Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

Az: 10 K 41/24 und 10 K 43/24

Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 38 im 2. OG., Haus C und dem Keller-Abstellraum Nr. 38** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5708/1 in 76532 Baden-Baden, Rheinstraße 76, 78, 80, 82 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** ermittelt zu

EUR 195.000,00
(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert am Sondereigentum **an dem Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage (Einzelparker)** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5708/1 in 76532 Baden-Baden, Rheinstraße 76, 78, 80, 82 wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** ermittelt zu

EUR 18.000,00
(in Worten: Achtzehntausend Euro).

Gaggenau, 08.01.2025
Az (SV-intern): WG 161-162/24-76532

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

Elektronisch signiert
Dr. David Philipp Lorenz
08.01.2025
14:42:46 +01

GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

Seite

Das Gutachten umfasst 55 Seiten und 8 Anlagen mit 91 Blatt

I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer:	**10 K 41/24 und 10 K 43/24**
Beschlüsse vom:	21.08.2024
In Sachen:	wg. ZVS Aufheb. d. Gemeinschaft
Bewertungsobjekt/e:	**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 38 im 2. OG., Haus C und dem Keller-Abstellraum Nr. 38; Sondereigentum an dem Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage** Flurstück-Nr.: 5708/1 Straße: Rheinstraße 76, 78, 80, 82 Ort: 76532 Baden-Baden.

Hinweis: Gemäß Angabe der WEG-Hausverwaltung hat die Wohnung Nr. 38 die verwaltungsinterne Bezeichnung „C 13".

Wohnung im 2.OG. Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	Wohnfläche ca. 66,15 qm, 131,83/10.000, an der Wohnung Nr. 38 im 2. OG., Haus C und dem Keller-Abstellraum Nr. 38.

Hinweis: Die vorgenannte Flächenangabe basiert auf den Angaben aus der vorliegenden Teilungserklärung (siehe Anlage 8) sowie den vorliegenden Planunterlagen (siehe Anlage 3) und ist nach Einschätzung des Sachverständigen plausibel.

Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage Miteigentumsanteil verbunden m.d. Sondereigentum	10/10.000, an dem Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage (Einzelparker).

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

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

1.b) Nutzer/Mieter: Die Bewertungsobjekte waren zum Stichtag laut Angabe des Mieters im Ortstermin wie folgt genutzt:

Wohnung u. Kfz-Stellplatz: vermietet mit unbefristetem Wohnraummietvertrag.

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

Besichtigt wurde das gesamte Bewertungsobjekt in den Außen- und Innenbereichen nebst den Gemeinschaftsanlagen (Haus C bzw. Rheinstraße 78) und den Außenanlagen mit folgenden Einschränkungen:
Nicht zugänglich waren die Heiz-/Haustechnikräume, das Hausdach und der Keller-Abstellraum Nr. 38.

3. Gutachtenzweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.
Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden – Vollstreckungsgericht - vom 21.08.2024.

<u>Auszug aus dem Beschluss vom 21.08.2024 (10 K 41/24):</u>

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragstellerin –

<u>Prozessbevollmächtigte:</u>

gegen

1)
- Antragsgegner –

2)
- Antragsgegnerin –

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Baden-Baden-Oos
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
131,83/10.000	Wohnung Nr. 38 im 2. OG im Haus C und Keller-Abstellraum Nr. 38	5568

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Oos	5708/1	Gebäude- und Freifläche	Rheinstraße 76, 78, 80, 82	3.823

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 21.08.2024 beschlossen:

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

Auszug aus dem Beschluss vom 21.08.2024 (10 K 43/24):

Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragstellerin –

Prozessbevollmächtigte:

gegen

1)
- Antragsgegner –

2)
- Antragsgegnerin –

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Baden-Baden-Oos
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
10/10.000	Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage (Einzelparker)	5633

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Oos	5708/1	Gebäude- und Freifläche	Rheinstraße 76, 78, 80, 82	3.823

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 21.08.2024 beschlossen:

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

Wertermittlungsstichtag/e:	**20.11.2024**
Qualitätsstichtag/e:	**20.11.2024**

4. Ortsbesichtigung/en: 01.10.2024, 15.00 Uhr
Beim **Ortstermin** (OT) war anwesend:
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

Hinweis: Bei dem Ortstermin am 01.10.2024 wurde dem Sachverständigen der Zutritt zur Wohnung verweigert. Der Eigentümer u./o. Mieter war nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt.

20.11.2024, 17.00 Uhr
Beim **Ortstermin** (OT) waren anwesend:
Herr (Mieter, zeitweise anwesend);
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen: Teilungserklärung (nebst Änderung) mit Baubeschreibung, Aufteilungsplänen und Flächenangaben;
WEG-Jahresabrechnungen und WEG-Versammlungsprotokolle;
Wohn-/Nutzfläche/n u. BGF geschätzt bzw. überschlägig ermittelt nach vorliegenden Unterlagen; eine Überprüfung der Wohn-/Nutzfläche/n und BGF bzw. ein vollständiges örtliches Aufmaß mit anschließender Flächenberechnung war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 01.10.2024 und 20.11.2024;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.

Hinweis: Der Mieter der Wohnung war vom Eigentümer nicht über den Ortstermin informiert worden. Der Mieter gestattete dem Sachverständigen zwar den Zutritt zur Wohnung jedoch nicht die Anfertigung von Innenaufnahmen. Die Fotodokumentation des Sachverständigen (siehe Anlage 4) enthalt daher keine Innenaufnahmen der Wohnung.

6. Weitere Unterlagen:

6.1 Grundbuchauszüge vom 18.07.2024 u. vom 26.07.2024; Amtsgericht Achern.

6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.

6.3 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständ. Gutachterausschusses.

6.4 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.

6.5 Energieausweis vom 23.07.2019.

6.6 Mietverträge wurden auf schriftliche Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht vorgelegt.

7. Grundbuchdaten:

7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Oos, Blatt Nr. 5568 (Wohnungsgrundbuch) und Blatt Nr. 5633 (Teileigentumsgrundbuch).

7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:

Blatt Nr. 5568 (Wohnung):
131,83/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 5708/1, Rheinstraße 76, 78, 80, 82, Gebäude- und Freifläche, 3.823 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, Haus C und dem Keller-Abstellraum Nr. 38.

Blatt Nr. 5633 (Kfz-Stellplatz):
10/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 5708/1, Rheinstraße 76, 78, 80, 82, Gebäude- und Freifläche, 3.823 qm, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im geänderten Aufteilungsplan vom 7. Mai 1998 mit Nr. 144 bezeichneten Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage (Einzelparker).

7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszüge Anlage 5.

7.4 In Abt. II ist jeweils eingetragen:
Lfd.Nr. 1:
Zwangsversteigerungsvermerk.

II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien

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

Mit Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde die WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.5.2010 – ImmoWertV – ersetzt und trat am 1.Juli 2010 in Kraft; gleichzeitig trat die WertV außer Kraft. Weiterhin maßgeblich für die Ermittlung des Verkehrswertes sind bzw. waren die Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR). Für zurückliegende Wertermittlungsstichtage sind dies die WertR 76/96 bzw. WertR 91/96 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

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

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

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

Nach § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 **muss sich allerdings die Verkehrswertermittlung** in den Fällen, in denen zum maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die ***nicht*** nach den von der ImmoWertV 2021 vorgegebenen Modellen und Modellansätzen ermittelt worden sind, **an denjenigen Modellen und Modellansätzen ausrichten, die den jeweils zur Verfügung stehenden erforderlichen Daten zugrunde liegen.**
Dies betrifft nicht nur den Zeitraum der Umstellung auf die ImmoWertV 2021, sondern vor allem Wertermittlungen, die sich auf zurückliegende Stichtage beziehen (retrograde Wertermittlung).

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

III. Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertragsanteil auszugehen, der sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der Bewirtschaftungskosten und dem jeweiligen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes ergibt.
Der Rohertrag umfasst dabei alle bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung erzielbaren (Miet-)Einnahmen aus dem Grundstück wobei sich die Nettomietansätze an der Lage, der Infrastruktur, der vorh. Erschließung, dem Gebäudebestand und deren zulässigen Nutzbarkeit orientieren. Die angenommenen Netto-Kaltmieten bilden hierbei keine Grundlage für ein Mieterhöhungsverlangen, sondern es handelt sich um sog. Marktmieten, welche ggf. auch bei einer Neuvermietung erzielt werden könnten.

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

Umlagefähige Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) wie z.B. Grundsteuer, Versicherung/en, etc. bleiben dagegen unberücksichtigt. Die Abschreibung ist bereits in den Vervielfältiger eingerechnet.
Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ist mit dem Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt, zu kapitalisieren.

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

Sowohl die Wahl des Wertermittlungsverfahrens als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig werdenden Einschätzungen und Abwägungen, die nicht geeignet sind, die Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung exakt den ermittelten Wert erzielen (BGH Urteil vom 10.10.2013 - III ZR 345/12; BGH, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07; NJW-RR 2008, 1741,1742 Rn. 11).
Dementsprechend sind mehr oder weniger unterschiedliche Ergebnisse - in gewissen Toleranzen - unvermeidbar (BGH, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 213/03).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgen im Rahmen der Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage der Inaugenscheinnahme anlässlich der Ortsbesichtigung und Ämtererhebungen seitens des Sachverständigen sowie auf Grundlage von auftraggeberseitigen Auskünften und vorgelegten Unterlagen, welche der Wertermittlung nur zufallsstichprobenweise überprüft bzw. plausibilisiert zu Grunde gelegt werden.

- Vom Sachverständigen werden weder bauteilzerstörende Untersuchen noch Maßprüfungen oder Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallation) vorgenommen.

- Nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Baumängel und Bauschäden sind im Rahmen der Gutachtenerstellung und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt.

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien werden eben-

falls nicht durchgeführt. Es wird vielmehr vom Sachverständigen unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die geeignet wären, die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes oder die Gesundheit von Nutzern zu beeinträchtigen oder zu gefährden.

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrund-verhältnisse beruhen auf gegebenen Auskünften und vorgelegten Unterlagen des Auftraggebers, Hinweisen aus der Ortsbesichtigung oder auf einer Abfrage im behördlichen Altlastenverzeichnis sowie auf Vermutungen.

- Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher und ggf. privatrechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen, Prüf-, Anzeige- und Nachrüstpflichten u. dergleichen) zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die relevanten Bestimmungen eingehalten sind.

- Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc., die ggf. wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Ausführungen stattfinden.

- Eine Überprüfung der zulässigen Fluchtweglängen und der Brandschutzauflagen erfolgt nicht, da dies in den Fachbereich eines Brandschutzgutachters fällt. Es wird vom Sachverständigen davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks so angeordnet und errichtet sind, dass 1.) die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind (§ 3 Abs. 1 LBO BW) und dass 2.) der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch im Interesse der Abwendung von

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

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

V. Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz

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

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

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

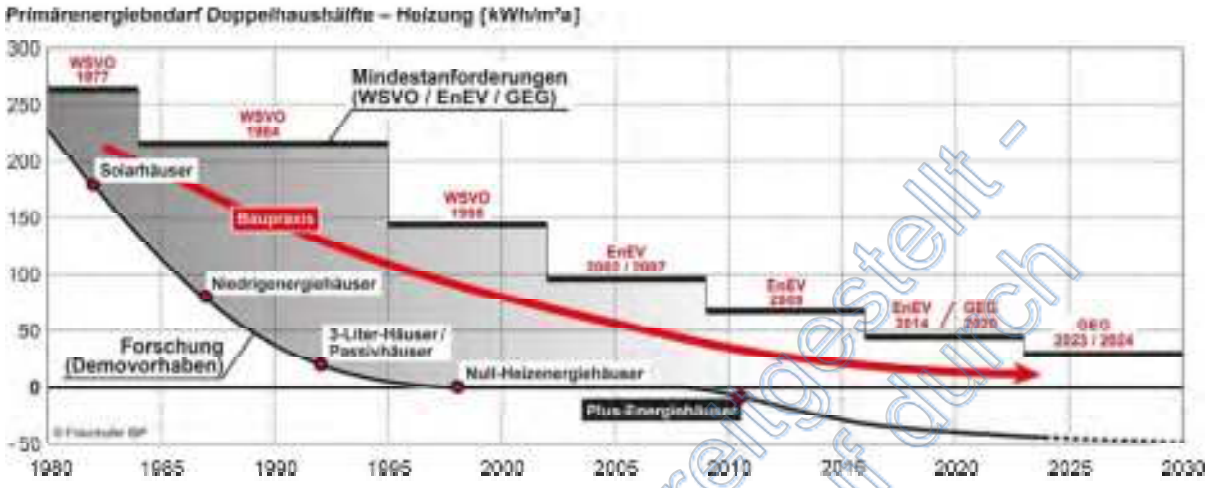
Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.
In Bezug auf energetische Nachrüstpflichten und bedingte Anforderungen für den Gebäudebestand übernimmt das GEG die wesentlichen Regelungen der EnEV 2014/2016.

Bei der Gutachtenerstellung wird der Bauteilnachweis als Grundlage für die Maßnahmenkosten angewendet. Zu beachten ist dabei, dass über eine geplante Maßnahme hinaus weitere, nicht vorgesehene Bauteilflächen nicht einbezogen werden müssen.
Die Durchführung von gem. EnEV bzw. GEG geforderten Gesamt-/Maßnahmen kann unwirtschaftlich sein. Befreiungen nach § 25 EnEV bzw. § 102 GEG sind bei unangemessenem Aufwand, der zu einer unbilligen Härte führt, möglich und müssen formal beantragt werden. Ausnahmen nach § 24 EnEV bzw. § 105 GEG bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kommen hinzu; ebenso kommen Befreiungen nach § 103 GEG in Betracht.

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

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

Entwicklung des energiesparenden Bauens[1]



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

Energieausweis

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

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

VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Baden-Baden.

1.2 Ortsteil: Oos.

1.3 Straße: Rheinstraße 76, 78, 80, 82.

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

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:
Mittelgrundstück.

2.2 Straßenqualität:
Kreisstraße (K 9614).

2.3 Entfernung zum Ortszentrum:
Leopoldsplatz: ca. 3,0 km.

2.4 Durchschnittliche Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:
Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):
Bus: ca. 200 m;
Bahn/S-Bahn: ca. 2,2 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):
Bühl: ca. 14 km;
Rastatt: ca. 15 km;
Karlsruhe: ca. 37 km;
Autobahnanschluss (A5):
ca. 2,5 km;
ICE-Bahnhof (Baden-Baden):
ca. 2,2 km;

	Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 13 km.
3. Wohnlage:	Einfache bis mittlere Wohnlage.
4. Geschäftslage:	Einfache bis mittlere Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil:	Bauweise mit gemischten Nutzungen, nahegelegen auch Landgericht Baden-Baden; teils geschlossene, teils offene Bauweise; Infrastrukturelle Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Ladengeschäfte, Restaurants u. Freizeit-, Erholungs- sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, etc. sind im Ort/Ortsteil bzw. nahelegen vorhanden (siehe auch Anlage 1 mit Angaben zum Versorgungsgrad und Luftliniendistanzen zu Versorgungsreichrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 3 bis 4 geschossige Bebauungen, vereinzelt bis zu 7 geschossige Bebauung.
6. Topographische Grundstückslage:	Gefälle in südwestlicher Richtung; grundstücksspezifische Modellierungen.
7. Gestalt/Form/Größe:	Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlage 2), Grundstücksgröße: 3.823 qm; Grundstückstiefe: bis zu ca. 44 m; Grundstücksbreite: ca. 97 m.

8. Erschließungszustand:

8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Kreisstraße.

8.2 Gehweg/e:
Beidseitig vorhanden.

8.3 Öffentliche Parkierung:
In Parkbuchten und im Straßenraum.

8.4 Öffentliches Grün:
Unmittelbar vorhanden (Straße mit Baumbestand).

8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.

8.6 Immissionen:
Deutlich wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Straßenverkehr.

9. Ver-/Entsorgung / Erschließungsbeiträge:

Anschluss an das öffentl. Ver- und Entsorgungsnetz; Anschlüsse für Wasser, Strom, Gas, Telefon, Kabel und Kanalisation vorhanden.
Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erschließungsbeiträge bereits abgerechnet sind und derzeit keine weiteren erschließungsbeitrags- u./o. kommunalabgabenpflichtigen Vorhaben anstehen.

10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit:

Einseitige Grenzbebauung (Teilbereich) des zu bewertenden Grundstücks; teils geschlossene, teils

offene Bebauung; augenscheinlich kein Überbau vorhanden.

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

12. Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren: Kein Verfahren bekannt.

13. Denkmalschutz/ Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft stehen die baulichen Anlagen nicht unter Denkmalschutz.

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

Die Fläche liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Südbaden zum Schutze der als Heilquelle staatlich anerkannten Thermalquellen in Baden-Baden vom 01. 10.1969 („Thermalquellenschutzgebiet Zone III").

Die Fläche liegt nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.

14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht: Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft durch die Baubehörde innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ausschluss von Vergnügungsstätten Rheinstraße", rechtskräftig seit 29.01.2010.

Es handelt sich hierbei nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (keine Festsetzung über Art und Maß der baulichen Nutzung).

Gem. § 34 BauGB Abs. 1 ist daher im Regelfall als Beurteilungsmaßstab bezüglich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung bzw. die „Einfügbarkeit eines Objekts in der näheren Umgebung" heranzuziehen. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als „Gemischte Baufläche (M)" aus.

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

16. Ordnungsrecht: Die Überprüfung des Vorliegens einer Baugenehmigung sowie der Übereinstimmung der ausgeführten Vorhaben mit den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Planunterlagen

war nicht Auftragsbestandteil des Wertgutachtens.

17. Baulast/en: Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

18. Sonstige Rechte, Lasten u./o. Beschränkungen: Keine bekannt.

19. Altlastenkataster: Das Amt für Ordnung und Sicherheit, Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Baden-Baden teilt auf Nachfrage des Sachverständigen folgendes mit:
„Das Grundstück Rheinstraße 76-82, Flst.Nr. 5708/1 Gem. Oos wird im Altlastenkataster des Stadtkreises Baden-Baden als Altstandort „Tankstelle Fuss" geführt.
Der alte Gebäudebestand (Kfz-Werkstatt, Autohaus, Tankstelle) wurde im Jahr 1997 unter gutachterlicher Aufsicht zurückgebaut. Bodenbelastungen auf der Fläche wurden ausgehoben und von der Fläche entfernt.
Im Rahmen der Herstellung eines Kanalanschlusses wurde bei Baumaßnahmen im Jahr 1998 verunreinigtes Erdmaterial (Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, BTEX) angetroffen.
In Folge des Baufortschrittes der Neubebauung war ein Aushub der Belastung nicht möglich. Im Jahr 2010 wurde zur Klärung ob für den Altstandort „Tankstelle Fuss" eine Altlastenverdacht aufrechterhalten werden kann, in unserem Auftrag eine Erkundung des abströmenden Grundwassers vorgenommen. Hierzu wurden zwei Grundwassermessstellen

im Abstrom des seinerzeitigen Verunreinigungsherdes niedergebracht und eine zweimalige Beprobung dieser Messstellen, ergänzt um die Schadensherdmessstelle, durchgeführt. Relevante Schadstoffkonzentrationen an MKW, BTEX und PAK konnten nicht festgestellt werden. Da im Rahmen der seinerzeitigen Baumaßnahme nicht sämtlicher belasteter Boden entfernt werden konnte und somit Restbelastungen dort verblieben sind, kann der Standort nicht aus dem Altlastenkataster ausgeschieden werden, sondern wird ein B-Fall (B= belassen) wegen der entsorgungsrelevanten Belastungen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht."

Untersuchungen des Baugrundes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

20. Hochwassergefahrenkarte: Keine Eintragung.
Das zu bewertende Grundstück liegt <u>außerhalb</u> des bei HQ100[1] geschützten Bereiches und <u>außerhalb</u> von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

21. Höhere Gewalt bzw. sonstige Naturgefahren: Sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

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

VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Allgemeines:	Wohn- und Geschäftshaus (Mehrhausanlage bestehend aus 4 Gebäudeeinheiten, Haus A, B, C und D) mit insgesamt 63 Wohnungen und 7 gewerblichen Einheiten jeweils nebst Kellerräumen sowie einer Tiefgarage mit 99 Kfz-Stellplätzen (teils als Doppelparker) und 13 Kfz-Stellplätzen im Freien (für eine ausführlichere Beschreibung der Mehrhausanlage siehe Anlage 8, Teilungserklärung nebst Änderung).
Grundstücksüberbauung:	Wohn- und Geschäftshaus. Geschosszahl: 3 + UG. + DG. Anzahl Treppenhäuser: 4. Unterkellerung: Vorhanden. Dachform: Überwiegend Satteldach, teils Walmdach, teils Flachdachausführungen. Baujahr: ca. 1997-1999.
Gebäudenutzung:	**UG.:** Gebäudezugänge/Hauseingänge; Treppenhäuser und Aufzüge, Flur/e, Kellerräume/Kellerabteile; u.a. Heiz-/Haustechnikräume; Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen; versch. große Gewerbeeinheiten mit sep. Eingängen; Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt, Vor-/Gartenbereiche, Kfz-Stellplätze im Freien; Fahrradabstellbereich/e. **EG.:** Gebäudezugänge/Hauseingänge; Treppenhäuser und Aufzüge, Flur/e; versch. große Wohnung jeweils mit Balkon o. Terrasse; Vor-/Gartenbereiche.

1.OG. bis 2.OG.: Treppenhäuser und Aufzüge; versch. große Wohnungen jeweils mit Balkon.

DG.: Treppenhäuser und Aufzüge; versch. große Wohnungen jeweils mit Dachterrasse.

Konstruktion und Ausbau des gemeinschaftl. Eigentums:

1. Gebäude:

Konstruktionsart:	Massivbauweise.
Fundamente:	Stahlbeton.
Kellerwände:	Stahlbeton.
Umfassungswände aufgehende Geschosse:	Mauerwerk (Porenbeton).
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. teils Leichtbau.
Geschossdecke/n:	Stahlbeton-/Decke/n.
Fassadenflächen:	Überwiegend Putzfassade mit Anstrich, Teilbereich/e (DG.) mit Holzbeplankung; Balkone mit Eisengeländer, Dachterrassen mit Mauerwerksbrüstungen.
Treppe/n:	Zweiläufige Massivtreppe/n mit Zwischenpodesten und Kunststeinfliesen-/Plattenbelag.
Fenster:	Baujahresgemäße Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Rollladen; Ladengeschäfte mit Leichtmetall-/Schaufensterelementen; Dachliegeisolierglasfenster.

Hauseingang/Türen/Tore:	Leichtmetall-Hauseingangstürelemente mit Isolierglaseinsatz; Sep. Klingel-/Sprech- und Briefkastenanlagen; Baujahresgemäße Holz-/Wohnungseingangstürelemente; Tiefgarage mit elektr. Rollgittertor; UG. teils mit Stahl-/Blechtüre/n.
Aufzugsanlage:	Je Gebäudeeinheit 1 Personenaufzug vorhanden (Tragkraft 6 Personen bzw. 450 kg, Baujahr 1997).
Heizung:	Warmwasser-/Zentralheizung (Heizmedium Gas) mit Heizkörpern/Radiatoren/Konvektoren mit Thermostatventilen.
Warmwasserbereitung:	Zentrale Warmwasserversorgung.
Dach:	Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion überwiegend als Satteldach, teils als Walmdach mit Ziegel-/Dachsteineindeckung; Teilbereiche als Stahlbeton-/Flachdach (überwiegend begrünt).
Energetische Qualität:	Endenergiekennwert: gem. Energieausweis (verbrauchsbasierter Ausweis) vom 23.07.2019: 100,6 kWh/m²*a.
Bauphysik:	Die bauphysikalische Durchbildung der baulichen Anlagen bezüglich Schall-, Wärme-, Brand- u. Feuchteschutz entspricht augenscheinlich den baujahresgemäßen Gegebenheiten.

2. Außenanlagen:

Hauszugänge, Wege Gartenbereiche, Kfz-Stellplätze im Freien, Tiefgaragenzufahrt/-ausfahrt befestigt m. Betonpflastersteinen;
Massive Außentreppenanlage (Betonblockstufen ohne Belag);
Diverse Einfriedungen und Stützmauern;
Teilbereich/e m. Garten-/Grenzzaun u./o. Garten-/Grenzmauer;
Kinderspielfläche mit Überdachung.
Vor-/Gartenbereiche bepflanzt/begrünt und mit Baumbestand.

Abschließende Beurteilung – Gemeinschaftliches Eigentum:

Gesamteindruck:

Das Wohn- und Geschäftshaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich in einem baujahresgemäßen und normalen, gepflegten Unterhaltungszustand[1] hinsichtlich der gemeinschaftlichen Bausubstanz; die gemeinschaftlichen Außen-/Innenbereiche waren ebenfalls gepflegt.

Architektur, Bauweise und Gebäudekonzeption sind bauzeittypisch.

Instandhaltungsrückstau:

Im Ortstermin war kein zu berücksichtigender Instandhaltungsrückstau bzw. Teil-/Instandsetzungs- und Reparaturbedarf feststellbar.

Gemäß WEG-Versammlungsprotokollen vom 20.11.2023 und vom 03.09.2024 kommt es in einer gewerblichen Einheit sowie einzelnen Wohnungen im EG. zu Feuchtigkeitseindrang mit

[1] Die Kategorisierung des Unterhaltungszustandes erfolgt nach folgender Abstufung:

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

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

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

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

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

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

bislang ungeklärter Ursache (siehe Anlage 6, WEG-Versammlungsprotokolle).

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

Wohnungsbeschreibung

Ausbau des Sondereigentums	2-Zi.-Whg. im 2. OG. (Haus C) bestehend aus: Flur/Diele, Bad/WC, sep. WC, Schlafzimmer, Wohn-/Essbereich mit offener Küche, Balkon; Kellerraum/Kellerabteil; Kfz-Stellplatz Nr. 144 (sep. Sondereigentum).
Wandflächen:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung; Küche mit Fliesenspiegel; Sanitärräume mit Fliesen raumhoch.
Deckenflächen:	Putz/Tapete/Anstrich u./o. Beschichtung.
Bodenbeläge:	Laminat- u./o. Vinylbodenbeläge; Küchenbereich mit Fliesenbelag; Sanitärräume mit Fliesenbelag; Balkon mit Fliesenbelag; Kellerraum/Kellerabteil und Kfz-Stellplatz mit Betonboden mit Beschichtung.
Treppe/n:	Keine Treppe innerhalb der WE vorhanden.
Türen:	Holz-/Innentürelemente bzw. furnierte Türelemente.
Sanitärinstallation:	Küche mit Zu-/Abfluss; Bad/WC mit Einbaubadewanne, Waschbecken und WC; WC mit Handwaschbecken und WC.
Elektroinstallation:	Baujahresgemäße, durchschnittliche E-Ausstattungen u. E-Verteilungen; Klingel-/Gegensprechanlage; FS- bzw. Kabel-/Anschluss.

Einbauküche:	Mietereigene Einbauküche vorhanden, ohne Bewertung. <u>Ein ggf. vorhandener Restwert einer Einbauküche/n ist grundsätzlich nicht im Verkehrswert enthalten.</u> **Hinweis:** Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.3.1985 (5 U 86/84) sind Einbauküchen weder Bestandteil noch Zubehör des Hausgrundstücks und somit in der Wertermittlung nicht enthalten.
Einbauten/Schränke:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Besondere Einbauten:	Keine wertrelevanten vorhanden.
Grundrissgestaltung:	Baujahresgemäße und funktionsgerechte Grundrissgestaltung/en; Sanitärräume innenliegend mit mechanischer Be-/Entlüftung; Balkon vorhanden; Kellerraum/Kellerabteil vorhanden.
Kfz-Stellplatz/Garage:	Keine gemeinschaftlich nutzbaren Kfz-Stellplätze vorhanden; der Wohnung ist kein Kfz-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugewiesen; Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage als separates Sondereigentum.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei i.S.d. DIN 18040-2 (2011-09).

Abschließende Beurteilung – Sondereigentum:

Zustand / Unterhaltungszustand:[1]	Normal bis gut.
Ausstattungsqualität:	Mittel/durchschnittlich.
Vermiet-/Vermarktbarkeit:	Grundsätzlich gegeben; kann als durchschnittlich beurteilt werden.

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

Hinweise zur Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

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

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

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

Baumängel/Reparatur-/Instandhaltungsrückstau

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

Sondereigentum, € 2.000,-

- Ausbesserungsarbeiten in Teilbereichen der Fliesenbeläge (vereinzelt Rissbildungen im Bereich der Wand- und Bodenfliesen der Sanitärräume erkennbar);
- Maler-/Tapezierarbeiten in Teilbereichen (Wandflächen vereinzelt mit Setzungsrissen);
- Klein-/Instandsetzungs-/Reparaturarbeiten.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Im Ortstermin war augenscheinlich kein zu berücksichtigender Instandsetzungs-/Reparaturbedarf in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum feststellbar;
- Gemäß WEG-Versammlungsprotokollen vom 20.11.2023 und 03.09.2024 kommt es in einer gewerblichen Einheit sowie einzelnen Wohnungen im EG. zu Feuchtigkeitseindrang mit bislang ungeklärter Ursache (siehe Anlage 6, WEG-Versammlungsprotokolle).

Hinweise

Gemäß Jahresabrechnung der Hausverwaltung (siehe Anlage 7) beliefen sich die Rücklagen für Instandhaltungs-/Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum zum Stand 30.12.2023 auf insgesamt € 282.384,37.

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

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

VIII. Verkehrswertermittlung/en

Ermittlung Vergleichswert

Vergleichspreisauswertung

Vertragsdatum	Lage	Baujahr	Wohnfläche in qm	Angepasster u. bereinigter Kaufpreis in €/qm
02/2020	Rheinstraße	1997	85	3.168
03/2020	Rheinstraße	1997	50	2.407
03/2020	Rheinstraße	1997	53	2.904
02/2022	Rheinstraße	1997	61	3.154
09/2022	Rheinstraße	1997	72	2.432
09/2022	Rheinstraße	1997	57	3.035
09/2022	Rheinstraße	1997	53	3.332
10/2022	Rheinstraße	1997	53	2.960
07/2023	Rheinstraße	1997	75	3.104
05/2024	Rheinstraße	1997	88	3.285

Qualitätsparameter der Vergleichspreisauswertung

Anzahl der Kauffälle	10
Mittelwert	**2.978 €/qm**
Minimum	2.407 €/qm
Maximum	3.332 €/qm
Standardabweichung	**322 €/qm**
Variationskoeffizient	**0,108**
Konfidenzintervall (95%) - Obere Grenze	**3.205 €/qm**
Konfidenzintervall (95%) - Untere Grenze	**2.751 €/qm**

Erläuterungen

Mittelwert	Das arithmetische Mittel (auch Durchschnitt) ist derjenige Mittelwert, der als Quotient aus der Summe der betrachteten Vergleichspreise und ihrer Anzahl berechnet ist.
Standard-abweichung	Die Standardabweichung ist ein Maß für die Streubreite der einzelnen Vergleichspreise um deren Mittelwert.
Variations-koeffizient	Als Variationskoeffizient wird die relative Standardabweichung bezeichnet; berechnet aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert.
Konfidenz-intervall	Das Konfidenzintervall gibt den Bereich an, in dem der Mittelwert der Grundgesamtheit mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit (hier 95%) liegt.
Angepasster u. bereinigter Kaufpreis	Die zeitlich zurückliegenden Vergleichspreise wurden bereits vom Gutachterausschuss mit Hilfe des lokalen Immobilienpreisindex an die Wertverhältnisse am Stichtag angepasst. Ebenfalls wurden die Vergleichspreise bereits vom Gutachterausschuss um Werteinflüsse wie das Vorhandsein einer Garage, eines PKW-Stellplatzes, von Mobiliar, etc. bereinigt.

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in vergleichbarer Lage vor.
Die zum Preisvergleich herangezogenen Eigentumswohnungen sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich der zu bewertenden Eigentumswohnung (ETW).

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für die zu bewertenden ETW den aus 10 Vergleichspreisen ermittelten arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 2.978.- für sachgerecht und angemessen. Die Ermittlung des Vergleichswertes ergibt sich demnach wie folgt:

Ermittlung Vergleichswert

Wohnung (qm)	66,15	*	2.978,00 €/qm	=	196.994,70 €
Vorläufiger Vergleichswert				=	196.994,70 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich					
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				**=**	**196.994,70 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Zuschläge (Keine)				+	0,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Sondereigentum)				–	2.000,00 €
Abschläge (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage)				–	0,00 €
Vergleichswert				**=**	**194.994,70 €**
Vergleichswert, gerundet				**=**	**195.000,00 €**

Ermittlung Bodenwertanteil (nachrichtlich)

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	5708/1	3.823,00 qm
Gebäude-/Freifläche		**3.823,00 qm**

Wertermittlungsstichtag: **20.11.2024**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag
01.01.2023 qm/ebf. 350,00 €
Bodenrichtwertzone: 38366350 (B, W, MFH)

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

Ermittelter Bodenwert in €/qm rd. 350,00 €

Bodenwert Miteigentumsanteil Flst.Nr. 5708/1
Wohnung: 131,83/10.000 * 3.823,00 * 350,00 € = 17.639,51 €

Bodenwertanteil	=	17.639,51 €
Bodenwertanteil gerundet	**=**	**17.640,00 €**

Hinweise zur Bodenwertermittlung

Marktanpassung:
Die Rückfrage des Sachverständigen bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden hat ergeben, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erkenntnisse über Veränderungen des Bodenwertgefüges seit dem 01.01.2023 vorliegen. Insofern erfolgte keine Marktanpassung bzw. Fortschreibung des Bodenrichtwertes.

Ermittlung Ertragswert (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en		Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Wohnung Nr. 38		66,15	9,00	595,35	7.144,20 EUR
Summe rd.	qm	66,15		595,35	7.144,20 EUR

Hinweis: Aufgrund bestehender Mietverträge weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab.

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV, rd.: 19,69%	–	1.406,75 EUR
* jährlicher Reinertrag	=	5.737,45 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil 17.640,00 * Liegenschaftszinssatz 1,50%	–	264,60 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen	=	5.472,85 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd. 45 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,50%	*	32,550
* Ertragswert der baulichen Anlagen	=	178.141,27 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks	+	17.640,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert	=	**195.781,27 EUR**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum)	–	2.000,00 EUR
* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage)	–	0,00 EUR
* Zuschlag	+	0,00 EUR
* Ertragswert	=	**193.781,27 EUR**
Ertragswert (gerundet)	=	**194.000,00 EUR**

Hinweise zur Ertragswertermittlung

Mietansätze:
Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Stellplatz) war zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angabe des Mieters im Ortstermin vermietet mit unbefristetem Wohnraummietvertrag. Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete wurden seitens des Mieters nicht gemacht; der Mieter teilte lediglich mit, dass die monatliche Warmmiete (inkl. Stellplatz) € 810,- betrage. Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht abgegeben.

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

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

Der Gutachterausschuss der Stadt Karlsruhe weist im aktuellen Immobilienmarktbericht für Eigentumswohnungen eine Liegenschaftszinssatzspanne von -2,2% bis 3,9% und einen Mittelwert von 1,0% aus.

Aufgrund der einfachen bis mittleren Lage des Bewertungsobjektes und den ansonsten geringen Abweichungen der Merkmale des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Merkmalen der vom Gutachterausschuss ausgewerteten Kauffälle (Referenzmerkmale des „Liegenschaftszinssatzobjektes") wurde vom Sachverständigen ein leicht über dem vorgenannten Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5% als markt- und sachgerecht angesehen.
Nach sachverständiger Einschätzung wird das Bewertungsobjekt mit einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5% zum Stichtag angemessen beurteilt.

Restnutzungsdauer:
Die in Ansatz gebrachte wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Höhe von 45 Jahren wurde vom Sachverständigen (analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses der Stadt Karlsruhe) unter Berücksichtigung

1). der als Anlage 3 zur Sachwert-Richtlinie (SW-RL) veröffentlichten Orientierungswerte für die üblichen Gesamtnutzungsdauern von baulichen Anlagen,

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

sachverständig geschätzt.

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

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

Verwaltungskosten	Ansatz	Anzahl	
Wohn-/Nutzungseinheiten	351,00 €	1	351,00 €
Garagen	46,00 €	0	0,00 €
Instandhaltungskosten	Ansatz	Einheit	
Wohn-/Nutzungseinheiten m²	13,80 €	66,15	912,87 €
Garagen	104,00 €	0	0,00 €
Mietausfallwagnis	Zinssatz	Rohmiete	
	2%	7.144,20 €	142,88 €
BWK-Summe			**1.406,75 €**
BWK in Prozent der Jahresrohmiete			**19,69%**

Ermittlung Vergleichswert Stellplatz

Dem Sachverständigen liegt zum Stichtag aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Stellplätze in Tiefgaragen vor. Die zum Preisvergleich herangezogenen Stellplätze sind in ihrer Lage, Art, Größe und Ausstattung ähnlich dem zu bewertenden Kfz-Stellplatz.

Die Vergleichspreise liegen dabei in einer Spanne

von EUR	7.500.-
bis EUR	29.000.-
mit einem arithmetischen Mittelwert	
von EUR	**18.000.-**

Aufgrund der Gegebenheiten hält der Sachverständige für den zu bewertenden Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage den arithmetischen Mittelwert i.H.v. € 18.000.- für sachgerecht und angemessen.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 144

Tiefgaragenstellplatz Nr. 144		=	18.000 €
Instandhaltungsstau/Sonderumlage		-	0 €
Vergleichswert		=	18.000 €
VERGLEICHSWERT gerundet	**rd.**	**=**	**18.000 €**

Ermittlung Bodenwertanteil Stellplatz (nachrichtlich)

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	5708/1	3.823,00 qm
Gebäude-/Freifläche		**3.823,00 qm**

Wertermittlungsstichtag: **20.11.2024**

Der Bodenrichtwert beträgt - nach Auskunft des Gutachterausschusses - in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag
01.01.2023 qm/ebf. 350,00 €
Bodenrichtwertzone: 38366350 (B, W, MFH)

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

Ermittelter Bodenwert in €/qm rd. 350,00 €

Bodenwert Miteigentumsanteil Flst.Nr. 5708/1
Stellpl.: 10/10.000 * 3.823,00 * 350,00 € = 1.338,05 €

Bodenwertanteil = 1.338,05 €
Bodenwertanteil gerundet = 1.338,00 €

Ermittlung Ertragswert Stellplatz (nachrichtlich)

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete/n)

Flächeneinheit/en	Fläche qm	NKM EUR/qm	NKM Mon.	Nettokaltmiete (NKM) jährlich
Stellplatz Nr. 144 (pauschal)			60,00	720,00 EUR
Summe rd.			60,00	720,00 EUR

* Bewirtschaftungskosten jährlich v.H. der NKM gem. Anlage 3, ImmoWertV, rd.: 22,83%		–	164,40 EUR
* jährlicher Reinertrag		=	555,60 EUR
* Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist). Bodenwert/-anteil 1.338,00 * Liegenschaftszinssatz 1,50%		–	20,07 EUR
* Ertrag der baulichen Anlagen		=	535,53 EUR
* Restnutzungsdauer der baul. Anlagen geschätzt, rd.	45 Jahre		
* Barwertfaktor bei v.g. Restnutzungsdauer und einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von	1,50%	*	32,550
* Ertragswert der baulichen Anlagen		=	17.431,50 EUR
* Bodenwert des bebauten Grundstücks		+	1.338,00 EUR
Vorläufiger Ertragswert		=	**18.769,50 EUR**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
* Abschlag (Instandsetzungsstau Sondereigentum)		–	0,00 EUR
* Abschlag (Instandhaltungsstau/Gem.-Eigentum/Sonderumlage)		–	0,00 EUR
* Zuschlag		+	0,00 EUR
* Ertragswert		=	**18.769,50 EUR**
Ertragswert (gerundet)		=	**19.000,00 EUR**

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

I.
a) Verkehrs- und Geschäftslage
Einfache bis mittlere Wohnlage an der Kreisstraße; einfache bis mittlere Geschäftslage; durchschnittliche Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel VI. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand / anstehende Reparaturen
Baujahresgemäßer, normaler bis guter Unterhaltungszustand mit mittlerer/durchschnittlicher Ausstattungsqualität; geringfügiger Instandhaltungsrückstau/Reparaturbedarf (siehe auch Kapitel VII. Gebäude- und Wohnungsbeschreibung).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
Keine bekannt (siehe auch Kapitel VII. Gebäudebeschreibung).

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

II.
a) Ökologische Altlasten:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht. Das Amt für Ordnung und Sicherheit, Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Baden-Baden teilt auf Nachfrage des Sachverständigen folgendes mit:
„Das Grundstück Rheinstraße 76-82, Flst.Nr. 5708/1 Gem. Oos wird im Altlastenkataster des Stadtkreises Baden-Baden als Altstandort „Tankstelle Fuss" geführt. Der alte Gebäudebestand (Kfz-Werkstatt, Autohaus, Tankstelle) wurde im Jahr 1997 unter gut-achterlicher Aufsicht zurückgebaut. Bodenbelastungen auf der Fläche wurden ausgehoben und von der Fläche entfernt. Im Rahmen der Herstellung eines Kanalanschlusses wurde bei Baumaßnahmen im Jahr 1998 verunreinigtes Erdmaterial (Mineralölkohlenwasserstoffe, PAK, BTEX) angetroffen. In Folge des Baufortschrittes der Neubebauung war ein Aushub der Belastung nicht möglich. Im Jahr 2010 wurde zur Klärung ob für den Altstandort „Tankstelle Fuss" eine Altlastenverdacht aufrechterhalten werden kann, in unserem Auftrag eine Erkundung des abströmenden Grundwassers vorgenommen. Hierzu wurden zwei Grundwassermessstellen im Abstrom des seinerzeitigen Verunreinigungsherdes niedergebracht und eine zweimalige Beprobung dieser Messstellen, ergänzt um die Schadensherdmessstelle, durchgeführt. Relevante Schadstoffkonzentrationen an MKW, BTEX und PAK konnten nicht festgestellt werden. Da im Rahmen der seinerzeitigen Baumaßnahme nicht sämtlicher belasteter Boden entfernt werden konnte und somit Restbelastungen dort verblieben sind, kann der Standort nicht aus dem Altlastenkataster ausgeschieden werden, sondern wird ein B-Fall (B= belassen) wegen der entsorgungsrelevanten Belastungen. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht."

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

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:
WEG-Verwalter:

Wohngeld/Hausgeld:
Das Hausgeld beträgt nach derzeitigem Kenntnisstand für die Wohnung Nr. 38 monatlich € 149.- und für den Kfz-Stellplatz Nr. 144 monatlich € 9,-.

c) Mieter/Pächter:
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Wohnung und Kfz-Stellplatz vermietet mit unbefristetem Wohnraummietvertrag an:

Angaben zur Höhe der Nettokaltmiete wurden seitens des Mieters nicht gemacht; der Mieter teilte in Ortstermin lediglich mit, dass die monatliche Warmmiete (inkl. Stellplatz) € 810,- betrage.
Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Prozessbeteiligten nicht abgegeben.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:
Nicht bekannt.

e) Gewerbebetrieb:
Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

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

g) Energieausweis/Energiepass:
Endenergiekennwert gem. Energieausweis (verbrauchsbasierter Ausweis) vom 23.07.2019: 100,6 kWh/m2*a (siehe Anlage 3).

Verkehrswert/e

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

Das **Vergleichswertverfahren** - eine gem. BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. vom 18.9.1986 - III ZR 83/85 -, EzGuG 4.111; vom 6.11.1958 - III ZR 147/57 -, EzGuG 11.15) anerkannte Schätzmethode - basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festzustellen.
Das Verfahren führt im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert und ist deshalb z.B. dem Sachwertverfahren überlegen, bei dem der ermittelte (vorläufige) Sachwert ggf. noch durch Marktanpassungszu- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.
Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke zeitnah zum Wertermittlungsstichtag in ausreichender Anzahl bekannt sein und die Wertermittlungsobjekte müssen auch hinreichend vergleichbar sein. Bei einer nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichsobjekten und insbesondere auch bei heterogenen Grundstücksqualitäten kann das Vergleichswertverfahren keine sachgerechte Anwendung finden.

Gemäß BGH-Rechtsprechung, ImmoWertV und gemäß führender Fachliteratur wurde der Verkehrswert jeweils vom Vergleichswertverfahren abgeleitet.
Zusätzlich wurde zur Plausibilisierung das Ertragswertverfahren herangezogen und der Ertragswert jeweils nachrichtlich ausgewiesen.

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

Der Verkehrswert am Sondereigentum **an der Wohnung Nr. 38 im 2. OG., Haus C und dem Keller-Abstellraum Nr. 38** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5708/1 in 76532 Baden-Baden, Rheinstraße 76, 78, 80, 82 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** ermittelt zu

EUR 195.000,00
(in Worten: Einhundertfünfundneunzigtausend Euro).

Der Verkehrswert am Sondereigentum **an dem Kfz-Stellplatz Nr. 144 in der Tiefgarage (Einzelparker)** an dem bebauten Grundstück Flst.-Nr. 5708/1 in 76532 Baden-Baden, Rheinstraße 76, 78, 80, 82 wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag **20.11.2024** ermittelt zu

EUR 18.000,00
(in Worten: Achtzehntausend Euro).

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

Gaggenau, 08.01.2025 Der Sachverständige

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

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

Steckbrief Baden-Baden

Baden-Baden zählt 57.025 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 27.876 Haushalte (2023), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,05 Personen beträgt. Baden-Baden weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) innerhalb keines Verdichtungsraumes. Das BBSR teilt Baden-Baden räumlich der Wohnungsmarktregion Rastatt zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als wachsende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2017 und 2022 beläuft sich auf Ebene des Stadtkreises Baden-Baden auf 782 Personen. Damit weist Baden-Baden im Vergleich zur nationalen Entwicklung Zuwanderungstendenzen auf. Im Jahr 2022 fallen insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssaldi von 631 bzw. 544 Personen und die Altersklassen 25-29 und 18-24 mit den tiefsten Wanderungssaldi von 102 bzw. 140 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 37,7% der ansässigen Haushalte im Jahr 2022 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34%), 34,7% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 35,7%) und 27,6% zu den unteren Schichten (Deutschland: 30,3%). Die Mehrheit, rund 25,1% (Deutschland: 19,3%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 19,6% (Deutschland: 25,1%) und «Älteres Paar» (55+ J.) mit 18,5% (Deutschland: 18,2%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Baden-Baden rund 35,5% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) DIE GRÜNEN (Bundesland Baden-Württemberg: 32,6%), 25,5% CDU/CSU (Bundesland Baden-Württemberg: 24,1%) und 10,2% FDP (Bundesland Baden-Württemberg: 10,5%). Bei den Bundestagswahlen 2021 wählten in Baden-Baden rund 28% der WählerInnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 24,1%), 21,8% SPD (Deutschland: 25,7%) und 8,1% AfD (Deutschland: 10,3%). Bei den Europawahlen 2019 erzielten die Parteien CDU/CSU mit 32% (Deutschland: 28,9%), DIE GRÜNEN mit 25,8% (Deutschland: 20,5%) und SPD mit 12,3% (Deutschland: 15,8%) die meisten Stimmen.

Baden-Baden weist per Ende 2022 einen Wohnungsbestand von 30.700 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 5.702 Einfamilienhäuser und 24.998 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 18,6% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark unterdurchschnittlich. Mit 27,5% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 3 Räumen (22,7%) und 5 Räumen (17,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2017 und 2022 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,6% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 1.073 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Stadtkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2020 bis 2035 um 2% oder 1.100 Personen (Deutschland: -0,7%). Auf Ebene Haushalt wird mit einer Veränderung von 2,1% bzw. einer Zunahme von 600 Haushalten gerechnet (Deutschland: 1,1%).

Quelle: Fahrländer Partner (FPRE) und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

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

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

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

in das Berechnungsmodell ein.

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

• Sehr gute Wohnlage
Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden, sowie besonders begehrte Wohnlagen

• *Gute bis sehr gute Wohnlage*

• Gute Wohnlage:
Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane "In-Viertel", ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image

• *Durchschnittliche bis gute Wohnlage*

• Durchschnittliche Wohnlage:
Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage

• *Einfache bis durchschnittliche Lage*

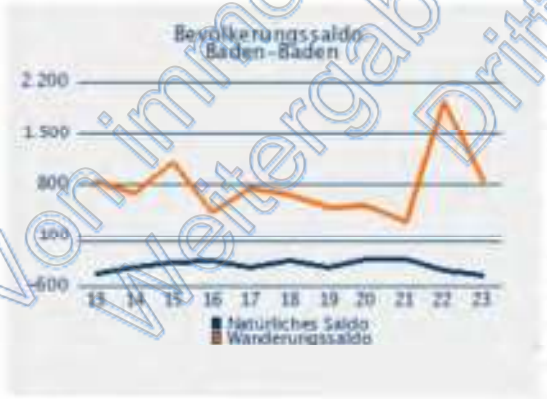
• Einfache Wohnlage: Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen.

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und / oder einem Grünflächenanteil > 80% wird keine Wohnlage ausgewiesen.
Ganz bewusst wurde ein Modellansatz gewählt, bei dem keinerlei Marktpreise einbezogen werden. So können **preisunabhängige Einschätzungen** zum Standort errechnet werden. Eine nachträglich nachgewiesene hohe Korrelation der Modellergebnisse zu den tatsächlichen Marktpreisen verdeutlicht den hohen Praxisbezug.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Einwohnerdichte



Demographie: Baden-Baden	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Einwohner						
Baden-Baden	55.123	55.185	55.449	55.527	57.025	57.420
Anteil nach Altersgruppen						
0 bis unter 18	14,9	14,8	14,8	15,0	15,4	15,4
18 bis unter 25	11,3	11,2	11,0	10,8	10,7	10,7
30 bis unter 65	48,1	48,1	48,0	47,9	47,8	47,8
65 Jahre und älter	26,1	26,1	26,1	26,3	26,1	26,0
Anteil Haushalte nach Größe						
mit 1 Person	38,7	38,7	38,8	39,0	39,0	39,0
mit 2 Personen	39,7	39,7	39,9	40,0	40,0	40,0
mit 3 Personen	10,4	10,4	10,3	10,3	10,3	10,3
mit 4 und mehr	11,2	11,2	11,0	10,7	10,7	10,7
Ø Personen je Haushalt	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9

Natürliche Bevölkerungsveränderung und Wanderungen: Baden-Baden	2019	2020	2021	2022	2023
Geburten	442	481	527	418	399
Sterbefälle	788	720	757	811	841
Natürliches Bevölkerungssaldo	-346	-239	-230	-393	-442
Zuzüge	4.505	3.828	3.638	5.896	4.532
Fortzüge	4.021	3.318	3.335	3.944	3.682
Wanderungssaldo	484	510	303	1.952	850

Anlage 1 – Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) **– Blatt 5**

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

SVP Beschäftigte: Baden-Baden	2018	2019	2020	2021	2022	2023	18-23
Beschäftigte SVP	31.341	31.[illegible]	31.343	31.[illegible]	31.724	32.305	4,1 %
SVP Branchenstruktur: Baden-Baden							
Primärsektor, Fischerei und Wirtschaftsgartenbau	2,7 %	2,7 %	2,7 %	2,5 %	2,3 %	2,4 %	
Verarbeitendes Gewerbe	10,7 %	10,3 %	10,1 %	10,1 %	10,6 %	11,1 %	
Produzierendes Gewerbe (inkl. Bau)	21,3 %	21,2 %	20,8 %	20,8 %	20,5 %	20,6 %	
Handel, Gastgewerbe und Verkehrsdienstleistungen, Handelsdienste	6,2 %	6,2 %	6,0 %	5,8 %	5,6 %	5,8 %	
Dienst- und Einzelhandel	10,4 %	10,5 %	10,3 %	10,2 %	9,5 %	9,2 %	
Kfz-Handel und Reparatur Tankstellen	0,7 %	0,8 %	0,7 %	0,8 %	0,5 %	0,6 %	
Logistik	3,0 %	3,7 %	3,7 %	3,8 %	3,9 %	3,2 %	
Sonstige Dienstleistungen	3,0 %	3,4 %	3,3 %	3,0 %	4,0 %	4,2 %	
Öffentliche Dienstleistungen	4,1 %	4,2 %	4,3 %	4,1 %	4,1 %	4,0 %	
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	
Dienstleistungen	6,9 %	7,1 %	6,1 %	5,7 %	6,1 %	5,9 %	
Sonstige / Sektor	2,4 %	2,4 %	2,4 %	2,2 %	2,3 %	2,2 %	
Gesamtheit / Sektoren	10,0 %	17,7 %	17,1 %	16,0 %	18,1 %	17,0 %	
Sonstige	11,4 %	8,9 %	8,0 %	8,0 %	8,7 %	10,7 %	

Arbeitslosenquote (alle Erwerbspersonen): Baden-Baden							
Arbeitslosenquote Stand Dezember 2024: 7,0 %							
	2018	2020	2021	2022	2023	2024	19-24
Baden-Baden	4,5 %	5,8 %	5,6 %	5,8 %	6,1 %	7,0 %	2,[illegible]
Mittlerer Oberrhein (RO-Region)	3,8 %	4,1 %	3,8 %	3,7 %	4,0 %	4,7 %	1,1
Baden-Württemberg	3,2 %	4,1 %	3,8 %	3,5 %	3,9 %	4,5 %	1,0
Deutschland	3,6 %	5,9 %	5,7 %	5,3 %	5,7 %	6,0 %	1,0
Absolut an Arbeitslosen gemeldet							
Baden-Baden	954	1.[illegible]	1.037	1.037	1.1[illegible]	2.[illegible]	87,5 %

© Statistik.de AG, NWB 2025

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

Kaufkraft

Kaufkraft

Index DE=100

- > 135
- 110 - 135
- 100 - 110
- 90 - 100
- 85 - 90
- 80 - 85
- < 80

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

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

Dominante Gebäudenutzung

Typ und Intensität

- Gewerblich - stark
- Gewerblich - moderat
- Gewerblich - schwach
- gr. Mehrfamilienhäuser - stark
- gr. Mehrfamilienhäuser - moderat
- gr. Mehrfamilienhäuser - schwach
- kl. Mehrfamilienhäuser - stark
- kl. Mehrfamilienhäuser - moderat
- kl. Mehrfamilienhäuser - schwach
- Einfamilienhäuser - stark
- Einfamilienhäuser - moderat
- Einfamilienhäuser - schwach

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

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

Die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsträger stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Basierend auf dem Baublock–Raster wird modellhaft die Versorgung jedes einzelnen Baublocks mit öffentlichen Verkehrsträgern berechnet. Zur Klassifizierung dienen eine Distanzkomponente für die fußläufige Erreichbarkeit und ein Gewichtungsfaktor nach Haltestellentyp.

Folgende Haltestellentypen werden in die Berechnung einbezogen:

Haltestellentypen		
Verkehrsträger	fußläufige Distanz	Gewichtungsfaktor
Bus	400 m	1,0
Tram	600 m	2,0
U-Bahn	800 m	3,0
S-Bahn	800 m	3,0
DB (Zug)	1000 m	4,0

- Jedem Haltepunkt wird gemäß seines Verkehrsträger ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen
- Berücksichtigung der Anzahl der Linien (Fahroptionen)
- keine Berücksichtigung der Taktung (Häufigkeit der Fahrten)

Interpretationshilfe
Ein Baublock mit eingeschränkter Anbindung hat meist nur wenige Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit, oder nur von geringer Attraktivität (z.B. Bus), während eine gute oder sehr gute Anbindung eine Vielzahl von Möglichkeiten aufweist, die ggf. auch von höherer Attraktivität sind (S–/U–Bahn etc.). So kann z.B. ein Standort mit direkter U–Bahn–Anbindung dennoch relativ mittelmäßig bewertet sein, wenn hier keine weiteren Verkehrsträger oder Linien angesteuert werden können.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Versorgungsgrad Lebensmitteleinzelhandel, Einstufung nach bulwiengesa AG

Die Versorgungsgradkarte gibt die Summe der fußläufig erreichbaren Verkaufsfläche (VKF) im Lebensmitteleinzelhandel (LEH) an. Diese wird auf Baublockebene dargestellt und ermöglicht so einen strukturierten Blick auf das Nahumfeld.

Die Verkaufsstellen des LEH werden nach bestehenden und geöffneten Einheiten selektiert, wobei eine Auswahl auf bestimmte Betriebstypen vorgenommen wird, da v.a. die vollständige Verfügbarkeit von Kleinstanbietern (Bäcker, Metzger, Obst &Gemüsehändler, Feinkost etc.) nihht gewährleistet werden kann.

Folgende Betriebsformen werden in die Berechnung einbezogen:
- Lebensmittel–Discounter
- Biomarkt (v.a. Ketten, meist > 350qm)
- Supermarkt
- Verbrauchermarkt
- SB–Warenhaus

Um jede Verkaufsstelle wird ein Buffer (Umkreis) von 700m Luftlinie gezogen, dies entspricht in der Regel einer fußläufigen Erreichbarkeit und ermöglicht somit die Analyse der Versorgungsdichte auf Baublockebene. In der Ergebniskalkulation werden die Verkaufsflächen aller vom Baublock geschnitten LEH–Buffer summiert, unabhängig von der Größe der Überlappung. Die Darstellung "Dichte als Summe der Verkaufsfläche" erfolgt in 9 Klassen.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Angebot Gastronomie, Einstufung nach bulwiengesa AG

Mit Hilfe der POI (points of interest) aus dem Datenangebot von OpenStreetMap wird die Nähe und der Versorgungsrad durch Gastronomie dargestellt. Hierbei wurden bewusst auch relevante Gastronomieeinrichtungen für die Abendgestaltung einbezogen, da hiermit eine Art Urbanität mit ausgedrückt werden soll. Folgende Typen werden berücksichtigt:

Typ	Distanz	Gewichtungsfaktor
Café, Pub, Bar	100 m	3
Restaurant	100 m	2
Biergarten, Fast-Food	100 m	1
Club	100 m	1

- jedem Punkt wird gemäß seines Typs ein Buffer mit der entsprechenden Distanz zugewiesen
- dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen dem generierten Buffer wird der Gewichtungsfaktor zugewiesen

In der Ergebniskalkulation werden die Gewichtungsfaktoren (Punkte) aller vom Baublock geschnittenen Buffer summiert, wobei hier der Anteil der Überlappung berücksichtigt wird. Der Anteil der Baublockfläche, die vom Buffer geschnitten (überlagert) wird, wird als Anteil auf den Gewichtungsfaktor angewendet. Somit fließt ein Buffer der nur 50% des Baublocks abdeckt achh nur zu 50% seiner Punktzahl in die Endsumme ein.

Quelle: bulwiengesa AG, MB Micromarketing, OpenStreetMap (ODbL), TradeDimensions (The Nielsen Company GmbH), casaGeo Data + Services GmbH

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

Versorgung / Dienstleistungen (Luftliniendistanz)

Quelle: on-geo GmbH

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

Naturgefahrenanalyse

KA Köln.Assekuranz Agentur
Ein Unternehmen der ERGO

K.A.R.L.®-PRO KURZBERICHT

Standort: 76532 Baden-Baden Rheinstr. 78 - 76532 Baden-Baden Rheinstr. 78
Vulnerabilität[1]: Eigentumswohnung in Geschosswohnungsbau, 3 bis 7 Etagen

Geländehöhe (K.A.R.L.)	154.70 m	**Schutzziel[2] Flut/Sturmflut**	- / -
K.A.R.L.®-Version	5.1.0.4	**Gesamtwert (EUR)**	N/A

Gefahr	Einstufung	Risiko[3] (%p.a.)	WKP[4]	PML[5] (%)
Vulkanismus		0,0002	-	-
Erdbeben		0,0436	475	1,12
Tsunami		0,0000	200	0,00
Überschwemmung		0,0000	200	0,00
Sturmflut		0,0000	200	0,00
Sturm		0,0022	200	0,15
Tornado		0,0072	-	-
Hagel		0,0022	200	0,00
Starkregen[6]		0,0052	200	0,00

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

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

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

[4] **WKP** Statistische Wiederkehrperiode (Jahre) – entspricht der Betrachtungsweise der Versicherungswirtschaft.

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

[6] **Starkregen** Das Starkregenrisiko wird anhand einer Abschätzung örtlicher Drainagekapazitäten berechnet, nicht mit klassischer Vulnerabilität. Zu geringen Anteilen ist dieses Risiko bereits im Überschwemmungsrisiko enthalten. Eine Summenbildung ist daher nicht sinnvoll.

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

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

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

Naturgefahrenrechtlicher Hinweis:

[illegible]

Quelle: on-geo GmbH

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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Quelle: Prognos AG

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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

Der Zukunftsatlas ist ein Ranking der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Seit 2004 überprüft der Zukunftsatlas alle drei Jahre die Zukunftsfestigkeit der deutschen Regionen – anhand ausgewählter makro- und sozioökonomischer Indikatoren – und stellt sie in einem bundesweiten Ranking einander gegenüber.
Die Gesamtkarte zeigt die Zukunftschancen und -risiken der Regionen im Deutschlandvergleich auf. Für weitere Informationen zu Methoden, Hintergründen, Nutzen und Analysepaketen siehe www.prognos.com/zukunftsatlas.

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

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 1

Orthophoto/Luftbild Baden-Württemberg

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m

0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabstreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage von Befliegungen des Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Baden-Württemberg vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

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

Anlage 2 – Luftbild und Lageplan – Blatt 2

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.500
Ausdehnung: 255 m x 255 m

0 150 m

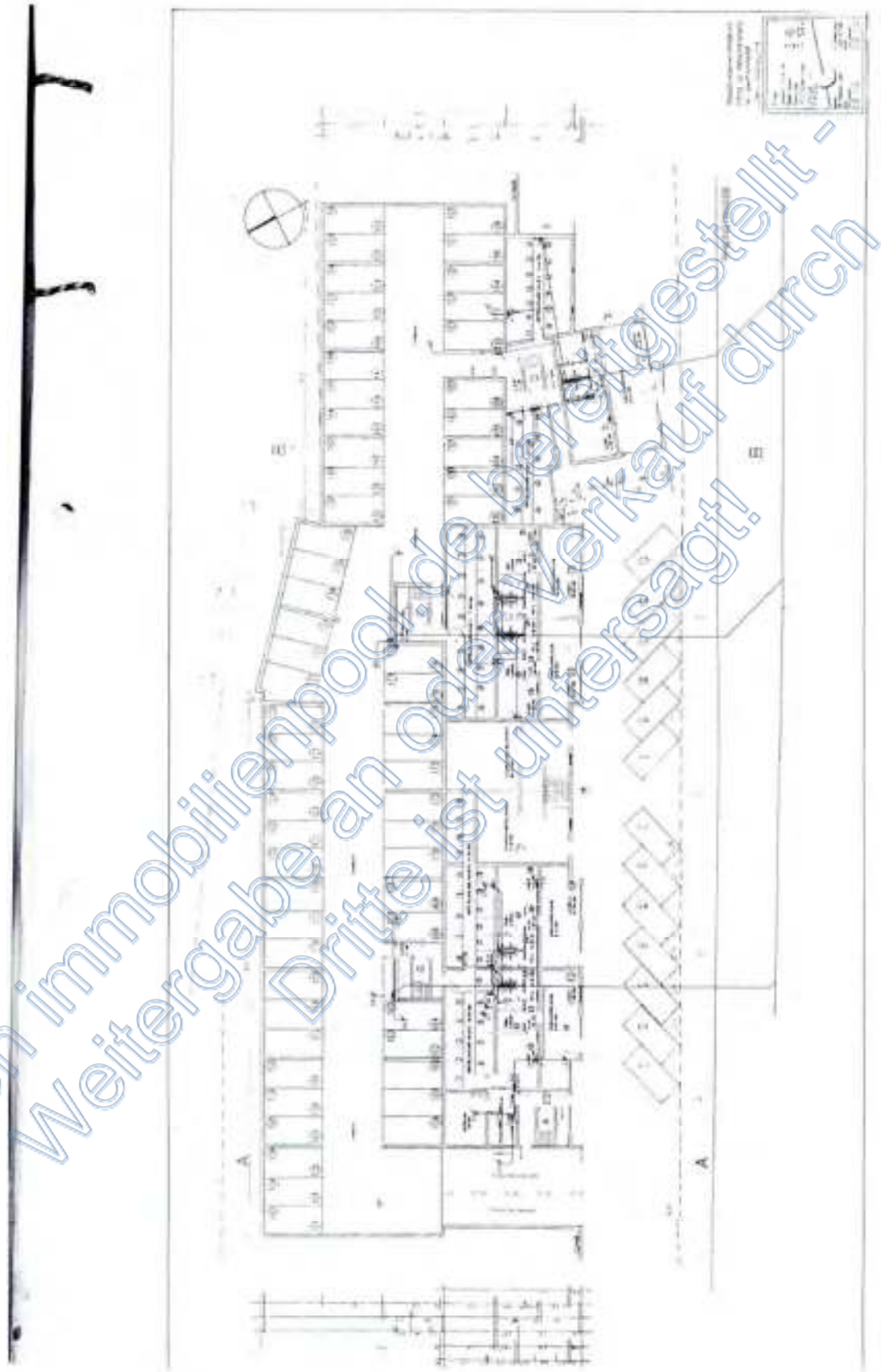
Berechnete Fläche des Flurstückes 5708/1: **3.823 m²**

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

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

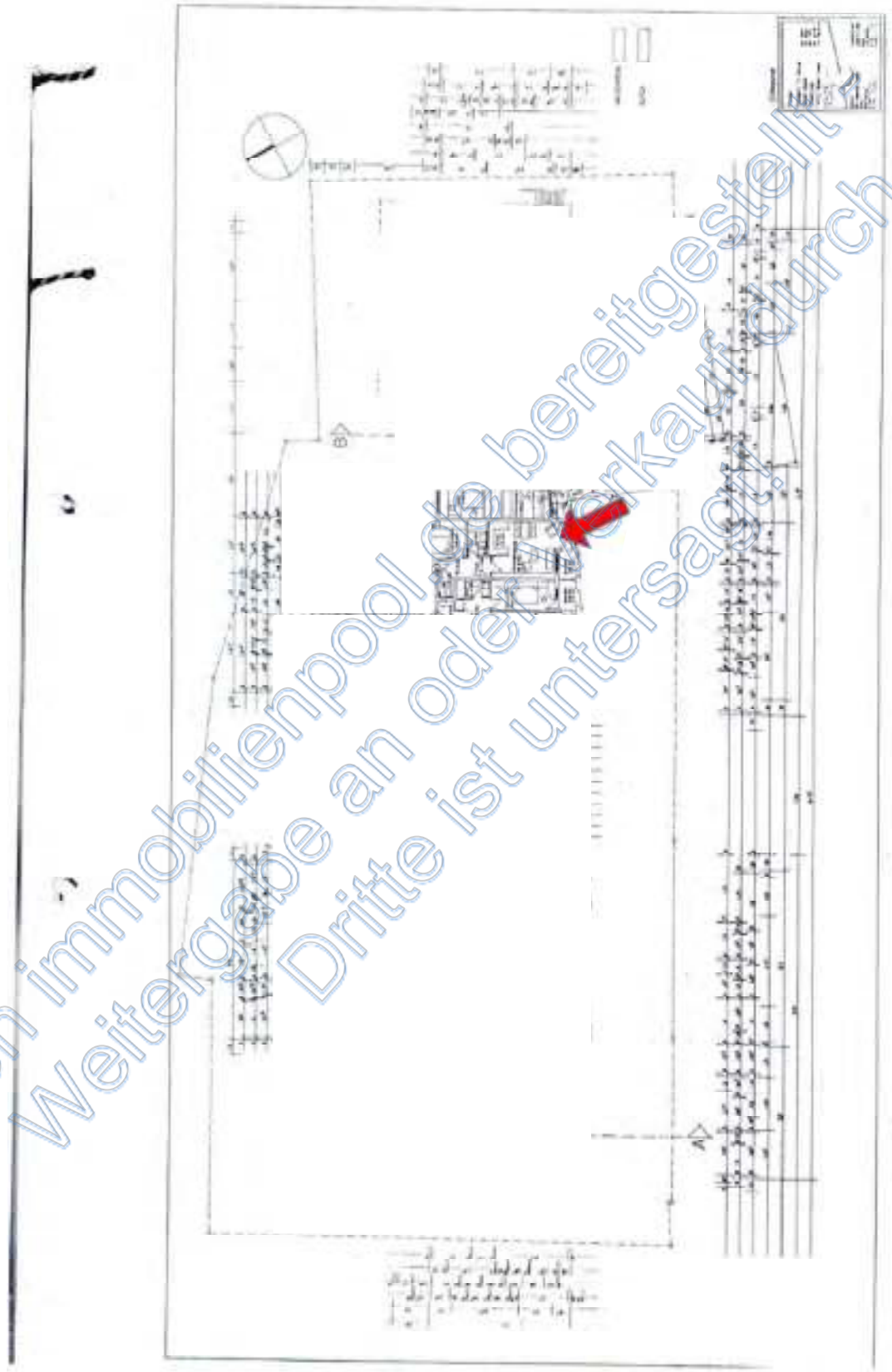
Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg , Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2025

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 1

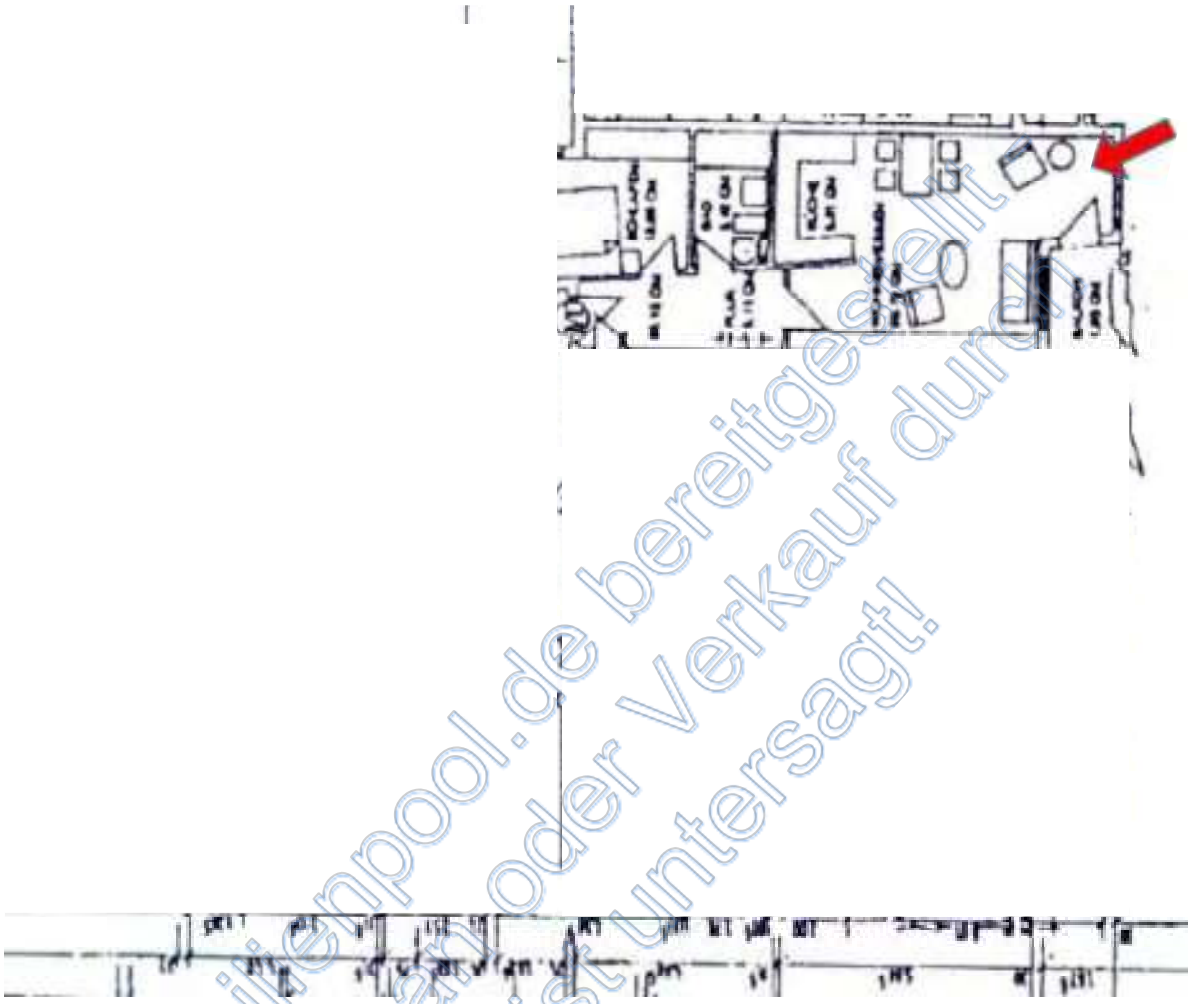


Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 2

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 3



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 4



Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 5

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 6

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Gültig bis: 22.07.2029 Registriernummer [2] BW-2019-002803182 1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Rheinstraße 76 - 82, 76532 Baden-Baden	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1997 - 1999	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1998	
Anzahl Wohnungen	63	
Gebäudenutzfläche (A_N)	4.323,6 m²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [5]	Erdgas E	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Energiekrebs GmbH
André Schäfer, B. Eng.
Rolandstraße 70
76135 Karlsruhe

23.07.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 7

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2] BW-2019-002803182 — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] kg/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnung verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten

☐ Die in Verbindung mit § 5 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Gebäudetyp A0 Neubau EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnittliches Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 8

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer[2] BW-2019-002903182 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 100,6 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

110,7 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 100,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2014	31.12.2018	Erdgas E	1,10	1378601	—	1378601	1,28
01.01.2014	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,10	432360	432360	—	

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Kennwert ab MFH neuwertig EFH energetisch gut modernisiert Durchschnittliches Wohngebäudebestand MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch ohne mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Sie im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 2.3.44

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 9

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers **Registriernummer** [2] BW-2019-002803182 4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Da die vorhandene Heizung ihre übliche Nutzungsdauer erreicht hat und bevor es zu Störungen oder Ausfällen kommt, empfehlen wir den Austausch gegen eine moderne Brennwertanlage. Die Nutzung erneuerbarer Energien sollte dabei in Erwägung gezogen werden.	☐	☒		
2	Allgemein	Um Energieeinsparpotenziale aufzudecken und energetische Modernisierungsmaßnahmen zu entwickeln, empfehlen wir eine umfangreiche Energieberatung vor Ort.	☐	☒		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweise: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind ähnlich beiliegend:

Energiekreba GmbH, André Schäfer, B. Eng.
Rolandstraße 70, 76135 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Bei der Erneuerung einer zentralen Heizungsanlage ab dem 01.07.2015 müssen nach dem Erneuerbaren-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG-BW) 15% der Wärme durch erneuerbare Energien wie Sonnenenergie, Umweltwärme oder Bioenergie er... oder ersatzweise Maßnahmen ergriffen werden. Dafür gibt es verschiedene Erfüllungsoptionen, die teilweise kombinierbar sind. Das ... auch für Maßnahmen, die vor der Heizungserneuerung durchgeführt wurden.

Bei weiteren Fragen zu diesem Thema sprechen Sie uns gerne an.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 3 – Planunterlagen und Energieausweis – Blatt 10

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil – Seite 1
Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1
Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2
Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2
Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO^2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2
Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H'_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem weist die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2
Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Anzaben zum EEWärmeG – Seite 2
Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3
Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mittels von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.
Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von ggf. vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3
Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mittels von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3
Die Vergleichswerte auf Endenergiebasis sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) **- Blatt 1**









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








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









Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 1

Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 2

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 18.07.2024 09:38:35
Letzte Eintragung vom: 18.07.2024

Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 5

Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 9

Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 10

Amtlicher Ausdruck

Aufschrift
Einlegeblatt
1
R

Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift.
Datum des Abrufs: 26.07.2024 08:17:38
Letzte Eintragung vom: 26.07.2024

Anlage 5 – Grundbuchauszüge – Blatt 13

Anlage 6 – WEG-Versammlungsprotokolle – Blatt 13

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 1

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 2

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 3

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 4

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 5

Anlage 7 – WEG-Jahresabrechnungen – Blatt 6

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 11

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 12

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 13

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 14

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 15

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 16

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 17

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 18

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 19

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 20

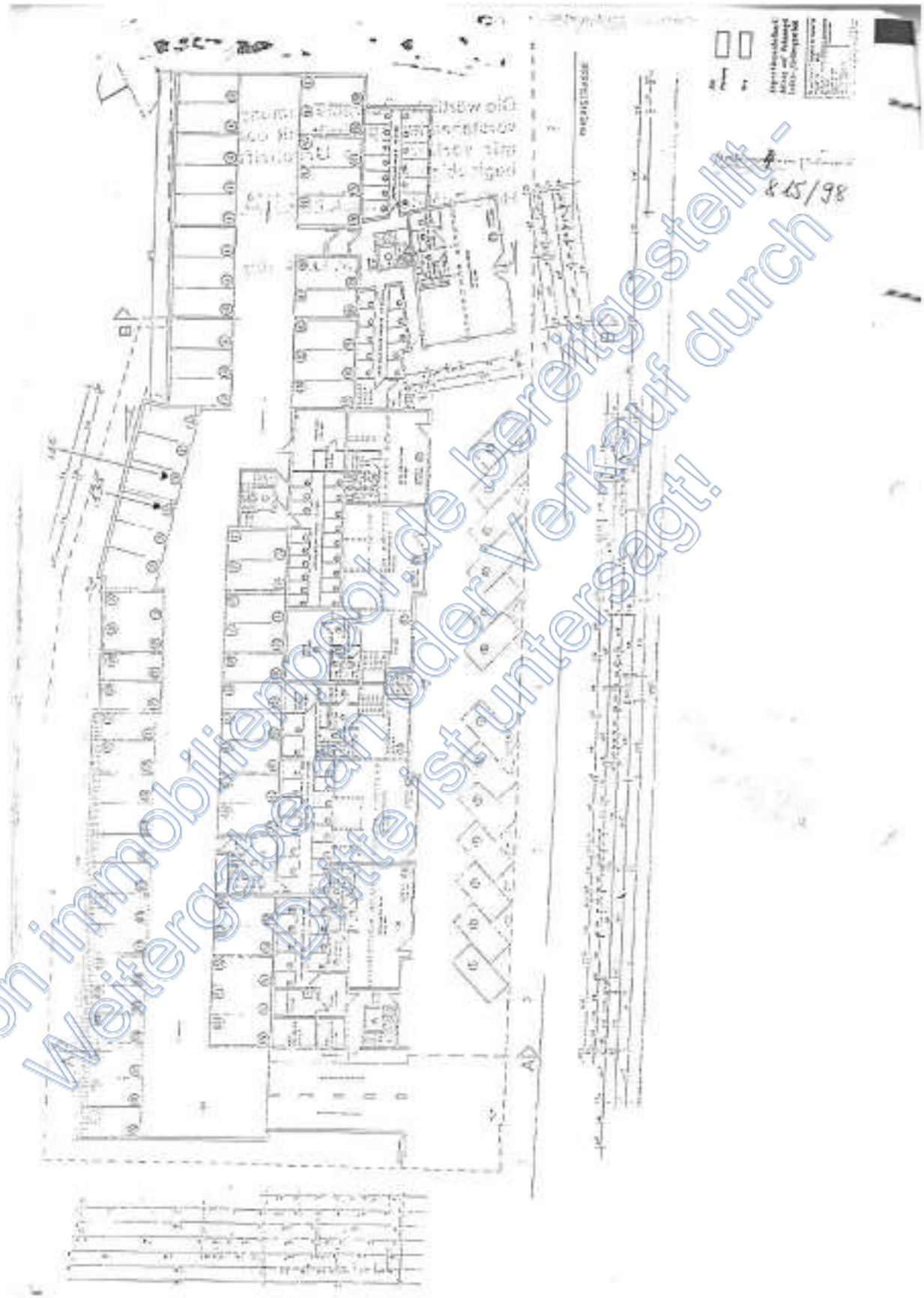
Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 21

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 22

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 23

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 24

Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 25



Anlage 8 – Teilungserklärung – Blatt 26