

Kein Original!  
Gutachten!

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

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

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

09.03.2024  
Az.: 11294-ZV/BAD  
Gesch.Z.: 10 K 59/23

## GUTACHTEN

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

**296/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden, Hofackerstraße 15** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Abstellraum im Untergeschoss, -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. E/1** bezeichnet-.

4- Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss  
eines massiv errichteten, voll unterkellerten  
4-Familienwohnhauses, Baujahr 1969 (1984)

Eigentümer ANREDE  
(lt. Grundbuch): NAME/VORNAME  
STRASSE  
ORT



**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. E/1**  
wurde zum Stichtag 06. März 2024 ermittelt mit rd.

**270.000.- €.**

### Wichtiger Hinweis:

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

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

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

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten.....	10
3.3	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums.....	10
3.3.1	Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken).....	10
3.3.2	Keller und Dach.....	11
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.3.4	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	12
3.3.5	Zustand des Gebäudes.....	12
3.4	Außenanlagen.....	13
3.5	Nebengebäude.....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	13
3.7	Beschreibung des Sondereigentums.....	14
3.7.1	Darstellung der Bewertungseinheit.....	14
3.7.2	Wohnung.....	14
3.7.2.1	Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. E/1) und Raumaufteilung.....	14
3.7.2.2	Nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten.....	15
3.7.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör.....	15
3.7.4	Nebengebäude.....	15
3.7.5	Zustand des Sondereigentums, Hausgeld.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. E/1.....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen.....	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	16
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	18
4.2.2.2.1	Anwendbare Verfahren.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentum am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung.....	19
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks.....	19
4.4.2	Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts.....	20
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts.....	21

4.5	Ertragswertermittlung.....	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	23
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	24
4.6	Verkehrswert .....	29
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Software und Urheberrecht.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	31
5.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	32
<b>6</b>	<b>Allgemeine Begriffserläuterungen .....</b>	<b>33</b>
6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	33
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>35</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:

Wohnungseigentum (Sondereigentum an der Wohnung Nr. E/1 im Erdgeschoss, an einem, mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen (4 Wohn- und 2 Teileigentumseinheiten), bebauten Grundstück.

Objektadresse:

**76532 Baden-Baden, Hofackerstraße 15**

Grundbuchangaben:

Amtsgericht Achern

Wohnungsgrundbuch von

Baden-Baden Blatt Nr. 520

BV-Nr. 1 Hofackerstraße 15

Gebäude- und Freifläche

Katasterangaben:

Gemarkung Baden-Baden,

Flst. Nr. 1.091/3,  
588 m<sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und WEG-Verwalter

Auftraggeber:

Amtsgericht Baden-Baden

-Vollstreckungsgericht-

Gutenbergstraße 17

76532 Baden-Baden

Auftrag vom 08.11.2023

Eigentümer

(lt. Grundbuch):

ANREDE

NAME/VORNAME

STRASSE

ORT

WEG-Verwalterin:

FIRMA

NAME

STRASSE

ORT

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

06. März 2024

Tag der Ortsbesichtigung:

06. März 2024

Teilnehmer am Ortstermin:

Der Schuldner, Frau NAME (Hausverwaltung) und der Sachverständige.



Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2023,
- Teilungserklärung (jedoch ohne die Aufteilungspläne),
- Auszug aus der amtlichen Katasterkarte,
- Gemeinde- und Übersichtskarten,
- Auszüge aus den Bauakten,
- Auskünfte der Stadt Baden-Baden zu möglichen Baulasten, Denkmalschutz, zur Erschließungsbeitragssituation, sowie zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht und zum allgemeinen gemeindlichen Satzungsrecht,
- Auskünfte der Stadt Baden-Baden/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwert, bzw. Recherchen über „boris-bw“,
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden (2021/2022),
- Vergleichsmieten aus eigener Mietpreissammlung,
- Mietenspiegel der Stadt Baden-Baden (2023),
- Fachliteratur gemäß besonderem Literaturverzeichnis.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Baden-Württemberg
Stadtkreis:	Baden-Baden (BAD)
Ort und Einwohnerzahl:	<p>Die Stadt Baden-Baden, als Mittelzentrum im Bereich der Oberrheinischen Tiefebene und am Westrand des nördlichen Schwarzwaldes, im Regierungsbezirk Karlsruhe gelegen, zählt ca. <b>56.000 Einwohner</b>.</p> <p>Baden-Baden gehört seit 2021 zum UNESCO Welterbe und ist eine der 11 bedeutendsten Kurstädte Europas.</p>
Entfernungen / ÖPNV:	<p>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Post, Banken: ca. 500 m; ÖPNV (Bus-haltestelle): ca. 250 m; (Bahnhof mit S-Bahn-Haltestelle Oos): ca. 3,0 km; Stadtmitte Baden-Baden: ca. 1,0 km.</p> <p>Kindergärten/ -tagesstätten, sowie sämtliche Schularten können in Baden-Baden besucht werden.</p> <p><u>Straßen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-BAB 5 (Baden-Baden - Frankfurt am Main): ca. 7,5 km.</li><li>-BAB 8 (Baden-Baden - München): ca. 40,0 km (via BAB 5).</li><li>-B 3 (Freiburg - Heidelberg): ca. 4,5 km.</li><li>-B 36 (Baden-Baden - Kehl): ca. 11,5 km.</li><li>-B 462 (Rastatt - Freudenstadt): ca. 10,0 km.</li><li>-B 500 (Baden-Baden - Waldshut): ca. 400 m.</li></ul> <p><u>Orte:</u></p> <p>Freiburg: ca. 110 km; Strasbourg (Frankreich): ca. 59 km; Rastatt: ca. 19 km; Heidelberg: ca. 90 km; Pforzheim: ca. 52 km; Freudenstadt: ca. 60 km; Stuttgart: ca. 108 km; Karlsruhe: ca. 40 km.</p> <p><u>Flughäfen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Karlsruhe/ Baden-Baden (FKB): ca. 16,0 km.</li><li>- Frankfurt am Main (FRA): ca. 165,0 km.</li><li>- Stuttgart (STR): ca. 110,0 km.</li></ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Bei der Hofackerstraße handelt es sich um eine im zentralen Stadtbe- reich von Baden-Baden zwischen Große Dollenstraße und Gaisbühl- straße gelegene Wohnanliegerstraße mit mittlerem Durchgangsverkehr.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Die nähere Umgebung des Wertermittlungsobjektes ist geprägt von 2- geschossiger Wohnbebauung als Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser, teilweise älterer Baujahre.
Beeinträchtigungen:	In der Hofackerstraße sind nur geringe, über dem üblichen Maß des Anliegerverkehrs wahrnehmbare Immissionen in Form von Kfz- Abgasen und Verkehrslärm, feststellbar.
Topografie:	Eben

## 2.2 Gestalt und Form

Flst. Nr.: 1.091/3, 588 m<sup>2</sup>

Straßenfront: ca. 28,0 m,  
Tiefe: ca. 19,0 – 32,0 m,  
Breite: ca. 0,00 – 23,0 m,  
Unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut. Neben der Fahrbahn aus Bitumen, sind beidseitig mit Schwarzdecke befestigte Gehwege vorhanden.

Es bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge an den Fahrbahnrändern.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Mehrfamilienwohnhaus steht frei.  
Die Pkw-Garagen sind grenzständig zum Grundstück, Flst. Nr. 1.824 errichtet, sowie an das Wohnhaus angebaut.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es sind keine Grundwasserschäden ersichtlich.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung lagen ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2023 und die Teilungserklärung (jedoch ohne die Aufteilungspläne), vor.

Laut dem Grundbuchauszug sind in der Abteilung II des Grundbuchs mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks an der lfd. Nr. 2, keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

1. Der unter der lfd. Nr. 2 ersichtlichen Eintragung wird keine Wertbeeinflussung beigemessen, weshalb eine Berücksichtigung im Rahmen dieses Gutachtens unterbleibt. Die Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks erfolgt nach Abschluss des Verfahrens von Amts wegen.

2. Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht beachtet. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Grundpfandrechte im Verfahren angemessen berücksichtigt werden.

Mietrechtliche Gegebenheiten:

Die Sondereigentume werden derzeit vom Eigentümer genutzt.

Gewerberechtliche Gegebenheiten:

Ein Gewerbebetrieb wird nicht geführt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.



Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

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

Überbau:

Es liegt augenscheinlich kein Überbau vor.  
Anhaltspunkte, die auf einen solchen hätten schließen lassen können, konnten, (insbesondere nach Auswertung der amtlichen Katasterkarte), nicht ermittelt werden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und sonstige Satzungen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Die aufstehenden Baulichkeiten erfüllen nicht die gesetzlichen Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes an ein Kulturdenkmal.

Sonstige Satzungen:

Nicht vorhanden

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Es gilt der Teil-Bebauungsplan „Unterer Hardberg/ BA Hofacker“, vom 27.06.1964, der jedoch nur Straßen- und Bauflächen festsetzt.

Die Stadt Baden-Baden hat für den Bereich des Wertermittlungsgrundstücks bislang keinen (weiteren) Bebauungsplan aufgestellt (§ 30 BauGB). Auch ist ein solcher nicht im Stadium der Planaufstellung begriffen (§ 33 BauGB).

**Bauplanungsrechtliche Fragen sind demgemäß nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), zu beantworten.**

Anmerkung:

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> BVerwG, Urt. v. 19.09.1986 - 4 C 15.84

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Hierbei wird die **formelle und materielle Legalität** der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.  
Relevante Bauunterlagen wurden von der Hausverwaltung in elektronischer Form zur Verfügung gestellt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand Baureifes Land  
(Grundstücksqualität):

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist abgabenfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### 3 Beschreibung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

#### 3.1 Vorbemerkungen

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. E/1 handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss, in einem aus insgesamt 4 Wohneinheiten bestehenden, voll unterkellerten Mehrfamilienwohnhaus (vgl. auch Ziffer 1.1). Das Gebäude wurde im Jahr 1969 errichtet.

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

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

**In Bezug auf die Baulichkeiten ist ein durchgängig mittlerer Ausstattungszustand der Zustandsstufe 3 (Anlage 2/Tab. 2 i.V. der Sachwert-Richtlinie), vorhanden, bzw. wird als solcher nach der fiktiven Durchführung einzelner Modernisierungsmaßnahmen unterstellt und auch in den Gebäudebeschreibungen so wiedergegeben.** Im Gutachten wird ausschließlich das Ertragswertverfahren angewandt (vgl. auch Ziffer 4.2.2.2.1).

**Die Sondereigentume werden derzeit vom Eigentümer genutzt und konnten betreten werden.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr, sowie der bei der Ortsbesichtigung mit anwesenden Vertreterin der Hausverwaltung. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Die im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten Bauschäden (Instandsetzungsbesonderheiten) beim Sonder- und Gemeinschaftseigentum werden als besondere wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale beim vorläufigen Verfahrenswert im Rahmen ihres Werteinflusses berücksichtigt (abgezogen).**

#### 3.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansichten

Art des Gebäudes: Mehrfamilienwohnhaus  
(Zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss)

Baujahre: - Ursprungsbaujahr: 1969  
- Fiktives Baujahr 1984

Modernisierungen: 1. Erneuerung der Heizungsanlage (ca. 2010).  
(2024/ fiktiv)  
2. Erneuerung der Regenrinne.  
3. Dämmung der Kellerdecke, sowie der Warmwasserleitungen.  
4. Erneuerung der Fenster und Fenstertüren.  
5. Überarbeitung der Gebäudefassaden.

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine

Außenansicht: Verputzt und gestrichen

#### 3.3 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums

##### 3.3.1 Gebäudekonstruktion (Fundamente, Wände, Decken)

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: Beton

Kelleraußenwände: Beton

Umfassungswände: Hochlochziegel (HLZ)

Innenwände: HLZ, bzw. Kalksandstein (KS)

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppenhaus:

Bodenbeläge (Eingangsbereich und Podeste) :	Fliesen
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Treppen zum UG und DG:	Metallkonstruktionen mit Kunststein-Tritt- und Stellstufen, sowie Holz-Handläufen.
Hauseingangsbereich:	Einstufiger Hauszugangsbereich.  Metall-Hauseingangstür mit feststehendem, mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen versehenem Seitenteil rechts Im Seitenteil ist die Klingel- und Briefkastenanlage integriert.

### 3.3.2 Keller und Dach

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Sichtbeton, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Sichtbeton, gestrichen

Dach:

Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßig gebundener Dachstuhl
Dachform:	Satteldach (mit Dachaufbauten (Gauben) und mit Dachflächenfenstern)
Dacheindeckung:	Tonfalzziegel

Anmerkung: Das Dachgeschoss des Anwesens ist komplett ausgebaut und wird (mit Ausnahme des darüber liegenden Dachbodenspitzes), wohnwirtschaftlich genutzt. **Ein Betreten dieser Bereiche war nicht möglich.**

Aus diesem Grund kann keine Aussage über einen eventuellen Befall der Holzbauteile durch tierische oder pflanzliche Schädlinge getroffen werden. **Auf die diesbezüglichen Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.**

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.
Abwasserentsorgung:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz.
Energetische Gebäudequalität:	Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Ein Energieausweis ist vorhanden (gültig bis 31.08.2028).

### 3.3.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör

Besondere Bauteile: Eingangüberdachung als Beton-Krakplatte

Besondere Einrichtungen/ Zubehör: Nicht vorhanden

### 3.3.5 Zustand des Gebäudes

Bauschäden/ Instandsetzungs-  
besonderheiten/ Baumängel:

1. Farb- und Putzabplatzungen an einzelnen Stellen des Gebäude-  
sockels aufgrund Feuchtigkeitseinwirkungen und Erfordernis der  
Überarbeitung der Außenfassaden.
2. Erfordernis der Dämmung der Kellerdecke, bzw. der Bauteile ge-  
gen Erdreich, sowie Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs-  
und vorhandener Warmwasserleitungen, sowie der Armaturen.
3. Erfordernis der Erneuerung der Regenrinne.
4. Erfordernis der Erneuerung der Fenster und Fenstertüren.

Anmerkung:

Weitere Bauschäden/ Baumängel konnten nicht festgestellt werden,  
bzw. sind laut Auskunft der Hausverwaltung derzeit auch nicht  
bekannt.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Nicht erkennbar

Allgemeine Beurteilung:

Das Wohnhaus hinterlässt einen, **im üblichen Umfang instand gehaltenen** Eindruck.

Barrierefreiheit:

Gemäß § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG), sind „*bau-  
liche und sonstige Anlagen barrierefrei, [...] wenn sie für Menschen  
mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise ohne besondere  
Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugäng-  
lich und nutzbar sind.*“ (vgl. auch §§ 35 und 39 LBO BW).

Die Barrierefreiheit (insbesondere für Rollstuhlfahrer und andere mo-  
bilitätseingeschränkte Personen), ist derzeit nicht gegeben. Bereits der  
Zugang zum Haus ist nur mit technischen Hilfsmitteln möglich.

Im Haus ist kein Personenaufzug vorhanden, der die einzelnen  
Geschosse erschließt. Die Installation von Treppenliften wird von  
hier aus für möglich erachtet.



### 3.4 Außenanlagen

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

Der Hauszugangsbereich, sowie die Zufahrten zu den Pkw-Garagen und der zwei Pkw-Stellplätze im freien sind mit Betonplatten befestigt. Die übrigen, nicht bebauten bzw. in anderer Weise versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bäumen, Büschen und Zierrassen angelegt.

Die Gartenanlagen hinterlassen einen (teilweise) revitalisierungsbedürftigen Eindruck, insbesondere im Bereich der Wegebefestigungen.

Erforderlich wäre auch eine Absenkung des Bordsteins zur leichteren Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen. Des Weiteren müsste eine Tanne gefällt werden. Diese steht zu nahe am Haus und birgt erhebliche Gefahren bei Unwettern.

Die hierfür erforderlichen Kosten werden mit rd. **15.000.- €** angesetzt.

### 3.5 Nebengebäude

Zwei eingeschossige, massiv errichtete, aneinander gebauten, sowie an das Wohnhaus angebaute Pkw-Garagen. Die Garagen besitzen ein (gemeinsames) Flachdach mit (vermutlich) Bitumenbahneindeckung, sowie manuell zu bedienende Stahl-Schwingtore.

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte

(besondere Gebrauchsregelungen für Teile  
des Grundstücks oder des Gebäudes)

Wurden bislang nicht vereinbart

### 3.7 Beschreibung des Sondereigentums

#### 3.7.1 Darstellung der Bewertungseinheit

Untergeschoss:	Ein Kellerraum (Sondereigentum Nr. E/ 1).
Erdgeschoss:	Vier Aufenthaltsräume, Küche , Bad/ WC, Gäste-WC, Flur, Balkon (Sondereigentum Nr. E/1).

#### 3.7.2 Wohnung

##### 3.7.2.1 Beschreibung der Wohnung (Sondereigentum Nr. E/1) und Raumaufteilung

###### *Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:*

Das Sondereigentum Nr. E/1 befindet sich im Erdgeschoss des Anwesens Hofackerstraße 15.

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig und funktional.
Besonnung/ Belichtung:	Die Aufenthaltsräume sind nach Süd-Westen und Nord-Osten ausgerichtet.

###### *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen*

###### Aufenthaltsräume:

Bodenbeläge:	Laminat, bzw. Parkett
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen
Küche:	
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel im Objektbereich, sonst Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen

###### Flur:

Bodenbelag:	Laminat, bzw. Parkett
Wandbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Raufasertapete, gestrichen

###### Sanitäre Einrichtungen:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesen, bzw. Raufasertapeten, gestrichen
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, gestrichen

###### Balkon:

Bodenbelag:	Fliesen
Absturzsicherung:	Betonbrüstung, bzw. Stahlkonstruktion mit Holzbrüstungsfeldern

**Fenster, Türen:**

Fenster und Fenstertüren: Holzfenster und Holzfenstertüren, isolierverglast

Türen:

Wohnungs-Eingangstür: Holztür mit Holzzarge

Innentüren: Holztüren mit Holzzargen, teilweise mit Lichtausschnitten und Glaseinsätzen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: Mittlere Ausführung der Installation

Heizung: Öl-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung

Sanitäre Installation:

Bad und WC: Waschbecken, Dusche, WCs

**3.7.2.2 Nicht Wohnzwecken dienende Räumlichkeiten**

Nicht vorhanden.

**3.7.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen und Zubehör**

Nicht vorhanden

**3.7.4 Nebengebäude**

Nicht vorhanden

**3.7.5 Zustand des Sondereigentums, Hausgeld**

Bauschäden/ Baumängel: Eine durchgreifende Renovierung und Modernisierung des gesamten Sondereigentums (Wohnung), insbesondere der sanitären Anlagen, incl. des Austausches aller Sanitärobjekte sind erforderlich.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht erkennbar

Allgemeiner Zustand: Ohne eine umfassende Modernisierung der Wohnung wird die Möglichkeit einer Vermietung, bzw. eines Verkaufs von hier aus nicht gesehen.

Hausgeld: Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt das monatliche Hausgeld 376.- €.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts für das Wohnungseigentum Nr. E/1

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des **296/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen bebauten Grundstücks, in **76532 Baden-Baden, Hofackerstraße 15** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Abstellraum im Untergeschoss -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. E/1** bezeichnet-.

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Baden-Baden	247	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Baden-Baden	1.091/3	588 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und -theoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

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

##### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

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

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



#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter (realisierter) Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 192 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

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

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



#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

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

##### Vergleichswertverfahren

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise, bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

**Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine**

- hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist und auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

##### Ertragswertverfahren

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

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

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge : Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

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

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

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

#### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME), entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert**, von der Stadt Baden-Baden/ Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt, beträgt zum Stichtag **01.01.2023** für Wohnbauflächen in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks, **470,00 €/m² Grundstücksfläche**.

##### Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Bodenrichtwertzone	=	38 30 00 85
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche für Mehrfamilienwohnhäuser (MFH)
Grundstücksfläche	=	Eine sog. „Referenzgrundstücksgröße“ wurde vom Gutachterausschuss nicht festgelegt
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

##### Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundstücksfläche	=	588 m²
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags-, abgabenfrei nach BauGB oder KAG BW

#### 4.4.2 Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die **allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungsstichtag **06.03.2024** und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <b>abgabenfreien</b> Zustand			Erläuterungen
tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	470,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>470,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	06.03.2024	× 1,03	E 01

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	484,10 €/m <sup>2</sup>	
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Allgemeines Wohngebiet	× 1,00	
angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert		=	484,10 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>484,10 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamt-Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Gesamt-Bodenwert		=	484,10 €/m <sup>2</sup>
Fläche		×	588 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Gesamt-Bodenwert</b>		=	<b>284.650,80 €</b>

Der **abgabenfreie Gesamt-Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024

**rd. 285.000.- €**

#### E 01

Eine Bodenwertsteigerung wird in der Lage des Bewertungsgrundstücks mit 3 % angenommen.

Entsprechende Recherchen ergaben, dass sich der Bodenrichtwert zwischen den Feststellungszeitpunkten 01.01.2022 (470.- €) und 01.01.2023 (470.- €) nicht verändert hat.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden **Wohnungseigentum Nr. E/1** zugehörigen **296/1.000 Miteigentumsanteil** ermittelt.

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Gesamtbodenwert		285.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	296/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	=	<b>84.360,00 €</b>

Der anteilige Bodenwert des Wohnungseigentums Nr. E/1 beträgt zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024

**rd. 84.000.- €.**



#### 4.5 Ertragswertermittlung

##### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Wohnflächen	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung im EG (Sondereigentum Nr. E/1)	105,08	10,00	1.050,80	12.609,60

Das Sondereigentum wurde am Wertermittlungsstichtag vom Eigentümer genutzt.  
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. Ziffer 4.5.3/ Rohertrag).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.609,60 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)	
16,75 % des Rohertrags/ vgl. Einzelaufstellung	2.111,78 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	10.497,82 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
0,50 % von 84.000,00 €	
(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	420,00 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	10.077,82 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gemäß § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 0,50 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	27,794
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	280.102,93 €
<b>(anteiliger) Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	84.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	364.102,93 €
<b>marktübliche Zu- und Abschläge</b>	0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	364.102,93 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	96.000,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. E/1</b>	268.102,93 €
<b>rd.</b>	<b>270.000,00 €</b>

#### 4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden von mir anhand eines vor Ort durchgeführten Aufmaßes ermittelt.

Diese orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur **wohntwertabhängigen Anrechnung** der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Diese beträgt 105,08 m². Hierbei wurde der Außenwohnbereich (Balkon) mit ¼ berechnet.

##### Rohrertrag

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

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

- der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnungsmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal, sowie
- der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter Marktdatenportal [7].

b) In [1] wurde die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 531 Gemeinden in Deutschland, sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.847 Gemeinden in Deutschland vor. Dies entspricht dem Wohnraum von ca. 58 % der Bevölkerung Deutschlands.

Die Mietspiegel wurden auf ein einheitliches System normiert und bilden die Stützstellen für die Hochrechnung in die Fläche. In die Hochrechnung fließen auch einzelne Mieten der Sprengnetter-Mietdatenbank (u.a. Einzelmieten aus der landesweiten Gutachterstätigkeit). Die Hochrechnung für einzelne Orte erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Stützstellen und von bestimmten Lageindikatoren.

**Das Ergebnis stellt ein flächendeckendes Vergleichsmietensystem dar.** Das Sprengnetter-Vergleichsmietensystem wird durch Stützstellenausbau kontinuierlich verdichtet. Es wird laufend aktualisiert und örtlich verprobt.

Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgt durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 786.000 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten.

Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

Folgende Bewirtschaftungskosten (BWK) wurden ermittelt:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² Wohnfläche]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,70	1.439,59
Mietausfallwagnis	2,00	----	252,19
Summe			<b>2.111,78</b> (16,75 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der vorgenannten bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal [7],

a) In [1] wurde der Liegenschaftszinssatz im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer und der Anzahl der Wohneinheiten regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

**Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 225.301 Kaufpreisen abgeleitet, davon 95.057 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 36 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag ist der 01.07.2023, die Veröffentlichung erfolgte am 20.10.2023.**

Der Liegenschaftszinssatz wurde im Sprengnetter-Liegenschaftszinssatz-Gesamt- und Referenzsystem in Abhängigkeit von der Objektart, der Gesamt- und Restnutzungsdauer, der Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten und der Wohnfläche regions- und stichtagsbezogen ermittelt.

Er bezieht sich auf das beschriebene Objekt in einer normalen/ durchschnittlichen Lage innerhalb der Gemeinde. Der Liegenschaftszinssatz ist in dem Modell anzuwenden, in dem er abgeleitet wurde (Grundsatz der Modelltreue). Er berücksichtigt auch die regionale Anpassung wegen der Makrolage.

Datengrundlage für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze ist die Sprengnetter Transaktionsdatenbank. Diese enthält rd. 800.000 Kaufpreise sowie Daten zu über 10 Millionen Immobilien mit insgesamt über 1 Mrd. Einzelinformationen. Jährlich kommen Informationen zu ca. 150.000 Objekten mit aktuellen Kaufpreisen hinzu. Die Kaufpreisdaten stammen aus Markt- und Beleihungswertermittlungen, die von Kreditinstituten mit der von Sprengnetter zur Verfügung gestellten Softwarelösung durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind zu allen Objekten die genauen Angaben zu den wesentlichen, den Wert der Immobilie beeinflussenden Merkmalen vollständig bekannt. Da zu jedem dieser Kaufpreise von der Adresse, über die Größe und das Baujahr bis hin zum Standard und zum detailliert angegebenen Modernisierungsgrad des Objekts, alle wichtigen Eigenschaften in der Datenbank vorliegen, können damit höchst belastbare Aussagen zu den lokalen Immobilienwerten getroffen werden. Angereichert werden diese Daten mit den Informationen aus mehreren 100.000 Objektbesichtigungen, die Sprengnetter im Auftrag seiner Kunden durchführt.

Aus der Sprengnetter Transaktionsdatenbank werden geeignete, deutschlandweit verteilte repräsentative Stichproben gebildet und für das zugrunde liegende Bewertungsmodell mittels Regressionsanalysen die immobilienwirtschaftlichen Gesetzmäßigkeiten abgeleitet (sogenannte Referenzmodelle). Auf der Grundlage der jährlich neu hinzukommenden rd. 150.000 Kaufpreisinformationen wird vierteljährlich geprüft, ob die resultierenden Liegenschaftszinssätze die örtlichen Immobilienmärkte aktuell zutreffend abbilden. Erforderlichenfalls erfolgen vierteljährlich örtliche Korrekturen der Referenzmodelle.

Folgendes Bewertungsmodell liegt der Analyse und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde:

Mieten: marktüblich erzielbare Nettokaltmieten i.S.v. § 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV (nicht Abschlussmieten) Bewirtschaftungskosten: gemäß Sprengnetter Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL, in Abhängigkeit vom Standard Restnutzungsdauer: Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer; bei Modifizierungsmaßnahmen, Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL, bzw. nach Sprengnetter (vgl. Kapitel 3.02.4) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: entsprechende Kaufpreisbereinigung Bodenwert: abgabenfreie Bodenwerte i.S.v. § 16 Abs. 1 ImmoWertV (kein Bebauungsabschlag) Kaufpreis: bei Eigennutzungsobjekten (EFH, ZFH, Wohnungseigentum) für unvermietete, ansonsten für voll vermietete Objekte; nur Zweiterwerbe

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Sie beträgt bei einer mittleren Ausstattung (Standardstufe 3), 70 Jahre.



### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist (in der ersten Näherung) die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt.

**Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen wurden, bzw. unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.**

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Band Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Eine „mittlere Modernisierung“ des im Jahr 1980 errichteten Mehrfamilienwohnhauses wurde vorgenommen, bzw. wird in den Wertermittlungsansätzen des Gutachtens als bereits durchgeführt unterstellt.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21), eingeordnet.

Nach dieser Methode sollen **vornehmlich** Maßnahmen beschrieben werden, die **innerhalb der letzten 15 Jahre verwirklicht wurden** bzw. **als verwirklicht unterstellt werden**, da nur diese erfahrungsgemäß direkte Auswirkungen auf den Verkehrswert entfalten. Weiter zurückliegende Maßnahmen sind nur relevant, wenn der Verkehrswert hiervon (nachweislich) noch tangiert wird.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte. Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	maximale Punkte	tatsächliche Punkte
• Erneuerung der Fenster und Fenstertüren	2	2
• Revitalisierung der Außenfassaden	2	2
• Modernisierung des Innenausbaus (Bodenbeläge/ Wand- und Deckenbekleidungen)	2	2
• Modernisierung der sanitären Einrichtungen	2	2
• Erneuerung der Heizungsanlage	2	2
Summe	10	10

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „mittlere Modernisierung“ zuzuordnen (Modernisierungspunkte-Spanne von 6 - 10 nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV 21).

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1969 = 55$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$ ) 15 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „mittlere Modernisierung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$ ) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2024 - 40 \text{ Jahre} =$ ) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird in der Wertermittlung für das Mehrfamilienwohnhaus

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und**
- **das Baujahr 1984**

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein **potenzieller Käufer** (vernünftig denkender Marktteilnehmer) bei seiner Kaufentscheidung einschätzen und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchzusetzen versuchen würde. Die im Zuge der späteren Fertigstellung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Es handelt sich um Mittelwerte unter Berücksichtigung der gesetzlichen MwSt. Bei den Kostenansätzen ist auch eine eventuelle Entsorgung von Altmaterial mit umfasst.

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

Insbesondere bei älteren Gebäuden, die trotz des Vorhandenseins eines Modernisierungs- und Instandsetzungsstaus (noch) voll nutzbar sind, haben derartige Mängel des Gebäudes lediglich einen, um **einen Bruchteil der erforderlichen Schadensbeseitigungskosten geminderten Verkehrswert** zur Folge. Dies auch bei erheblichem Instandsetzungsstau. In Einzelfällen wirkt sich ein Instandsetzungsstau hinsichtlich der Wertminderung nicht aus (FG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 10.06.2015 - 3 K 3.248/11, bzw. 3 K 3.151/13).

Die ImmoWertV 21 fordert in § 8 Abs. 3, dass **“Baumängel und Bauschäden durch marktgerechte Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht...“**.

Hierbei kommt ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. **Alle anderen Kostenansätze müssen in Form einer Alterswertminderung, einer Marktanpassung, oder in anderer geeigneter Form dem Grundstückszustand angepasst werden.**

In diesem Zusammenhang führt der BGH im Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, ergänzend aus:

„Denn die Instandsetzungskosten werden häufig, wenn nicht in der Mehrzahl der Fälle, die Werterhöhung übersteigen, die die Sache durch die Instandsetzung erfährt.

Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert, schon weil die Herstellungskosten im Verkehr als gleichwertig angesehener Sachen sehr verschieden sein können [...], so gilt das umso mehr für die Instandsetzungskosten, die regelmäßig weniger überschaubar sind als die Herstellungskosten und im Verhältnis meistens höher liegen als diese [...]. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z.B. eines Hauses, wird daher - oder kann mindestens - in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“



### **Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums**

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum. Die Kosten sind vom Wohnungseigentümer entsprechend den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen zu tragen (§ 47 GBO).

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten zu Beseitigung der unter den Ziffern 3.3.5 Nr. 1 und 3 aufgeführten Bauschäden. Hierbei mit umfasst sind auch die Kosten einer Gerüststellung. Es wird angenommen, dass diese Kosten einen Werteinfluss von 80 % auf den Verkehrswert haben.</li> </ul>	- 12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten zu Beseitigung der unter Ziffer 3.3.5 Nr. 2 aufgeführten Bauschäden.</li> </ul>	- 2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten zu Beseitigung der unter Ziffern 3.3.5 Nr. 4 aufgeführten Bauschäden.</li> </ul>	- 30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Revitalisierungskosten der Außenanlagen (Ziffer 3.4) Es wird angenommen, dass diese Kosten einen Einfluss von 60 % auf den Verkehrswert haben.</li> </ul>	- 9.000,00 €
<b>x 296/1.000 Miteigentumsanteil (gerundet)</b>	<b>- 16.000,00 €</b>

### **Bereich des Sondereigentums**

Bei den nachfolgenden Maßnahmen handelt es sich um Einwirkungen auf das Sondereigentum. Die Kosten sind vom Wohnungseigentümer zu 100 % zu tragen.

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insges.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kosten zu Beseitigung der unter den Ziffern 3.7.5 aufgeführten Bauschäden</li> </ul>	<b>- 80.000,00 €</b>

**Es wird angenommen, dass die Kosten der unter den Ziffern 3.3.5 Nr. 2 und 4 (Dämmung der Kellerdecke, sowie der Warmwasserleitungen, bzw. Erneuerung der Fenster und Fenstertüren) zu 100 % Werteinfluss auf den Verkehrswert haben. Die Bauteile sind aus energetischen Gründen zeitnah auszutauschen. Die Fenster und Fenstertüren stammen noch aus dem Ursprungsbaujahr (1969). Die übrigen Kosten für Maßnahmen werden mit ihrem jeweiligen Werteinfluss auf den Verkehrswert berücksichtigt.**

#### 4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert des **296/1.000 Miteigentumsanteils** am gemeinschaftlichen Eigentum des mit **einem Mehrfamilienwohnhaus und zwei Pkw-Garagen** bebauten Grundstücks in **77830 Baden-Baden, Hofackerstraße 15**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, sowie dem Abstellraum im Untergeschoss -im **Aufteilungsplan** jeweils mit der **Nr. E/1** bezeichnet-,

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Baden-Baden	247	1

Gemarkung	Flurstück	Fläche
Baden-Baden	1.091/3	588 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024 mit rd.

**270.000.- €**  
(zweihundertsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

Karlsruhe, den 09.03.2024

#### Wichtiger Hinweis:

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

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

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

Ekkehard Bös

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BauGB:**

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

#### **BauNVO:**

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

#### **LBO BW:**

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

#### **BGG:**

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

#### **BGB:**

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

#### **WEG:**

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

#### **ImmoWertV 2021:**

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

#### **WoFlV:**

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

#### **BetrKV:**

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

#### **DIN 283:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Sprengnetter - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - WMR) vom 18. Juli 2007
- [5] **Bischoff:** ImmoWertV 2021. Das ist neu bei der Immobilienbewertung - Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, mgo Fachverlage, Berlin 2022.
- [6] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte.
- [7] **Sprengnetter (Hrsg.):** Auskunft aus dem Marktdatenshop, Sinzig.
- [8] **Gerady/ Möckel:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, München, 2024
- [9] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 10. Auflage
- [10] **Kleiber/ Simon/ Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger 1991
- [11] **BKI:** Kostenplanung im Hochbau/ Neubau, Stuttgart 2022
- [12] **Schmitz/ Krings/ Dahlhaus/ Meisel:** Baukosten 2020/ 2021- Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Essen 2018 - 23. Auflage

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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



#### 5.4 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte werden vorbehalten.

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

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

Die Haftung besteht in diesen Fällen nur bei Verletzung von sog. „Kardinalpflichten“.

Die Rechtsprechung versteht unter „Kardinalpflichten“ solche Verpflichtungen, **„deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf“** - also die vertraglichen Hauptpflichten.

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Allgemeine Begriffserläuterungen

### 6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7 Verzeichnis der Anlagen

### Wichtiger Hinweis:

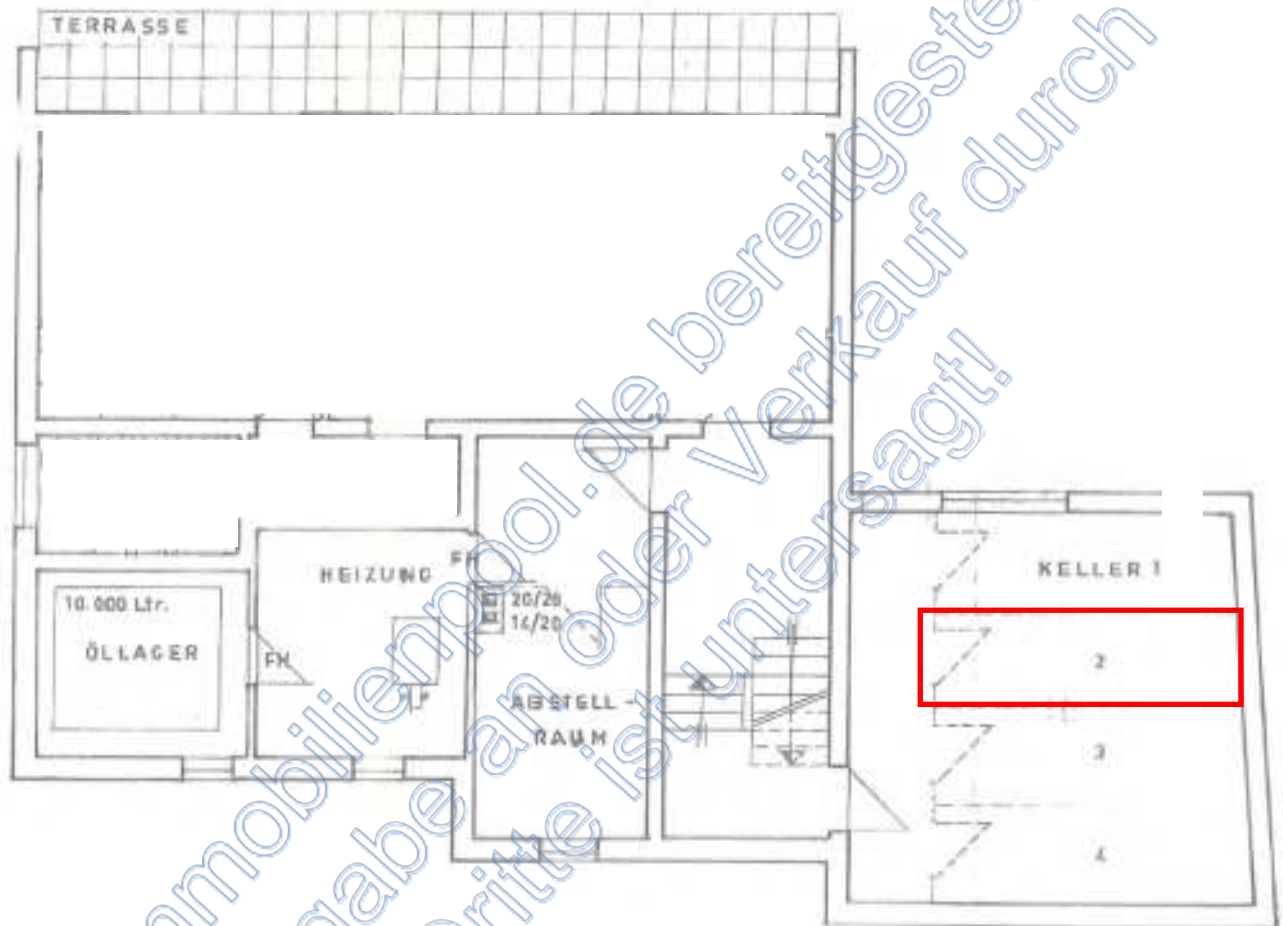
Die vorliegende Version dient auf Anordnung des Versteigerungsgerichts lediglich Zwecken der Internet-Präsentation. Sie ist anonymisiert und möglicherweise um wesentliche Inhalte gekürzt. Wertbeeinflussende Inhalte können dadurch verändert oder nicht mehr nachvollziehbar sein. **Für den Inhalt wird nicht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

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

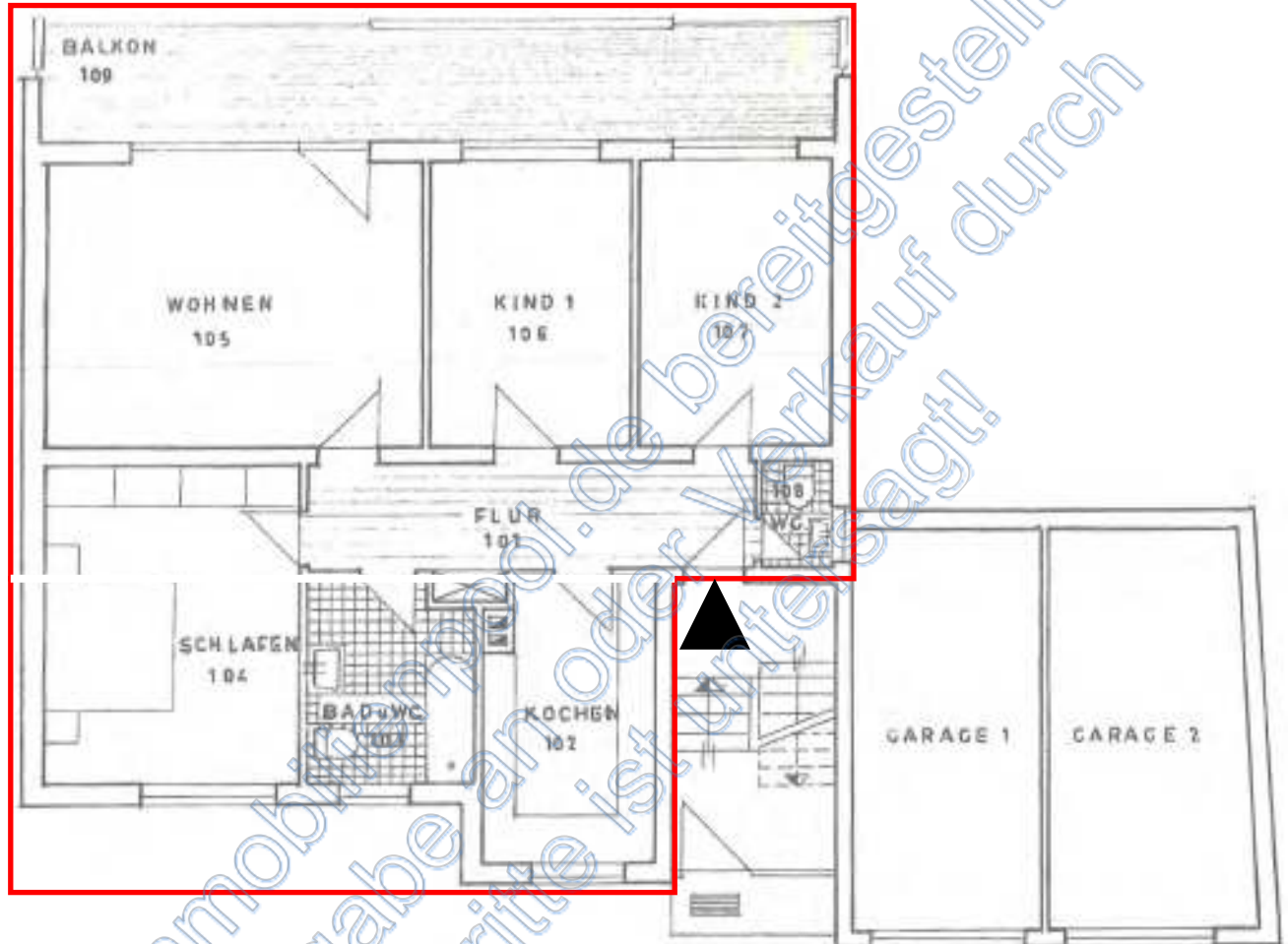
Dem Sachverständigen ist generell gerichtlich untersagt, Beteiligter ergänzende Auskünfte zum Gutachten zu erteilen.



Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Untergeschoss  
Sondereigentum Nr. E/1  
(Kellerraum)  
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Erdgeschoss  
Sondereigentum Nr. E/1  
(Wohnung)  
Grundrissplan



Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Pkw-Garagen  
Gebäudeschnitt-Zeichnung

