

Kein Original
Gutachten!

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

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



Prof. Dr. David Lorenz

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Az: 10 K 54/25




Der Verkehrswert für das **unbebaute Grundstück** Flst.-Nr. 4/10 in 76534 Baden-Baden, Steinbach, Grabenstraße wurde gemäß den nachstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 ermittelt zu

EUR 43.000,00

(in Worten: Dreiundvierzigtausend Euro).

Gaggenau, 14.01.2026
Az (SV-intern): WG 226/25-76534

Digitale (und anonymisierte) Ausfertigung

signiert von: Dr. David Philipp Lorenz | am: 14.01.2026 | mit  digSeal[®] w/ secript



GLIEDERUNG DES GUTACHTENS

	Seite
I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen ..	3
II. Wertermittlungsverordnung/en und Richtlinien	6
III. Wertermittlungsverfahren	8
IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen	10
V. Grundstücks-/Lagebeschreibung	15
VI. Verkehrswertermittlung	26
- Ermittlung Boden-/Vergleichswert	26
- Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung	27
- Zusätzliche Angaben und Feststellungen	29
- Verkehrswert	30
VII. Anlagen (Arbeitsgrundlagen, Fotodokumentation)	
- Standort (Beurteilung, Statistik, Kennzahlen) . Anlage 1, Blatt 1-14	
- Luftbild	Anlage 2, Blatt 1- 1
- Lageplan	Anlage 3, Blatt 1- 1
- Fotoaufnahmen Bewertungsobjekt	Anlage 4, Blatt 1- 1
- Grundbuchauszug	Anlage 5, Blatt 1- 9
- Auszug Altlastengutachten HPC AG	Anlage 6, Blatt 1- 1



I. Allgemeine Angaben - Beteiligte, Auftrag, Unterlagen

Geschäftsnummer: **10 K 54/25**
Beschluss vom: 10.10.2025
In Sachen: Zwangsversteigerungsverfahren

Bewertungsobjekt: **Unbebautes Grundstück**
Flurstück-Nr.: 4/10
Straße: Grabenstraße
Ort: 76534 Baden-Baden, Steinbach.

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

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

1.b) Nutzer/Mieter: Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag gemäß Feststellung im Ortstermin wie folgt genutzt:
Brachliegend.

Hinweis: Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Beteiligten nicht abgegeben.

2. Besichtigungsumfang: Der Sachverständige stimmte den Begehungstermin mit den Beteiligten ab.

Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich besichtigt bzw. begangen werden.

3. Gutachtenszweck: Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB.

Wertermittlung nach § 74 a Abs. 5 ZVG gem. Beschluss des Amtsgerichts Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - vom 10.10.2025.



Auszug aus dem Beschluss vom 10.10.2025:

Im Zwangsversteigerungsverfahren

- betreibende Gläubigerin -
gegen

- Schuldner -

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Baden-Baden-Steinbach

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²	Blatt
Steinbach	4/10	Gebäude- und Freifläche	Grabenstraße	238	14

hat das Amtsgericht Baden-Baden am 10.10.2025 beschlossen:

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

Wertermittlungstichtag/e: 20.11.2025

Qualitätstichtag/e: 20.11.2025

4. Ortsbesichtigung: 20.11.2025

Beim **Ortstermin** (OT) war/en anwesend:
der Sachverständige (SV) Prof. Dr. David Lorenz.

5. Unterlagen:

Lageplan sowie Besichtigung des bewertungsrelevanten Grundstücks;
Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 20.11.2025;
Stadtplan/Ortsplan, Luftbild, fotografische Dokumentation des Sachverständigen beim Ortstermin.



6. Weitere Unterlagen:
- 6.1 Grundbuchauszug vom 23.09.2025, Amtsgericht Achern.
 - 6.2 Bodenrichtwerte nach Feststellung des zuständ. Gutachterausschusses.
 - 6.3 Planungsrechtliche Angaben bei der Planungsbehörde.
 - 6.4 Altlastengutachten der HPC AG, Ziegelhofstraße 210 a, 79110 Freiburg vom 09.02.2023.
7. Grundbuchdaten:
- 7.1 Der zu bewertende Grundbesitz ist eingetragen im Grundbuch von Steinbach, Blatt Nr. 14.
 - 7.2 Im Bestandsverzeichnis ist u.a. eingetragen:
 - Lfd.Nr. 8:
 - Flurstück-Nr. 4/10,
 - Grabenstraße
 - Gebäude- und Freifläche,
 - 238 qm.
 - 7.3 Als Eigentümer/in ist/sind eingetragen:
Siehe Grundbuchauszug Anlage 5.
 - 7.4 In Abt. II ist eingetragen:
 - Lfd.Nr. 5:
 - 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 ersetzen die entsprechenden Regelungen und Anlagen zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren in den WertR 06. Für Bereiche, die von den neuen Einzelrichtlinien nicht erfasst werden, bleiben bzw. blieben die WertR 06 sinngemäß anwendbar, soweit dies mit der ImmoWertV vereinbar ist.

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

Gemäß § 53 ist die ImmoWertV 2021 bei Verkehrswertgutachten anzuwenden, die nach dem 31.12.2021 erstatten werden; auch dann, wenn sich das Gutachten auf einen 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 Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen.

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

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

IV. Pflichten und Annahmen des Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

- Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Bodenverunreinigungen (Kontaminationen) einschließlich Altlasten werden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Angaben über Baugrundverhältnisse 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.

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



V. Grundstücks-/Lagebeschreibung

1. Ort:

1.1 Ort: Baden-Baden.

1.2 Ortsteil: Steinbach.

1.3 Straße: Grabenstraße.

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

2. Verkehrslage, Entfernung:

2.1 Lage an der Straße:
Eckgrundstück.

2.2 Straßenqualität:

Ortsdurchfahrtsstraße (L 84a).

2.3 Entfernung zum Orts-/Ortsteilzentrum:

Kirchplatz Steinbach: ca. 350 m;

Leopoldsplatz: ca. 8,4 km.

2.4 Mittlere Verkehrsanbindung.

2.5 Öffentl. Verkehrsmittel:

Bus und Bahn/S-Bahn.

2.6 Nächste Haltestelle/n (Wegstrecke):

Bus: ca. 150 m;

Bahn/S-Bahn: ca. 1,6 km.

2.7 Entfernungen (Wegstrecke):

Bühl: ca. 4,5 km;

Achern: ca. 14 km;

Rastatt: ca. 19 km;

Autobahnanschluss A5 (Bühl):

ca. 4,7 km;

ICE-Bahnhof (Baden-Baden):

ca. 8,3 km;



Int. Flughafen (Karlsruhe/Baden): ca. 12 km.

3. Wohnlage: Einfache Wohnlage.
4. Geschäftslage: Einfache Geschäftslage.
5. Art der Bebauung/Nutzung in der Straße/Ortsteil: Bauweise mit gemischten Nutzungen; angrenzend auch Freiwillige Feuerwehr Steinbach; 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 Versorgungsrichtungen); Geschosszahl: überwiegend 2 bis 3 geschossige Bebauung/en.
6. Topographische Grundstückslage: Ebene Lage.
7. Gestalt/Form/Größe/Aufwuchs/Baureste: Unregelmäßig geschnittenes Grundstück (siehe Anlagen 2 und 3),
Grundstücksgröße: 238 qm;
Straßenfront: ca. 29 m;
Grundstückstiefe: bis zu ca. 15,5 m;

Aufwuchs: Wildwuchs (einzelne Bäume und Sträucher);
Teilbereiche mit Fundamentresten u. Mauerresten;
Teilbereich mit mobilem Bauzaun;



Diverser Unrat (u.a. Reste Eisengeländer).

8. Erschließungszustand:
- 8.1 Straßenausbau:
Ausgebaute Ortsdurchfahrtsstraße (L 84a).
 - 8.2 Gehweg/e:
Beidseitig vorhanden.
 - 8.3 Öffentliche Parkierung:
Nahegelegene öffentliche Parkflächen.
 - 8.4 Öffentliches Grün:
Nahegelegene Grünfläche.
 - 8.5 Bahngleiskörper:
Unmittelbar nicht vorhanden.
 - 8.6 Immissionen:
Wahrnehmbare Verkehrsimmissionen durch Durchgangsverkehr; im Ortstermin waren keine sonstigen Immissionen/Beeinträchtigungen feststellbar.

9. Ver-/Entsorgung /
Erschließungsbeiträge:

Anschlussmöglichkeit/en an öffentliche Ver- u. Entsorgungsnetze vorhanden.

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



10. Grenzverhältnisse/nachbarliche Gemeinsamkeit: Keine Grenzbebauung und kein Überbau vorhanden; Teilbereich/e mit Fundamentresten.

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

Für die Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Nachforschungen u./o. Untersuchungen des Baugrundes sind - mit Ausnahme der festgestellten Altlastenproblematik (siehe unten Punkt 16.) - nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

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

13. Denkmalschutz/Schutzstatus: Gemäß Amtsauskunft steht die Fläche 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 nicht innerhalb von weiteren/sonstigen Schutzgebieten.



14. Entwicklungsstufe: Baureifes Land.

15. Planungsrecht:

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

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

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ausschluss von Vergnügungsstätten Steinbach“, in Kraft getreten am 29.01.2010, sowie der „Werbeanlage-satzung Steinbach“, in Kraft getreten am 31.01.2004.

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

16. Baulast/en:

Gemäß Auskunft durch die Baubehörde lastet keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder-Verkehrsdurch
Dritte ist untersagt



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

18. Altlastenkataster:

Gemäß Amtsauskunft (Stadt Baden-Baden, Umweltamt) ist die Fläche des zu bewertenden Grundstücks im Altlastenkataster der Stadt Baden-Baden wie folgt geführt:

„Bei der angefragten Fläche handelt es sich um den Altstandort „Sägewerk Fleischer“. Umwelttechnische Erkundungsmaßnahmen des Altstandortes fanden in den Jahren 2012, 2014 und 2022 statt.

In der Fläche sind Bodenbelastungen mit Polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorhanden. Ausgeprägte Bodenbelastungen reichen bis über das Grundstück hinaus. Aufgrund der weitgehenden Versiegelung der Belastungsfläche ist bisher von einer schwerkraftbedingten Verlagerung der Belastungen im Boden auszugehen.

Für das Grundwasser konnten bisher keine Überschreitungen beurteilungsrelevanter Werte für Fracht und Konzentration im Abstrom des Schadens (rel. Schadstoffparameter PAK, Naphthalin, BTEX) festgestellt werden.

D.h. nach derzeitiger Kenntnis führen die auf der Fläche vorhandenen Bodenbelastungen bei den derzeiti-



gen Expositionsbedingungen zu keinen relevanten Schadstoffeinträgen ins Grundwasser, insoweit besteht für den zu beurteilenden Wirkungspfad Boden-Grundwasser derzeit kein Handlungsbedarf.

Auch für den zu beurteilenden Wirkungspfad Boden-Mensch besteht auf Grund der Tiefenlage der festgestellten Belastungen derzeit kein Handlungsbedarf.

Bewertung Wirkungspfad Boden-Mensch:

Erreichtes Beweisniveau: (BN) 2 / Bewertung: B-Fall (im Altlastenkataster belassen) / Handlungsbedarf (HB): Neubewertung bei einer Nutzungsänderung bzw. bei Änderung Expositionsbedingungen. Für den Fall, dass eine Nutzung der Fläche erfolgt, ist der oberflächennahe Boden in Abhängigkeit der Nutzung, in den Untersuchungstiefen gemäß BBodSchV vorsorglich auf etwaige PAK- und Benzoapyrengehalte zu untersuchen. Soweit eine Überdeckung des Bodens des Grundstückes in einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgt, ist dies nicht notwendig.

Bewertung Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

Erreichtes BN 2 / B-Fall / HB: Neubewertung bei Änderung der Expositionsbedingungen.

Grundsätzlich sollten weitere Entsiegelungen vermieden werden um

vermehrte Sickerwasserbildungen zu vermeiden. Zudem sind entsorgungsrelevante Belastungen in Boden und Bausubstanz (Teerölgrube) vorhanden, die bei Eingriffen in die Fläche zu entsorgen sind.

Bewertung hinsichtlich einer möglichen Bebauung der Fläche:

Einer Bebauung steht die festgestellte Belastungssituation nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings ergeben sich einschränkende Randbedingungen:

Entsorgungsproblematik:

Im Untergrund sind entsorgungsrelevante Bodenbelastung vorhanden. Eingriffe in den belasteten Untergrund bedingen einen Mehraufwand hinsichtlich Durchführung und Kosten. Es bedarf eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes für bzw. bevor Eingriffe in den Untergrund durchgeführt werden dürfen. Aushubmaßnahmen in der Fläche sind zudem fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Für Eingriffe in die Fläche bedarf es einer Freigabe durch die Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde und Untere Abfallrechtsbehörde (Abt. Umwelt und Arbeitsschutz).

Arbeitsschutz / Geruchsbelästigungen:

Rückbaumaßnahmen von schadstoffbelasteter Bausubstanz und von Bau-



substanz über Bodenbelastungsbereichen, können zu schädlichen Emissionen im unmittelbaren Arbeitsbereich und/oder zu nachteiligen geruchlichen Beeinträchtigungen (Geruchsbelästigungen) im näheren Umfeld des Grundstückes führen. Dies gilt auch und in besonderem Maße für Eingriffe in den belasteten Untergrund. Deshalb werden Schutzmaßnahmen notwendig, um nachteilige Auswirkungen zu verhindern. Für Rückbaumaßnahmen ist ein Schutzkonzept zu erstellen in dem festgelegt wird, mit welchem Maßnahmen Gefährdungen und nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Für Eingriffe in den Untergrund ist ein Schutzkonzept zu erstellen in dem festgelegt wird mit welchem Maßnahmen Gefährdungen und nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Dies muss bei der Planung und Ausführung entsprechender Maßnahmen Berücksichtigung finden. Eine fachgutachterliche Betreuung von Rückbaumaßnahmen ist für entsprechende Baumaßnahmen notwendig. Für Eingriffe in die Fläche bedarf es einer Freigabe durch die Untere Bodenschutz und Altlastenbehörde und Untere Arbeitsschutzbehörde (Umweltamt).

Änderung der Expositionsbedingungen:

Änderungen der Bestandssituation dürfen nicht zu einer maßgeblichen Veränderung der Expositionsbedingung führen, d.h. eine Schadstoffmobilisierung darf nicht verursacht werden darf. Bei Maßnahmen, die eine weitgehende Versiegelung der Fläche mit sich bringen, ist nicht von nachteiligen Veränderungen auszugehen. Sind dementsprechend flächenhaft Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen, bedarf es dafür einer gesonderten fachgutachterlichen Bewertung, und einer Freigabe durch die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde (Umweltamt).

Empfehlungen:

Bei Baumaßnahmen empfiehlt es sich auf Tiefgeschosse zu verzichten. Für die besonderen Maßnahmen, die bei Eingriffen in den Untergrund notwendig werden, ist mit erheblichem Aufwand und erheblichen Kosten zu rechnen.

Eine weitgehende Versiegelung, insbesondere oberhalb von Bereichen mit Bodenbelastungen, ist anzustreben.

Unkritisch und im Sinne des Grundwasserschutzes ideal wäre beispielsweise eine Nutzung als weitgehend versiegelte Parkplatzfläche.“ (Zitat aus einer E-Mail des Umweltamtes der Stadt Baden-Baden vom 23.12.202

Hinweis des Sachverständigen:

Die Ausführungen des Umweltamtes der Stadt Baden-Baden beziehen sich auf das ehemalige Flurstück Nr. 4/1 mit einer Fläche von 435 qm. Dieses Grundstück wurde in der Vergangenheit geteilt bzw. das zu bewertende Grundstück Flurstück Nr. 4/10 wurde abgetrennt. Die in den Ausführungen des Umweltamtes erwähnte Teerölgrube bzw. Imprägniergrube befindet sich nicht auf dem zu bewertenden Grundstück, sondern auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 4/1 mit einer Fläche von nunmehr 197 qm (siehe hierzu Anlage 6 mit einem Auszug aus dem Altlastengutachten der HPC AG vom 09.02.2023).

19. Hochwassergefahrenkarte:

Keine Eintragung.

Das zu bewertende Grundstück liegt außerhalb des bei HQ100¹ geschützten Bereiches und außerhalb von ausgewiesenen Überflutungsflächen.

20. Höhere Gewalt bzw.

sonstige Naturgefahren: Überwiegend sehr geringes Risiko (siehe Anlage 1, Blatt 12, Naturgefahrenanalyse).

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

**VI. Verkehrswertermittlung****Ermittlung Boden-/Vergleichswert**

Wirtschaftsart	Flurstück	Größe
Gebäude- u. Freifläche	4/10	238,00 qm
Gebäude-/Freifläche		238,00 qm

Wertermittlungsstichtag: **20.11.2025**

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

01.01.2025 qm/ebf. 320,00 €
 Bodenrichtwertzone: 38388050 (B, M, BFH/ZFH, WGFZ 0,6, I-500 qm)

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

Bodenrichtwert (unbebaut) pro qm	320,00 €
Grundstücksgrößen-Umrechnung (x 1,11/0,91)	390,33 €
Ermittelter Bodenwert in €/qm	390,33 €

Bodenwert	238,00 *	390,33 € -	92.898,54 €
Bodenwert gerundet	238,00 qm	=	92.899,00 €

Bodenwert gesamt Δ vorläufiger Vergleichswert = 92.899,00 €

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV: Nicht erforderlich

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert = 92.899,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zuschläge (Keine) + 0,00 €

Abschläge (Rückstellung Mehraufwand Altasteproblematik) - 50.000,00 €

Vergleichswert = 42.899,00 €

Vergleichswert, gerundet	=	43.000,00 €
---------------------------------	----------	--------------------

Hinweise zur Boden-/Vergleichswertermittlung

Marktanpassung:

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

Grundstücksgrößen-Umrechnung:

Das zu bewertende Grundstück weist im Vergleich zur Mehrzahl der übrigen Grundstücke derselben Bodenrichtwertzone bzw. im Vergleich zu dem sogenannten „Bodenrichtwertgrundstück“ eine deutliche Untergröße auf.

Aufgrund dieser Größenabweichung - das Bodenrichtwertgrundstück hat gemäß Richtwertdefinition eine Größe von 600 qm - erfolgt eine Umrechnung des Bodenrichtwertes mit Hilfe von sogenannten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (siehe nachfolgende Tabelle).

Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswertermittlungen im Stadtkreis Baden-Baden veröffentlicht keine anwendbaren, örtlichen Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten. Hilfsweise werden daher die Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten von Sprengnetter (Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattwerk (Stand: 109. Ergänzung), Seite 3.10.2/3) angewandt, welche auch von den umliegenden Gutachterausschüssen (Rastatt und Gaggenau) herangezogen werden.



Abschlag wegen vorhandenen Altlasten:

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind gemäß Amtsauskunft großflächige Bodenbelastungen mit Polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorhanden (siehe Hinweise auf S. 20 ff. oben). Seitens des Umweltamtes der Stadt Baden-Baden wird eine Bebauung ohne Tiefgeschosse bzw. ohne Unterkellerung empfohlen.

Jedoch wird nach Einschätzung des Sachverständigen auch bei einer Flachgründung zu entsorgender Erdaushub in nicht unerheblichem Umfang anfallen. Der hierfür im Vergleich zu einem unbelasteten Grundstück anfallende Mehraufwand lässt sich i.d.R. erst nach Abschluss der Maßnahme konkret beziffern. Aus diesem Grund wird bei der Verkehrswertermittlung vorsorglich eine Rückstellung für zu erwartenden Mehraufwand wertmindernd in Ansatz gebracht. Deren Höhe wird nach sachverständigem Ermessen überschlägig geschätzt mit rd. € 50.000,-. In dieser Summe enthalten sind Ansätze für:

- Erstellung Schutzkonzept / Aushub- und Entsorgungskonzept;
- Fachgutachterliche Betreuung/Begleitung und Dokumentation der Maßnahmen;
- Analytik/Deklarationsuntersuchungen;
- Entsorgung; sowie
- Transport/Logistik.

Sofern die Beteiligten mit dieser überschlägigen Schätzung des Sachverständigen nicht einverstanden sein sollten, so wird empfohlen, einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Erkundung, Sanierung und Wertermittlung von Altlasten hinzuzuziehen und diesen mit der Abschätzung des Mehraufwandes zu beauftragen. Auf der Grundlage der Feststellungen dieses Sondersachverständigen kann das vorliegende Gutachten dann ggf. aktualisiert werden.

Von immobilienpool.de bereitet
Weitergabe an Käufer
Dritte ist untersagt!

Zusätzliche Angaben und Feststellungen

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

I.

a) Verkehrs- und Geschäftslage:

Einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage; mittlere Verkehrsanbindung (siehe auch Kapitel V. Grundstücks-/Lagebeschreibung sowie Anlage 1).

b) Baulicher Zustand:

- (unbebautes Grundstück).

c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Keine bekannt.

d) Verdacht auf Hausschwamm:

- (unbebautes Grundstück).

II.

a) Ökologische Altlasten:

Altlasten sind vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück sind gemäß Amtsauskunft (Stadt Baden-Baden, Umweltamt) großflächige Bodenbelastungen mit Polyzyklischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorhanden (siehe Hinweise und Ausführungen auf S. 20 ff. und S. 28 oben).

b) Verwalter und Höhe des Wohngeldes:

- (unbebautes Grundstück).

c) Mieter/Pächter:

Nach Erkenntnissen des Sachverständigen besteht zum Stichtag kein Miet- u./o. Pachtvertrag. Angaben/Erklärungen zu ggf. vorhandenen Miet-/Pachtverhältnissen wurden auf Nachfrage des Sachverständigen seitens der Beteiligten nicht abgegeben.

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:

- (unbebautes Grundstück).

e) Gewerbebetrieb:

Es wurde im Ortstermin kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Im Ortstermin waren augenscheinlich wertrelevante, eigentümergebene Maschinen- und Betriebseinrichtungen nicht vorhanden.

g) Energieausweis/Energiepass:

- (unbebautes Grundstück).

Verkehrswert

Ableitung und Begründung des Verfahrens

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

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

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

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

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

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

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

Gem. führender Fachliteratur (Kleiber/Fischer/Werling; Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag, V, Rdn. 59-61) kommt das Sachwertverfahren bei der 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 Marktanpassungs- oder -abschläge bzw. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu korrigieren ist. Der Vorgang der Marktanpassung entfällt i.d.R. beim Vergleichswertverfahren, da sich die jeweilige Marktsituation bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte widerspiegelt. Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich bei der Verkehrswertermittlung unbebauter und bebauter Grundstücke zur Anwendung kommen. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts unbebauter als auch des Bodenwerts bebauter Grundstücke.

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

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 für das **unbebaute Grundstück** Flst.-Nr. 4/10 in 76534 Baden-Baden, Steinbach, Grabenstraße wurde gemäß den vorstehenden Ausführungen und Berechnungen zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt zu

EUR 43.000,00

(in Worten: Dreiundvierzigtausend 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, 14.01.2026

Der Sachverständige

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



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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.



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

Übersichtskarte und näheres Umfeld

Übersicht

Umfeld

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Wohnlagequalität (Einstufung nach bulwiengesa AG)

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

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

in das Berechnungsmodell ein.

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

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

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

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



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

Einwohner / Einwohnerdichte

Einwohner

Bezugsort: Baden-Baden

Einwohnerbewegung - Bevölkerungssalden

Bezugsort: Baden-Baden

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



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

Beschäftigte, Branchenstruktur, Arbeitslosenquote

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

Arbeitslosigkeit



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

Kaufkraft

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



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

Dominante Gebäudenutzung

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



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

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

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:

- 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.) nicht 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 Versorgungsgrad 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:

- 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

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



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

Naturgefahrenanalyse

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



Anlage 1 - Standort (Beurteilung, Statistiken, Kennzahlen) - Blatt 13

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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



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

Einstufung Zukunftsatlas 2022, Prognos AG

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

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

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

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



Anlage 2 - Luftbild - Blatt 1

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



Anlage 3 - Lageplan - Blatt 1

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



Anlage 4 - Fotodokumentation (vom Ortstermin) - Blatt 1





Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 1

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 2

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 3

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 4

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



Anlage 5 – Grundbuchauszug – Blatt 5

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 6

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 7

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 8

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



Anlage 5 - Grundbuchauszug - Blatt 9

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



Anlage 6 – Auszug Altlastengutachten HPC AG – Blatt 1

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