen: Holztüren und Holzzargen, weiß lackiert

Installation: Bauzeitübliche Installationen

Heizung: Gasbrennwertheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper

Warmwasserversorgung: Zentral

Bodenbeläge: Bucheparkett, Küche mit PVC-Belag

Sanitärräume: Bad mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken, teilgeflieste Wände, Boden gefliest sowie Gäste-WC mit Waschbecken, teilgeflieste Wände, Boden gefliest.

Wände: Raufaser

Decken: Raufaser

Balkone, Terrasse: Ein Balkon in Stahlbetonkonstruktion mit Waschbetonplattenbelag und Metall-/Glasgeländer, teils Stahlbetonbrüstung sowie ein Minibalkon (Austritt) vor dem Schlafzimmer in gleicher Ausführung.

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz: Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis: Es wurde ein Energieausweis vom 21.06.2021 vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch für das Gebäude liegt demnach bei 200 kWh/(m²a). Der Primärenergieverbrauch liegt bei 219 kWh/(m²a).

Energetische Beurteilung: Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien können die energetischen Eigenschaften mit "bauzeitüblich, nicht mehr ganz zeitgemäß und verbesserungswürdig" eingeschätzt werden.

Grundrissgestaltung,
Belichtung etc.:

Die Grundrissgestaltung der Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss ist zweckmäßig mit durchschnittlichen Raumabmessungen. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Das Bad ist über das Schlafzimmer erschlossen. Vom Flur aus zugänglich ist noch ein Gäste-WC. Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Die Wohnung ist fast ausschließlich nach Süden und Osten hin ausgerichtet. Die Sanitärräume sind innenliegend und nur künstlich zu belichten und zu belüften.

Durch die Hanglage befindet sich der Eingang des Mehrfamilienhauses im Untergeschoss. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss, so dass zur Wohnungseingangstüre daher ein volles Geschoss im Treppenhaus zu überwinden ist.

Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf den beiliegenden Grundrissplan verwiesen.

Bauzustand, Mängel u. Schäden:

Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. folgenden Mängeln oder Bauschäden (soweit es vom SV besichtigt wurde):

- Fassade und Balkonbrüstungen sind renovierungsbedürftig
- Dachrinnen sind offenbar verstopft, so dass bei Regen Wasser die Fassade herunter läuft

Wohnungseigentum Nr. 1:

Die Wohnung befindet sich ebenfalls in befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln oder Bauschäden.

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

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

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Balkon, Minibalkon (Austritt)

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl. Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt

Gemeinschaftseigentum: Heizungsraum, Kellerflure, Waschküche, Treppenhaus, Fahrbereich in der Tiefgarage

5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienwohnhauses. Das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum befinden sich in befriedigendem Zustand mit etwas Renovierungsstau am Gemeinschaftseigentum; die Bebauung ist insgesamt in die Umgebung eingefügt.

5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung:

Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Zweizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Abstellraum und Balkone sowie einen Kellerraum. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Zum Wohnungseigentum gehört ein Tiefgaragenstellplatz.

Alternative Nutzung
bzw. zukünftige
Nutzung:

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung im EG. Eine gewerbliche oder freiberufliche Nutzung wäre gemäß Teilungserklärung nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft möglich. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Entscheidung über die Zustimmung dem Verwalter übertragen. Außerdem müsste beim Bauordnungsamt Baden-Baden ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag gestellt werden.

Für die Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1 wird zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (Zweizimmerwohnung) unterstellt

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

**Wertermittlungsverfahren
(§ 6 ImmoWertV)**

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- 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 der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexpunkten, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexpunkte können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexpunkte werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschaftszinssätze;
Sachwertfaktoren
(§ 21 ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermietete Wohnungseigentumseinheit.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren ist somit aussagekräftig genug um daraus den Verkehrswert der Immobilie abzuleiten.

Der Verkehrswert bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

6.2. Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Baden-Baden gibt einen Bodenrichtwert von **830,- Euro pro m²** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Internet, geoportal boris-bw sowie geoportal Stadt Baden-Baden). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Folgende Definitionen bzgl. Art und Maß der baulichen Ausnutzung zu dem Richtwertgrundstück wurden ausgewiesen: Ein- und Zweifamilienhäuser, wertrelevante GFZ 0,5, Grundstücksfläche 1000 m², Geschoszahl II.

Bei der Bewertung einer Eigentumswohnung im Gegensatz zur Bewertung des Gesamtgebäudes ist in der Regel keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) vorhanden.

Abweichende Grundstücksgrößen werden nur beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser) berücksichtigt. Da es sich hier um ein Mehrfamilienhaus handelt, wird die dem Bodenrichtwert zugeordnete Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **830,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Eine Wertveränderung zwischen Festsetzung des Bodenrichtwertes und Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert:	830 EUR
Eventuelle Zu-/Abschläge	0 EUR
Bodenwert angepasst:	830 EUR
<u>Berechnung:</u>	
<i>Flst. Nr. 2446/4 mit einer Größe von 820 m²:</i>	
820 m ² x	830EUR = 680.600 EUR
davon 113,22/1.000 Miteigentumsanteil	= 77.058 EUR
Anteiliger Bodenwert für WE Nr. 1	= 77.058EUR

6.3. Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
 $RND/GND \times$ durchschnittliche Herstellungskosten.

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienwohnhaus
hier: Wohnungseigentum Nr. 1 im EG

Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Wohnflächenberechnung und den Aufteilungsplänen in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.
 Die ermittelte BGF beträgt: 126,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010
 Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.2, mit 7 bis 20 WE
 Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im derzeitigen Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 778 EUR /m² BGF
 Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.
 Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:
 Wohnungsgröße (Ø 92 m² gem. Teilungserklärung) -7%
 Grundrissart (Zwei- bis Dreispänner) x -2%
 Summe der Zu- und Abschläge: + -9%
 Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,91

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag
 (Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

Baujahr

1989

Gebäudealter

36 Jahre

Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

Das Wohnhaus wurde 1989 errichtet. Seitdem wurde die Heizung erneuert und der Bodenbelag in der Wohnung renoviert.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen, sowie unter der Beachtung des angetroffenen baulichen Zustandes und des vorhandenen Instandhaltungszustaus, werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0

Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	0
Summe der Punkte		20	3

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

- 0-1 Punkt = nicht modernisiert
- 2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 11-17 Punkte = überwiegend modernisiert
- 18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

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

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Tabelle b zu Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	36	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	3	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	44	Jahre
-----	----	-------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:			778,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	x	0,910	= 707,98EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 1.335,25EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	126,00	= 168.242 EUR
Herstellungskosten des Gebäudes			168.242 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes				168.242 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Balkone				12.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				180.242 EUR
<hr/>				
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				-
-entfällt-				
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
180.242 EUR	x	0,5500	=	99.133 EUR
<hr/>				
Wohnungseigentum Nr. 1			=	99.133 EUR

Gebäude:**Tiefgarage, hier TG-Stellplatz Nr. 7****Wertansatz**

Der Tiefgaragenstellplatz wird pauschal bewertet.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird entsprechend des Wohngebäudes (Eigentumswohnung) auf 44 Jahre geschätzt

RND 44 Jahre

GND 80 Jahre

Berechnung

Anteiliger Herstellungswert für den Tiefgaragenstellplatz				20.000 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten				20.000 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:				
Keine			=	0 EUR
<hr/>				
Herstellungskosten der baulichen Anlage				20.000 EUR
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)				-
-entfällt-				
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)				
20.000 EUR	x	0,5500	=	11.000 EUR
<hr/>				
TG-Stellplatz Nr. 7			=	11.000EUR

Vorläufiger Sachwert

Wohnungseigentum Nr. 1	=	99.133 EUR
TG-Stellplatz Nr. 7	=	11.000 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.133 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	5.507 EUR
<hr/>		
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		115.640 EUR
zzgl. Bodenwert		77.058 EUR
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert		192.698EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadenbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum:

- Fassade und Balkonbrüstungen sind renovierungsbedürftig

Anteilige Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht) am Gemeinschaftseigentum:

= 6.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

Keine

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht) am Wohnungseigentum:

= 0EUR

Sonstiges:

Entfällt

= 0EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale

= **6.000EUR**

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Zuständiger Gutachterausschuss

Im Immobilienmarktbericht von Baden-Baden sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Umliegende Gutachterausschüsse haben ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	192.698EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		192.698EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	6.000EUR
Sachwert	=	186.698EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) die Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 18 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **20,20 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

428,70EUR	1	Einheit	=	429EUR
47,00EUR	1	TG-Stellplatz	=	47EUR

Instandhaltungsrücklage (erhöht da denkmalgeprägt):

14,00EUR	80,36	m ² Wohnfläche	=	1.125EUR
106,00EUR	1	TG-Stellplatz	=	106EUR

Mietausfallwagnis:

10.116,00EUR	2,0%		=	202EUR
--------------	------	--	---	--------

Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es wurde ein Energieausweis, nach dem Verbrauch vorgelegt. Demnach beträgt der Endenergieverbrauch 200 kWh/(m²xa)

Die Höhe der Co2-Kosten wurde durch ein Rechentool des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz berechnet. In diesem Falle trägt der Vermieter/Eigentümer 30% der CO2-Kosten.

	=	138EUR
--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

2.047EUR

Das entspricht ungefähr

20,20%

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Einflussfaktoren

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

Zuständiger Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Baden-Baden hat im Immobilienmarktbericht 2023/2024 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt:

Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten

Lage außerhalb des Stadtzentrums:	3,30%
Lage im Stadtzentrum:	2,40%

Für Eigentumswohnungen wurde **kein** Liegenschaftszinssatz im Immobilienmarktbericht ausgewiesen.

Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

Wohneigentum nach WEG (vermietete Objekte)

Wohnfläche 62 m², Miete pro m² Wohnfläche 10,60 Euro, Restnutzungsdauer 35 Jahre **1,50 %** (Spanne - 1,20 - 3,90 %)

Mehrfamilienhäuser ab vier Wohnungen

Wohnfläche 520 m², Miete pro m² Wohnfläche 9,10 Euro, Restnutzungsdauer 28 Jahre **2,00 %** (Spanne - 0,50 - 4,00 %)

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Eigentumswohnung **1,50 - 4,50 %**

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

1,90%

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum im südöstlichen Stadtgebiet von Baden-Baden; Zweizimmerwohnung, Bj. 1989, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, gute Grundstücksausnutzung, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer, etwas überdurchschnittliche Wohnfläche). Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen ist berücksichtigt. Insbesondere die die stark gestiegenen Bauzinsen, die Kriegsgeschehnisse, die unsichere wirtschaftliche Lage, die erhöhte Inflation und die Unsicherheit bzgl. der fossilen Energien etc. begründen den angesetzten Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 44 Jahre

Ertragswertermittlung:

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand eines örtlichen Aufmaßes ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 1 im EG 80,36 m²

Mietsituation

Die Wohnung ist für eine Nettokaltmiete von 700,- Euro vermietet, zzgl. 250,- Euro Nebenkosten. Die Miete des Tiefgaragenstellplatzes beträgt 50,- Euro. Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

Gemäß Angaben der Zwangsverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 322,40 Euro.

Gemäß telefonischer Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 278,83 Euro. Es sind, gemäß Angabe, keine Erhaltungsrücklagen vorhanden. Derzeit sind von der Wohnungseigentümergeinschaft keine größeren Sanierungen geplant.

Gemäß der abweichenden Angaben bezüglich Hausgeldhöhe wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Mietspiegel

Gemäß Mietspiegel Baden-Baden 2025 beläuft sich die ortsübliche Vergleichsmiete für die vorliegende Wohnung gemäß Lage und Punktekatalog auf:

Baujahr 1989, Hahnhofstraße

Wohnfläche 80 m²:

9,96 Euro

Spanne: 9,27 - 10,65 Euro

Der Mietspiegel basiert auf der ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Nettokaltmiete im "freien" Wohnungsmarkt für Wohnraum von vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich der Berücksichtigung der energetischen Eigenschaften.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden gemäß der gesetzlichen Bestimmungen Informationen aus Mietverhältnissen verwendet, bei denen die Mietzahlung in den letzten sechs Jahren angepasst oder neu vereinbart wurden. Es ist jedoch nicht unüblich, dass die marktübliche Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht (aufgrund von Mietpreisveränderungen).

Marktüblich erzielbare Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Baden-Baden (PLZ Bereich 76530) durch eine durchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zur Miete geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76530				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	468	13,19 €	8,50 € - 20,39 €	1.140
Wohnungen	449 (95,9%)	13,15 €	8,50 € - 19,32 €	1.084 (94,3%)
<= 30 m ²	9 (1,9%)	31,17 €	14,50 € - 64,20 €	744 (64,8%)
>30 - 60 m ²	124 (26,5%)	14,25 €	9,80 € - 23,08 €	821 (71,5%)
>60 - 90 m ²	158 (33,8%)	11,83 €	8,40 € - 15,33 €	872 (75,9%)
>90 - 120 m ²	115 (24,6%)	12,59 €	8,37 € - 16,00 €	825 (71,8%)
>120 - 160 m ²	31 (6,6%)	12,29 €	9,00 € - 17,92 €	746 (64,9%)
>160 m ²	12 (2,6%)	13,24 €	7,58 € - 20,74 €	733 (63,8%)
Häuser	19 (4,1%)	14,26 €	8,38 € - 23,33 €	65 (5,7%)
<= 90 m ²	-	-	-	59 (5,1%)
>90 - 120 m ²	1 (0,2%)	9,00 €	-	57 (5%)
>120 - 160 m ²	4 (0,8%)	16,40 €	10,07 € - 23,33 €	58 (5%)
>160 m ²	14 (3%)	14,02 €	8,38 € - 20,59 €	60 (5,2%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Über das Internetportal www.wohnpreis.de wird ein Marktmietenspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietenspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietenspiegel auf wohnpreis.de ist kein amtlicher Mietenspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietenspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietenspiegel belaufen sich die Mieten in Baden-Baden bei Bestandsmieten im Durchschnitt bei 11,32 Euro/m² (Preisspanne 5,51 bis 21,85 Euro/m²).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen (Ausstattungsstand um 1990) in dieser Lage bei **9,60 bis 10,- Euro pro m² Wohnfläche**. Eine derartige Miete scheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Die tatsächliche Miete liegt etwas unter der marktüblichen Miete. Die Miethöhe ist mit den gesetzlichen Möglichkeiten in absehbarer Zeit auf eine marktübliche Miete anzuheben.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 57a ZVG allerdings ein Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren besteht:

"Der Ersteher ist berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist."

Das bedeutet, das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn es nicht für den ersten zulässigen Termin ausgeübt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Ausübung des Sonderkündigungsrecht erforderlich ist, dass die Ersteher ein berechtigtes Interesse (i.d.R. Eigenbedarf) an der Beendigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 BGB begründen.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 8	80,36	9,80EUR	788EUR
TG-Stellplatz		-pauschal-	55EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 843EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 10.116EUR

Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)	=	10.116EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung	=	-2.047EUR
Reinertrag	=	8.069EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 77.058EUR	x	1,90%
	=	-1.464EUR
Ertrag der baulichen Anlagen	=	6.605EUR
Barwertfaktor bei 44 Jahren RND 1,90% Liegenschaftszinssatz	x	29,64
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	195.772EUR
zzgl. Bodenwert	=	77.058EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	272.830EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)	=	-6.000EUR
Ertragswert	=	266.830EUR

6.5. Vergleichswert

Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht Baden-Baden 2023/2024 sind durchschnittliche Verkaufspreise von Eigentumswohnungen ausgewiesen. Für die Baujahre 1980-1989 belief sich demnach der durchschnittliche Verkaufspreis in Wohnlageklasse 2 auf **3.855,- Euro pro m² (Spanne 2.829,- bis 6.111,- Euro)**, durchschnittliche Wohnfläche 82 m², 18 Verkaufsfälle) und in Wohnlageklasse 3 auf 3.327 Euro pro m² Wohnfläche (Spanne 2.174 bis 5.376 Euro pro m², durchschnittliche Wohnfläche 80 m², 51 Verkaufsfälle). Es handelt sich hierbei um Weiterverkäufe aus den Jahren 2023/2024.

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden gibt 16 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023-2025 in der teils näheren, teils weiteren Umgebung an. Die Wohnflächen betragen 63 bis 95 m² und mit (bereinigten) Baujahren zwischen 1985 und 1995.

Vier der genannten Wohnungen befinden sich alle in der Wohnlageklasse 2, drei der Wohnungen befinden sich in der Hahnhofstraße, die übrigen Wohnungen in anderen Wohngebieten und zwei im Stadtteil Ebersteinburg.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	bereinigtes Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m ²
Werderstraße	3. OG	30.01.2023	1995	90 m ²	3.167 EUR
Hahnhofstraße	EG	16.03.2023	1985	74 m ²	3.514 EUR
Werderstraße	5. OG	12.05.2023	1990	90 m ²	3.278 EUR
Werderstraße	3. OG	30.01.2023	1995	47 m ²	3.717 EUR
Hahnhofstraße	1. OG	10.10.2023	1985	74 m ²	3.628 EUR
Kapuzinerstraße	2. OG	10.11.2023	1995	71 m ²	3.732 EUR
Herrenäckerstraße	EG	15.04.2024	1986	94 m ²	3.080 EUR
Herrengut	1. OG	08.05.2024	1995	69 m ²	3.725 EUR
Wetzelstraße	UG	24.05.2024	1985	91 m ²	3.681 EUR
Wetzelstraße	EG	06.09.2024	1985	63 m ²	3.175 EUR
Hahnhofstraße	1. OG	10.09.2024	1989	94 m ²	3.298 EUR
Voglergasse	DG	06.12.2024	1990	94 m ²	3.809 EUR
Bergengrünstraße	2. OG	23.04.2025	1985	84 m ²	3.024 EUR
Bienenstraße	EG	26.05.2025	1994	95 m ²	3.021 EUR
Kapuzinerstraße	EG	01.09.2025	1985	73 m ²	3.301 EUR
Kapuzinerstraße	UG	01.09.2025	1985	70 m ²	3.301 EUR
Gesamt					54.451 EUR

Statistik

Mittelwert:	3.403 EUR
--------------------	------------------

Auswertung

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 3.403,- Euro pro m². Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.855,- Euro und über 3.960,- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft

Mittelwert:	3.403 EUR
Variationskoeffizient:	0,08
Median:	3.301 EUR
Standardabweichung	279 EUR
2-fache Standardabweichung:	557 EUR

Der Variationskoeffizient liegt bei 0,08. Das deutet auf eine sehr geringe Streuung der Werte hin. Mathematisch sind die Preise für die Ableitung des Vergleichswertes somit gut geeignet.

Das Vergleichswertverfahren dient in diesem Falle als maßgebliches Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes.

Gemäß Gutachterausschuss liegen die Durchschnittspreise für einen Stellplatz in einer Tiefgarage im Mittel bei 18.000,- Euro (Spanne 7.500,- bis 29.000,- Euro).

**Sonstige
Vergleichspreise**

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist die Stadt Baden-Baden (PLZ-Bereich 76530) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76530				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	493	4.950 €	2.506 € - 9.375 €	952
<=70 m² Wohnung	56 (11,4%)	4.044 €	2.506 € - 6.200 €	459 (48,2%)
>70 - 120 m² Wohnung	176 (35,7%)	4.410 €	2.840 € - 7.010 €	504 (52,9%)
>120 m² Wohnung	115 (23,3%)	5.807 €	2.899 € - 9.844 €	430 (45,2%)
<=120 m² Haus	3 (0,6%)	5.633 €	4.549 € - 6.980 €	280 (29,4%)
>120 m² Haus	143 (29%)	5.286 €	2.049 € - 11.854 €	308 (32,4%)

Kaufpreise in der Gemeinde Baden-Baden, 2025				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	906	4.324 €	2.049 € - 7.805 €	1.043
<=70 m² Wohnung	104 (11,5%)	3.709 €	2.506 € - 5.923 €	486 (46,6%)
>70 - 120 m² Wohnung	292 (32,1%)	3.898 €	2.364 € - 6.709 €	544 (52,2%)
>120 m² Wohnung	143 (15,6%)	5.465 €	2.661 € - 9.375 €	453 (43,4%)
<=120 m² Haus	28 (3,1%)	4.355 €	2.458 € - 6.480 €	318 (30,5%)
>120 m² Haus	336 (37,1%)	4.408 €	1.714 € - 10.131 €	351 (33,6%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

Die Auswertung für die gesamte Stadt Baden-Baden zeigt niedrigere Werte. Im Postleitzahlenbezirk 76530 ist auch die hochpreisige Innenstadtlage beinhaltet.

Ansatz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermietetes Wohnungseigentum in Form einer Zweizimmerwohnung in guter, ruhiger Wohnlage, ca. 1,5 km von der Innenstadt entfernt. Das Gebäude wurde 1989 gebaut.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung weist einen mittleren, bauzeitüblichen Ausstattungsstandard auf.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige einen Quadratmeterpreis von 3.230,- Euro pro m² für angemessen und marktgerecht. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt.

Der Sachverständige orientiert sich hierbei u.a. an der Auswertung des Gutachterausschusses (mit entsprechender Anpassung) und den Auswertungen der eigenen Datenbank und an den derzeit auf dem Markt angebotenen, vergleichbaren Objekten.

In der vorliegenden Kaufpreisauswertung sind Kaufpreise der Verkaufsjahre 2023, 2024 und 2025 vorhanden. Betrachtet man die einzelnen Verkaufsjahre, liegen die Verkaufspreise seit 2023 jeweils etwas unter denen des Vorjahres. Gemäß Auswertung des Gutachterausschusses zeigen sich für die Baujahresklasse 1980-1989 ebenfalls sinkende Kaufpreise von 2023 zu 2024 (ca. 3,7 %). Es wird daher ein Abschlag aufgrund der Entwicklung der Kaufpreise zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von ca. 5 % für markt- und sachgerecht erachtet.

Mittelwert	3.403 EUR
Abschlag zeitliche Entwicklung 5,00%	-170 EUR
	<hr/>
	3.233 EUR
-gerundet-	3.230 EUR

Der ermittelte Vergleichswert pro m² Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

Berechnung

Wohnfläche in m ²	Preis /m ²		
80,36	x 3.230 EUR	=	259.563 EUR
Zuzüglich TG-Stellplatz (in Anlehnung an Wert Auswertung GAA mit kleinem Abschlag aufgrund Baujahr und Lage)		=	15.000 EUR
Vorläufiger Vergleichswert			274.563 EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)		=	-6.000 EUR
Vergleichswert		=	268.563 EUR

6.6. Verkehrswert

Definition

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

**Zusammenstellung der
ermittelten Werte**

SACHWERT	186.698EUR
ERTRAGSWERT	266.830EUR
VERGLEICHSWERT	268.563 EUR

**Ableitung des
Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert.** Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Wohnungseigentum auch der Sachwert und der Ertragswert ermittelt.

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert wurde nicht mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst, weil es diesbezüglich keine belastbaren Daten gibt. Der Sachwertfaktor liegt bei rund 1,42 (bezogen auf den Vergleichswert) und ist, nach Erfahrung von Bewertungen von derartigen Eigentumswohnungen in Baden-Baden, für derartige Objekte zum Wertermittlungsstichtag durchaus plausibel.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

Somit wird folgender Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 mit 113,22/1.000 Miteigentumsanteil am Flst. Nr. 2446/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1, dem Kellerraum Nr. 1 sowie dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 7 in dem Anwesen in 76530 Baden-Baden, Hahnhofstraße 53 -zum Wertermittlungsstichtag 15.09.2025- geschätzt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	269.000EUR
-Wohnungseigentum Nr. 1-	

(in Worten: Zweihundertneunundsechzigtausend Euro)

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

6.7. Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Altlasten:	Es besteht kein Altlastenverdacht.
Mietsituation:	Die Wohnung ist für eine Nettokaltmiete von 700,- Euro vermietet, zzgl. 250,- Euro Nebenkosten. Die Miete des Tiefgaragenstellplatzes beträgt 50,- Euro. Ein Mietvertrag wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Es gibt keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen.
Energieausweis:	Es wurde ein Energieausweis vom 21.06.2021 vorgelegt, welcher auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch für das Gebäude liegt demnach bei 200 kWh/(m ² a). Der Primärenergieverbrauch liegt bei 219 kWh/(m ² a).
Baubehördliche Beschränkungen:	Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.
Hausschwamm:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.
Schlussfeststellungen	Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Mietspiegel Baden-Baden
- Immobilienmarktberichte Baden-Baden und Karlsruhe

Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Objekt: **Hahnhofstr. 53, 76530 Baden-Baden**
Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: Wohnfläche der Zweizimmereigentumswohnung Nr. 1
Unterlagen: Objektbesichtigung, Aufteilungspläne
Aufmaß: ja

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 0,00%	Wohnfläche																																																																				
Wohn-/Esszimmer	5,490 x	5,500	=	30,20	37,97	0,00	37,97 m ²																																																																				
	2,990 x	2,600	=	7,77				Küche	3,820 x	2,230	=	8,52	8,52	0,00	8,52 m ²	Schlafzimmer	3,800 x	3,510	=	13,34	14,72	0,00	14,72 m ²	1,240 x	1,110	=	1,38	Badezimmer	2,420 x	2,110	=	5,11	5,11	0,00	5,11 m ²	Abstellraum	1,110 x	1,490	=	1,65	1,65	0,00	1,65 m ²	Flur	1,640 x	1,470	=	2,41	7,81	0,00	7,81 m ²	2,420 x	2,230	=	5,40	WC	0,970 x	1,900	=	1,84	1,84	0,00	1,84 m ²	Balkon zu 1/4	3,720 x	2,950	0,25 =	2,74	2,74	0,00	2,74 m ²	Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG			
Küche	3,820 x	2,230	=	8,52	8,52	0,00	8,52 m ²																																																																				
Schlafzimmer	3,800 x	3,510	=	13,34	14,72	0,00	14,72 m ²																																																																				
	1,240 x	1,110	=	1,38				Badezimmer	2,420 x	2,110	=	5,11	5,11	0,00	5,11 m ²	Abstellraum	1,110 x	1,490	=	1,65	1,65	0,00	1,65 m ²	Flur	1,640 x	1,470	=	2,41	7,81	0,00	7,81 m ²	2,420 x	2,230	=	5,40	WC	0,970 x	1,900	=	1,84	1,84	0,00	1,84 m ²	Balkon zu 1/4	3,720 x	2,950	0,25 =	2,74	2,74	0,00	2,74 m ²	Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG							80,36 m²																
Badezimmer	2,420 x	2,110	=	5,11	5,11	0,00	5,11 m ²																																																																				
Abstellraum	1,110 x	1,490	=	1,65	1,65	0,00	1,65 m ²																																																																				
Flur	1,640 x	1,470	=	2,41	7,81	0,00	7,81 m ²																																																																				
	2,420 x	2,230	=	5,40				WC	0,970 x	1,900	=	1,84	1,84	0,00	1,84 m ²	Balkon zu 1/4	3,720 x	2,950	0,25 =	2,74	2,74	0,00	2,74 m ²	Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG							80,36 m²																																												
WC	0,970 x	1,900	=	1,84	1,84	0,00	1,84 m ²																																																																				
Balkon zu 1/4	3,720 x	2,950	0,25 =	2,74	2,74	0,00	2,74 m ²																																																																				
Summe Wohnfläche der Zweizimmerwohnung Nr. 1 im EG							80,36 m²																																																																				

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus
Unterlagen: Aufteilungsplan, Ortsbesichtigung
Wohnflächenberechnung des Sachverständigen

1. Verfahren des Sachverständigen

Nettowohnfläche:				80,36 m ²
Faktor zur Erfassung des Gemeinschaftseigentums:				1,33
Bruttogrundfläche: des WE Nr. 1	80,36 m ² x	1,33	=	106,88 m ²
Zuzüglich Kelleranteil:	-überschlägig-			15 m ²
Gesamte anteilige Bruttogrundfläche des WE Nr. 1:				121,88 m²
			gerundet =	122 m²

2. Verfahren nach Sprengnetter

-gem. Tabelle zur Ermittlung der Bruttogrundfläche aus der Nettowohn-/nutzungsfläche-
(Quelle: Sprengnetter Grundstücksbewertung, ständig aktualisierte Loseblattsammlung, Band III, Seite 3.11/7)

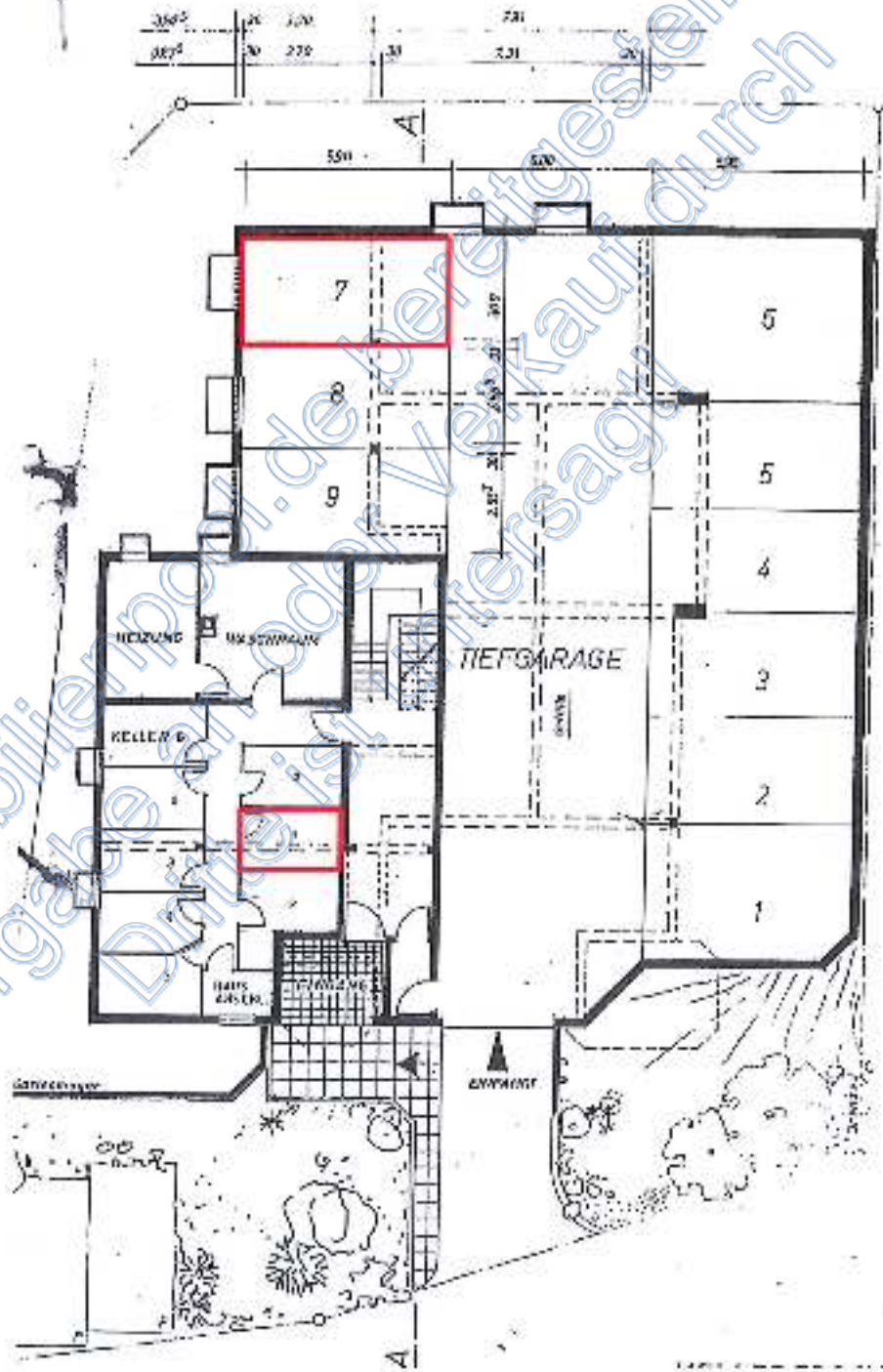
Nettowohnfläche:				80,36 m ²
Durchschn. Grundflächeaufwand bei derartigen Gebäuden (2 VG, DG ausgebaut, KG, teils als Tiefgarage)				1,6
Bruttogrundfläche des WE Nr. 1:	80,36 m ² x	1,60	=	128,58 m ²
			gerundet =	129 m²

Durchschnittswert aus beiden Berechnungen: **126 m²**

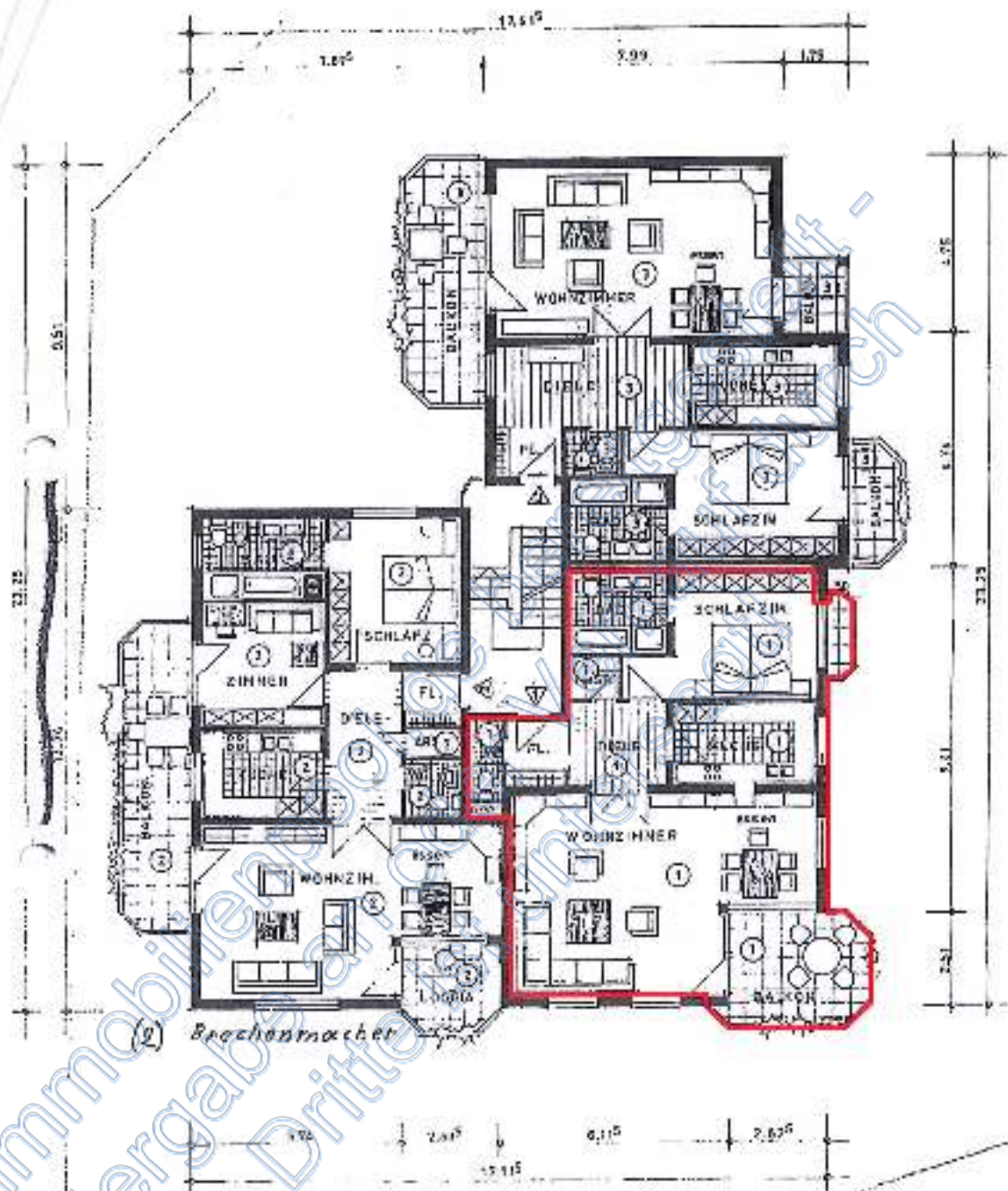
Baupläne / Aufteilungspläne; unmaßstäblich

Mehrfamilienhaus

Grundriss Kellergeschoss, Aufteilungsplan



Grundriss Erdgeschoss, Aufteilungsplan mit Wohnungselgentum N. 1



Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte

Lageplan M 1 : 500



04.11.2025 | 03792235 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 65 m



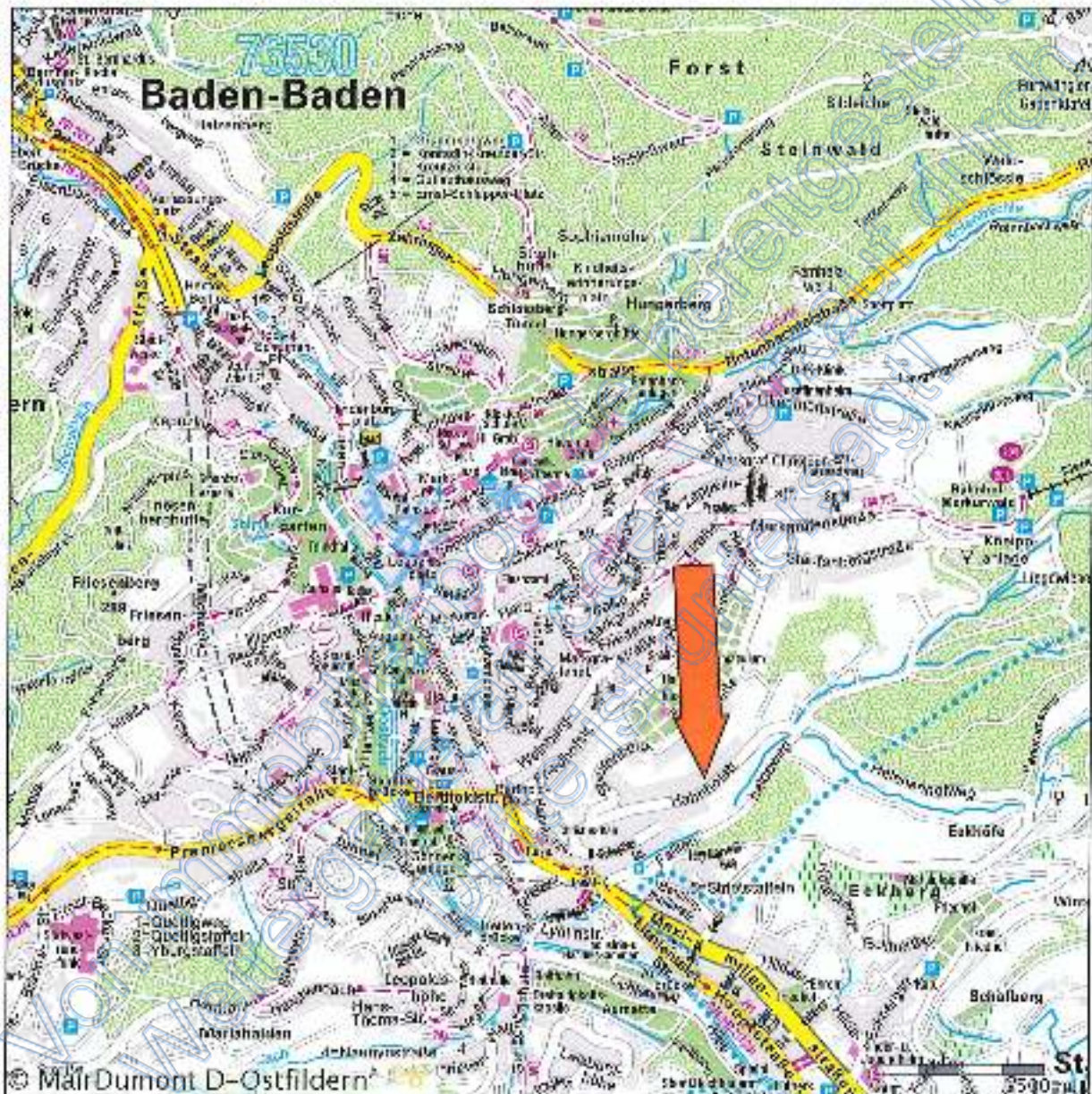
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar.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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stand: November 2025



Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kernat)
Lizenziert über www.geoport.de

Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 1 in 76530 Baden-Baden, Hahnhofstraße 53

Ermittlung des Kostenkennwerts

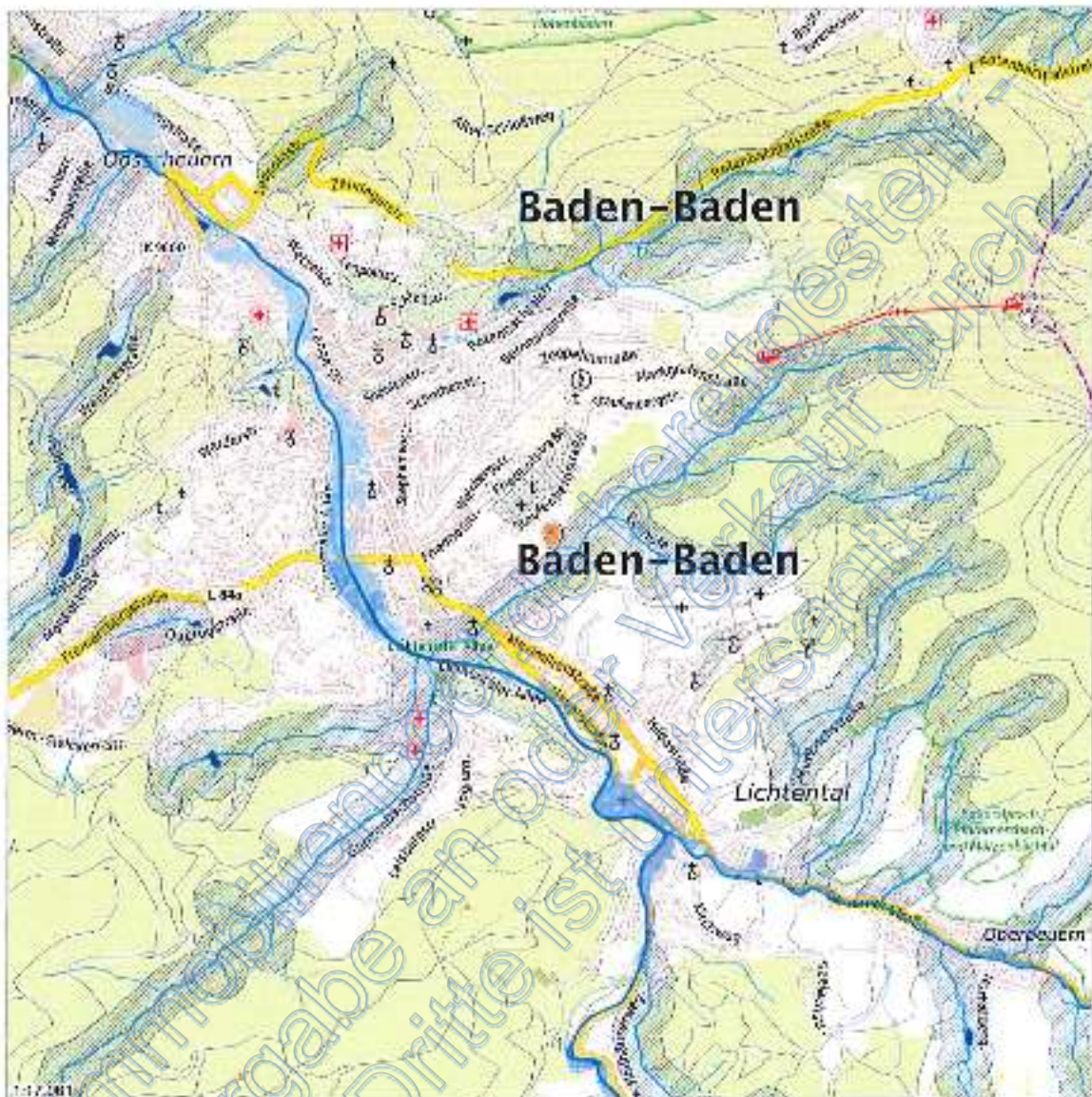
Gebäude: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE Typ 4.2
 unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
 Standardstufen in derzeitigem Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			0,2	0,8		5%	Überwiegend Parkett
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9%	Gäste-WC
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			765	915	1105	100%
-------------------------------	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	178 EUR/m²	0,89
Dächer	15%	115 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	84 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	84 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	84 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	44 EUR/m²	0,19
Sanitäreinrichtungen	9%	76 EUR/m²	0,32
Heizung	9%	69 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	46 EUR/m²	0,18
Kostenkennwert in EUR/m²		778 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,1

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Direktzone:

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK1: Sehr geringe Gefährdung: statische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses einmal in 200 Jahren (bzw. unterhalb der HQ200 an Flächen der drei-Höhen-Überschreitung).
- GK2: Geringe Gefährdung: statische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. unterhalb der HQ) oder im Hoch der Mittelhochwasserabschnitt, wenn Deck vorhanden, dann auch nur kurz über dem Deck).
- GK3: Mittlere Gefährdung: statische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses in 10 - 100 Jahren (wenn Deck vorhanden, dann mindestens auf ein HQ-Hochwasserereignisse ausgesetzt, nur über kurz vor dem Deck).
- GK4: Hohe Gefährdung: eine hohe Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses, einmal in 20 Jahren (bzw. unterhalb der HQ) oder im Hoch der Mittelhochwasserabschnitt, wenn Deck vorhanden, nur über kurz vor dem Deck).

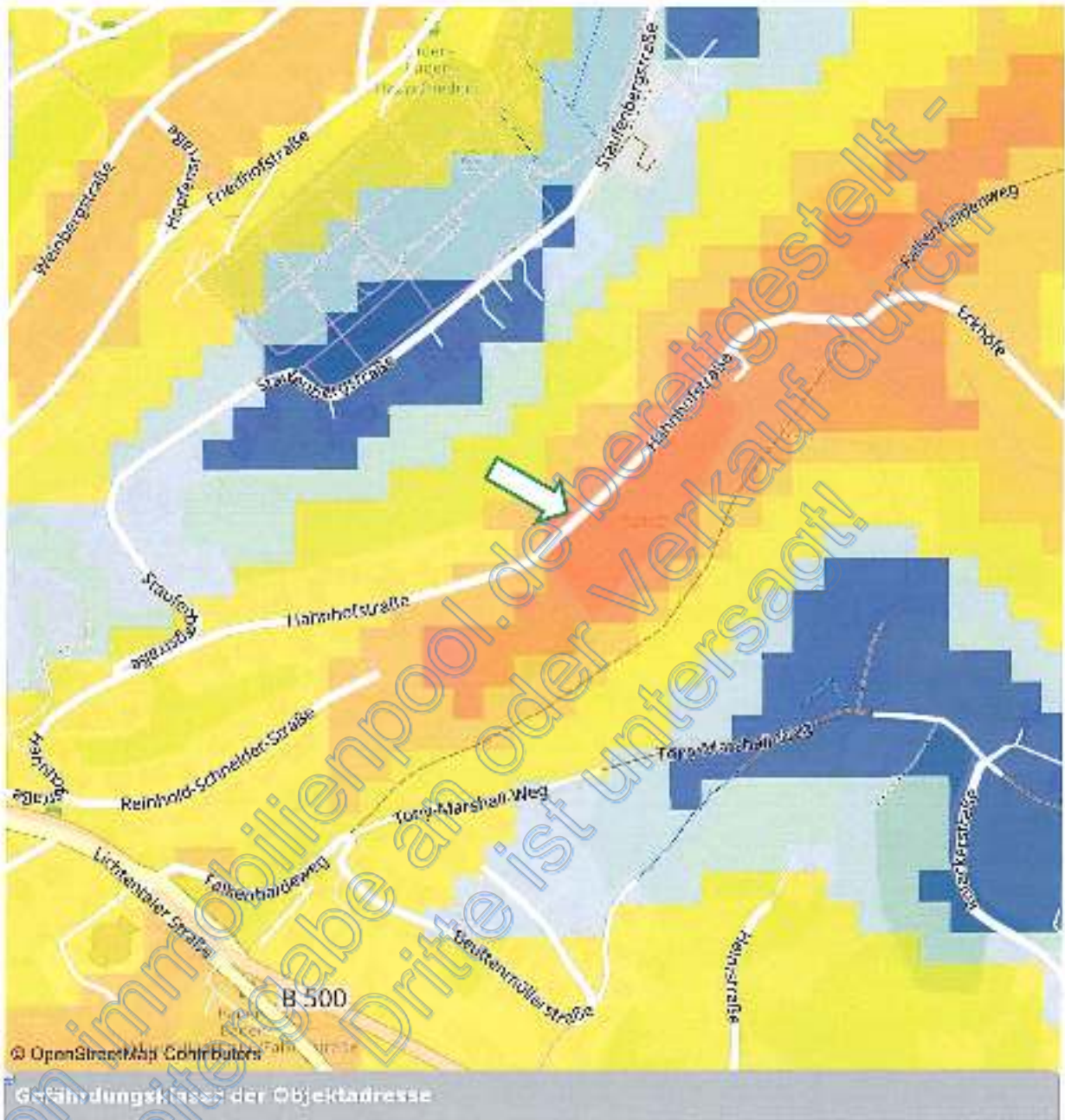
Disclaimer: Die Karte der Gefährdungsklassen ist eine Analyse auf der Grundlage der Daten des Geoportals (www.geoport.de) und ist ausschließlich für die Zwecke der Verkehrswertgutachten erstellt. Die Karte ist nicht für andere Zwecke geeignet und kann zu unzulässigen Schlussfolgerungen führen. Die Karte ist nicht für die Zwecke der Bauplanung geeignet. Die Karte ist nicht für die Zwecke der Bauplanung geeignet. Die Karte ist nicht für die Zwecke der Bauplanung geeignet.

20-930

© 2023 WEISS ENGINEERING. Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für die Zwecke der Verkehrswertgutachten erstellt. Die Karte ist nicht für andere Zwecke geeignet und kann zu unzulässigen Schlussfolgerungen führen. Die Karte ist nicht für die Zwecke der Bauplanung geeignet. Die Karte ist nicht für die Zwecke der Bauplanung geeignet.



Starkregengefährdung



sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering
------------	-------	--------	--------	-------------

Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wiederholbar des FDC (with Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haus mit in Deutschland ermittelt werden.
Datenquelle:
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Datenaktualisierung 2017
Kartengrundlagen: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 3.0)



Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht des
Mehrfamilienhauses von
der Straße aus
(Südseite)



Foto 2:
Ansicht des
Mehrfamilienhauses von
der Straße aus
(Süd- und Ostseite)



Foto 3:
Ansicht des
Mehrfamilienhauses von
der Straße aus
(Süd- und Westseite)



Foto 4:
Ansicht des
Mehrfamilienhauses von
mit Hauseingang und
Tiefgarageneinfahrt



Foto 5:
Blick in die Tiefgarage



Foto 6:
Treppenhaus



Foto 7:
Küche in dem
Wohnungseigentum Nr. 1

Vorimmobilienpool.de bereitgestellt -
Wiss.orgabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Foto 8:
Schlafzimmer in dem
Wohnungseigentum Nr. 1

Foto 9:
Wohn-/Esszimmer in dem
Wohnungseigentum Nr. 1



Foto 10:
Balkon in dem
Wohnungseigentum Nr. 1



Foto 11:
Bad/Dusche/WC in dem
Wohnungseigentum Nr. 1

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