

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!**

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke MRICS
Immobilien Gutachter HypZert F
M.Sc. Immobilienbewertung



Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	12 K 15/25
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Adresse	76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Baden-Baden Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Gutenbergstraße 17 76532 Baden-Baden
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.10.2025

Verkehrswert	110.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 2.750 €/m ² WF rd. 18,30-fache des JRoE

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 06.11.2025 Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

IBAN: DE90 1001 8000 0301 4533 80
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 8 -
3.1 Lage	- 8 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 8 -
3.1.2 Makrolage	- 9 -
3.1.3 Mikrolage	- 9 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 11 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 12 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 12 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 14 -
4.1 Vorbemerkung	- 14 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 14 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 14 -
4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 10 (2.OG)	- 16 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 17 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 18 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 19 -
6. Grundbuch	- 20 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 24 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
7.4 Ertragswert	- 27 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 30 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32 -
7.5 Vergleichswert	- 33 -
7.5.1 Vergleichspreise /Vergleichsdaten	- 33 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 34 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 35 -
8. Verkehrswert	- 36 -

Anlagen	- 37 -
Übersichtskarte	- 37 -
Regionalkarte	- 38 -
Liegenschaftskarte	- 39 -
Hochwasserrisiko	- 40 -
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)	- 41 -
Grundriss (auszugsweise) Wohnung Nr.10 (2.OG); unbemaßt	- 42 -
Grundriss (auszugsweise) Kellerraum Nr.10 (UG) mit Vorraum (SNR); bemaßt	- 42 -
Grundriss (auszugsweise) Dachterrasse Nr. 10 (SNR); unbemaßt	- 43 -
Ansicht Nord-Ost (Gesamtobjekt)	- 43 -
Objektbilder	- 44 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind 183,21/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 2.Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 10 im Kellergeschoss und Flachdachfläche im Dachgeschoss sowie das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit der Einheit Nr. 12 am Vorraum 10/12 im Kellergeschoss) am Flurstück Nr. 382.
Objektadresse	76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2.
Baujahr	ca. 1888.
Vermietung/Verpachtung	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 bis 4 Eintragungen historischer Natur sowie unter der lfd. Nr. 7 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohnfläche	rd. 40 m ² WF (ETW Nr. 10 im 2.OG). rd. 32 m ² NF im Keller (Sondernutzungsrecht). rd. 21 m ² NF an Dachterrasse (Sondernutzungsrecht).
Grundstücksgröße	840 m ² (anteilig rd. 15 m ² anhand Miteigentumsanteile).
Vergleichswert	127.200 €.
besondere objektspezifische Merkmale	-5.000 € (fiktive Trennung zu Wohnung Nr. 12).
Fehlende Innenbesichtigung	-12.220 € (10 %).
Runden	+20 €.
Verkehrswert	110.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand sind 183,21/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 2.Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 10 im Kellergeschoss und Flachdachfläche im Dachgeschoss sowie das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit der Einheit Nr. 12 am Vorraum 10/12 im Kellergeschoss) am Flurstück Nr. 382.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 14.07.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 14.07.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.10.2025
Ortstermin	Am 21.10.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 7990 (Kopie) vom 04.04.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Teilungserklärung (UR-Nr. 5171 H/1996) vom 16.12.1996 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 5383 H/1996) vom 20.12.1996 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 982 H/1997) vom 04.04.1997 - Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 941/2011) vom 15.03.2011 - Aufteilungsplan vom 02.04.2001 - Aufteilungsplan vom 04.12.2009 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.11.1996 - Änderung Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.1997 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.2001 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 02.04.2001 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 04.12.2009 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 152 H/2012) vom 09.01.2012 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Plan - Liegenschaftskarte vom 01.1.2025 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Baden-Baden) vom 25.07.2025 - Altlastenauskunft (Stadt Baden-Baden) vom 28.07.2025

- Denkmalschutzauskunft (Stadt Baden-Baden)
vom 24.07.2025
- Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei Baden-Baden)
vom 23.09.2025
- Auskunft Bebauungsplan vom 28.07.2025
- Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: BORIS-BW)
- Kaufpreisabfrage Gutachterauss. Baden-Baden vom 27.10.2025
- Wirtschaftsplan 2024 vom 15.05.2023
- Wirtschaftsplan 2025 vom 31.05.2024
- Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025
- Hausgeldabrechnung 2023 vom 31.05.2024
- Hausgeldabrechnung 2024 vom 03.07.2025

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
vom 01.01.2022
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
(DIN 277) von August 2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)
vom 05.12.2022

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte
für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fanden eine Außenbesichtigung statt. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen / Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 2. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Im Segment der Wohnimmobilien wurde ein Anstieg von ca. 4,1 % beobachtet:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q2.)

Stadtkreis Baden-Baden

Gemäß des Gutachterausschusses Baden-Baden konnten im Jahr 2024 insgesamt 954 Immobilientransaktionen registriert werden. Dies stellt einen Anstieg von ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr dar. Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2024 auf rd. 300 Mio. €. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Wohnung lag bei ca. 311.000 € (Quelle: Grundstücksmarktbericht Baden-Baden 2023/2024).

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Baden-Baden (Stadtkreis).
Gemeinde / Stadt	Baden-Baden.
Einwohnerzahl	rd. 56.900 (Stand 31.12.2024; Quelle: Homepage Baden-Baden).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Rastatt (rd. 17 km). Karlsruhe (rd. 40 km). Freiburg im Breisgau (rd. 109 km).
Kaufkraftindex	116,7 (Stadtkreis Baden-Baden, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	3,6 % (Stadtkreis Baden-Baden, Stand Okt. 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist zentral in der Innenstadt von Baden-Baden innerhalb eines Kerngebietes an der Mühlengasse gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Cafés verläuft nahezu unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Baden-Baden. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Restaurants und Cafés ansässig. Mittel- bis langfristiger Bedarf kann ebenfalls in der Innenstadt gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	In Baden-Baden sind alle gängigen Schularten ansässig. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in Karlsruhe sowie Freiburg im Breisgau vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch mehrere Busverbindungen im Stadtgebiet von Baden-Baden.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Kreuz Baden-Baden‘ zur Autobahn A5 ist rd. 9 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B500 rd. 2,5 km.
Entfernung zum Flughafen	Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich in rd. 17 km Entfernung sowie der internationale Flughafen Stuttgart in rd. 107 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Geschlossene Bauweise; Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend 3- bis 4-geschossig.

Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Im öffentlichen Straßenraum stehen nur vereinzelt Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren aufgrund der zentralen Lage an einer Fußgängerzone innenstadtypische Immissionen vorhanden. Ein Werteinfluss ist daraus für die Nutzung nicht erkennbar.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist leicht nach Westen hin abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Mühlengasse ist öffentlich, gepflastert und asphaltiert und verläuft an der Südseite mit einem Gehweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 28 m.
Straßenfront	Rd. 13 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; aufgrund zentraler Lage mehrere Gebäude unmittelbar angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei Baden-Baden vom 23.09.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 28.07.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan von Baden-Baden weist für das Gebiet ‚MK - Kerngebiet‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, Teilbereich I – Innenstadt“, rechtskräftig seit dem 07.03.2009. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: Kerngebiet; Beschränkung von Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Lotterie etc.).
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 25.07.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 24.07.2025 ist das Wertermittlungsobjekt in der Liste der Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG eingetragen.

Die Eintragung lautet wie folgt:

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Mühlengasse 2 ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (v.a. baugeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse gemäß § 2 DSchG.

Viergeschossiges, traufständiges und zweiflügeliges Wohn- und Geschäftshaus in zur Mühlengasse platzbildender Stellung. Das Gebäude erhielt seine heutige Form in weiten Teilen während eines größeren Umbaus im Jahre 1887/88, der durch den Architekten L. Treusch aus Baden-Baden für den hier ansässigen Gastronomen Carl Oberst geplant wurde. Oberst betrieb über lange Zeit die hier im Gebäude befindliche Gaststätte "Krokodil". Treusch entwarf im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts eine ganze Reihe von städtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden, die noch heute auch als Kulturdenkmale das Stadtbild von Baden-Baden mitprägen.

Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus in der zeittypischen Formensprache des Historismus, ein Baustil, der, wie hier gut zu beobachten ist, Elemente der Renaissance und des Barocks aufgreift und interpretiert. Die hervorstechendsten Merkmale sind der volutengeschmückte Zwerchgiebel, die Gebälke über den Fenstern sowie die konsolengestützten Balkone. Bemerkenswert ist die gut erhaltene Innenausstattung des Hauses. Beispielhaft seien hier die Innentüren samt Gewänden erwähnt, weiter finden sich Stuckprofile an den Decken, Wohnungsabschlusstüren sowie eine Treppenhäuseranlage und Originalfenster. Der ursprüngliche Bestand des Gebäudes überwiegt die späteren Eingriffe bei weitem.

Hinsichtlich der aktuellen Nutzung sind hiermit keine Einschränkungen verbunden. Bei Planungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (sowohl Abbruch- als auch Neubauplanung, Kanal- und Leitungsführungen etc.) können – je nach Umfang vorgesehener Baumaßnahmen – Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt werden, die ggf. archäologische Untersuchungen oder Grabungen erforderlich machen.

Sonstige Rechte und Lasten Nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet

Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftsgebäude.
Geschosse	Untergeschoss, fünf Obergeschosse, ausgebauten Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	3 (Gesamtanlage).
Wohneinheiten	12 (Gesamtanlage).
Stellplätze	0.
Baujahr	ca. 1888.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Walmdach mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv. Innen: Massiv.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Baujahrs).
Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der südlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch (Annahme).

Heizungsanlage	Nachtspeicheröfen mit dezentraler Warmwasserversorgung (Annahme).
Lüftung	Manuell; Bad innenliegend ohne Tageslicht.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu erfolgten Modernisierungen getroffen werden.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß äußerem Anschein befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand.
Beurteilung des baulichen Zustandes	<p>Es wird für die zu bewertende Wohnungseinheit Nr. 10 von einem durchschnittlichen Bauzustand ausgegangen.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand.</p>

4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 10 (2.OG)

Art	2-Zi.-Whg.
Wohnfläche	Nr. 10; 2.OG: rd. 40 m ² WF. Hinweis: Die Wohn- und Nutzfläche wurden aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und mittels des Aufteilungsplans plausibilisiert.
Konzeption	2 Zimmer, 1 Flur, 1 Bad ohne Tageslicht (innenliegend), 1 Abstellraum (SNR) im UG, 1 Dachterrasse (SNR).
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat (Annahme). Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster (Annahme). Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard (Annahme). Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Nachtspeicheröfen (Annahme). Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küche: Entfällt.
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als durchschnittlich angenommen.
Hinweis	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine vollständige Aussage zu Ausstattungsmerkmalen getroffen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 04.12.2009 vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde dieser entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

ETW Nr. 10 (2.OG): rd. 40 m² WF.

Kellerraum: rd. 32 m² NF im UG (Sondernutzungsrecht).

Dachterrasse: rd. 21 m² NF an Dachterrasse (Sondernutzungsrecht).

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder auf ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz zum Sondereigentum gehörenden Räume
- Die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume
- nichttragende Zwischenwände
- der Wandputz und die Wandverkleidung
- die Innenfenster und Innentüren
- die Versorgungsleitungen
- Entsorgungsleitungen
- Entwässerungsleitungen
- Anlagen und Einrichtungen
- Heizungsanlagen samt Vorrattanks
- Innenräume der Balkone

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Veräußerungsbeschränkungen

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters. Es besteht jedoch eine Anzeigepflicht an den Verwalter.

Verteilung von Kosten und Lasten

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht Vorraum zum Kellerraum 10/12 sowie Fläche im Treppenhaus sowie Kellerraum Nr. 10.

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025 beträgt die monatliche Hausgeldzahlung 128 € inkl. 30,54 € Instandhaltungsrücklage pro Monat. Für den Bewertungsgegenstand besteht eine anteilige Instandhaltungsrücklage von ca. 1.462 €.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - nachgefragte Wohnungsgröße - zentrale Wohnlage - Dachterrasse (SNR) vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - kein Stellplatz vorhanden - kein Aufzug im Objekt (nicht barrierefrei) - Restriktionen aus Denkmalschutzeigenschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der zentralen Wohnlage sowie nachfragegerechten Wohnungsgröße wird von einer normalen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist in der aktuellen Marktphase mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 04.04.2025
Amtsgericht: Achern
Grundbuch von: Baden-Baden

Bestandsverzeichnis

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)	15,38
davon zu bewerten	15,38

Abteilung I, Eigentümer
anonymisiert

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

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

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis sind nachfolgende Herrschervermerke eingetragen:

Zu 1: Recht zur Durchführung eines Abzugsdohlens an dem Grundstück Flst. Nr. 394 eingetragen in Grundbuch Nr. 6174, Abt. II Nr. 1. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Zu 1: Fensterrecht gegenüber dem Grundstück Flst. Nr. 385, eingetragen in Grundbuch Nr. 6170, Abt. II Nr. 1. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Zu 1: Grundstück Flst. 385 muss eine bestimmte Fläche zu seinem Hofraum schlagen, eingetragen in Grundbuch Nr. 6170, Abt. II Nr. 2. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Wertung Die Eintragungen begünstigen den Wertermittlungsgegenstand und sind tlw. historischer Natur.

Erläuterungen zur Abteilung II

Zu lfd. Nrn. 1 – 4: Die Eintragungen schaffen Bauordnungsrecht und sind tlw. historischer Natur. Ein Werteeinfluss ist daraus für die zu bewertenden Wohneinheiten nicht erkennbar.

Zu lfd. Nr. 7: Die Eintragung wurde im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

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

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Wohnungseigentum. Es stehen Vergleichspreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Baden-Baden wird zum 01.01.2025 mit 1.200 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 38301060; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Kerngebiet; Wohn- und Geschäftshäuser; WGFZ 2,6; Grundstücksfläche: 450 m²) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes ist aufgrund der Bewertung von Wohnungseigentum (anteiliger Bodenwert) nicht an die bauliche Auslastung anzupassen und wird unangepasst übernommen.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	ant. Grundstück	15,38	1.200,00					Ja	18.456

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)**18.456**

Entspricht 15% des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil liegt in einer plausiblen Größenordnung für Wohnungseigentum in zentraler Wohnlage im Stadtkreis Baden-Baden.

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1888 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag rd. 137 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit innerhalb eines Mehrfamilienhauses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden nur einfache Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 5 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer

Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Stadt Baden-Baden verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel 2024. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Baujahr, Lage, Ausstattung, etc.) folgende monatliche Basis-Nettokaltmiete aus:

Bei 45 m² Wohnfläche: rd. 10,33 €/m² WF.

Auf die Basis-Nettokaltmiete werden gemäß Mietspiegel Zu- und Abschläge für die Wohnungsqualität, die Ausstattung, das Baujahr, sowie die Lage vorgenommen. Somit ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat von rd. 12,16 €/m² WF.

Der IVD-Preisspiegel für Wohnimmobilien Baden-Württemberg mit Stand Herbst 2025 weist für Wohnungen (Altbau) in Baden-Baden einen monatlichen Mietpreis von 11,80 €/m² WF (guter Wohnwert) aus.

Mietansatz

Aufgrund des Baujahres, der angenommenen durchschnittlichen Ausstattung, der nachfragegerechten Wohnungsgröße sowie der zentralen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 12,50 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).

2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).

3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten werden mit 16,00 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten wurden für die Wohneinheit pauschal mit 440,00 € berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 1,20 €/m² WF als Sonstiges in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss Baden-Baden veröffentlicht einen Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023/2024. In diesem werden lediglich Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Stadtzentrum von durchschnittlich ca. 2,50 % p.a. angegeben.

Es wird für die Wohneinheit aufgrund der zentralen Lage, der nachfragegerechten Wohnungsgröße sowie des als durchschnittlich angenommenen Bauzustandes ein Liegenschaftszinssatz von 1,40 % p.a. angesetzt.

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

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND Jahre	Zins %	Ein- heiten	Fläche m ²	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1 Wohnen / 2.OG	30	1,40	1	40,00	0,00	12,50	6.000	259
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 30	Ø 1,40	Σ 1	Σ 40,00			Σ 6.000	Σ 259

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall- wagnis	Sonstiges		Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ² (/Stk.)	% HK	EUR /Einheit	% RoE	% RoE	CO ₂ EUR/m ² (/Stk.)	EUR/m ² (/Stk.)	% RoE
w	1 Wohnen / 2.OG	16,00		440,00	7,33	2,00	1,20		0,80
									Ø 20,60

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewl.- kosten	Reinertrag	Boden- verzins.	Gebäude- reinertrag	Barwert- faktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1 Wohnen / 2.OG	6.000	1.248	4.752	259	4.493	24,3597	109.448
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 6.000	Σ 1.248	Σ 4.752	Σ 259	Σ 4.493		Σ 109.448

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

109.448

+ Bodenwert

18.456

Vorläufiger Ertragswert

127.904

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

fiktive Trennung

5.000

ERTRAGSWERT

122.904

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	ETW Nr. 10	40	6.000		
		Σ 40	Σ 6.000	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)

40

Gesamtrohertrag (EUR)

6.000

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

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundbucheintragungen**in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltung

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden 16,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Die Denkmalschutzeigenschaft ist ausreichend im Ansatz enthalten.

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025 beträgt die monatliche Hausgeldzahlung 128 € inkl. 30,54 € Erhaltungsrücklage pro Monat. Für den Bewertungsgegenstand besteht eine Instandhaltungsrücklage von ca. 1.462 €.

Bauschäden

Gemäß äußerem Anschein befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Fiktive Trennung

Für die fiktive Trennung zur Wohnung Nr. 12 wird ein Abschlag i.H.v. 5.000 € in Abzug gebracht.

Sonderwerte Mieten

Die Wohneinheit ist eigengenutzt. Ein Ansatz entfällt somit.

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

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise /Vergleichsdaten

Der Gutachterausschuss Baden-Baden hat gemäß einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung am 27.10.2025 fünf Vergleichspreise für Wohnungseigentum in Baden-Baden im Jahr 2025 zur Verfügung gestellt. Diese weisen einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 3.180 €/m² WF auf. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Wohneinheiten beträgt rd. 44 m² WF sowie das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte 1945.

Der IVD-Wohnpreisspiegel Baden-Württemberg Herbst 2025 weist in Baden-Baden einen durchschnittlichen Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem bis guten Wohnwert von 2.130 bis 3.770 €/m² WF aus.

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

7.5.2 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kauf- preis	EUR/m ² (Stk.) - Werte			ange- messen	Marktwert EUR
				Vergleichspreise von	bis	Mittel		
ETW Nr. 10 (2.OG)	1	40,00		2.630	4.170	3.180	3.180	127.200

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Baden-Baden; Stand 2024/2025

Vorläufiger Vergleichswert**127.200**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge
fiktive Trennung

5.000

Vergleichswert**122.200****Begründung des
Vergleichswertansatzes**

Aufgrund der Vergleichsdaten, dem äußeren Eindruck des Gesamtobjektes, dem Baujahr, der zentralen Wohnlage sowie der allgemeinen Marktsituation wird ein Vergleichspreis von 3.180 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Dachterrassenfläche (SNR) ist im Vergleichspreis ausreichend enthalten.

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	18.456
	Ertragswert	122.904
	Vergleichswert	122.200
Abschläge	Fehlende Innenbesichtigung	10,00% 12.220
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	110.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.750
	x-fache Jahresmiete	18,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,45%
	Nettorendite (ReE/x)	4,32%
Mietfläche	Wohnfläche	40m ²
	Nutzfläche	
	Σ	40m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	6.000
	Jahresreinertrag	4.752
Liegenschaftszins	Wohnen	1,40%
	Gewerbe	
	i.D.	1,40%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	20,80%
	Gewerbe	
	i.D.	20,80%

Einordnung des Ergebnisses Der in der Vergleichswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis **ohne Abschlag für eine fehlende Innenbesichtigung** von rd. 3.055 €/m² WF sowie dem rd. 20,36-fachen des Jahresrohertrags, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der zentralen Wohnlage i.V.m. der als durchschnittlich angenommenen Ausstattung sowie durchschnittlichem Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 den

Verkehrswert 110.000 EUR

(in Worten: einhundertzehntausend Euro)

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.


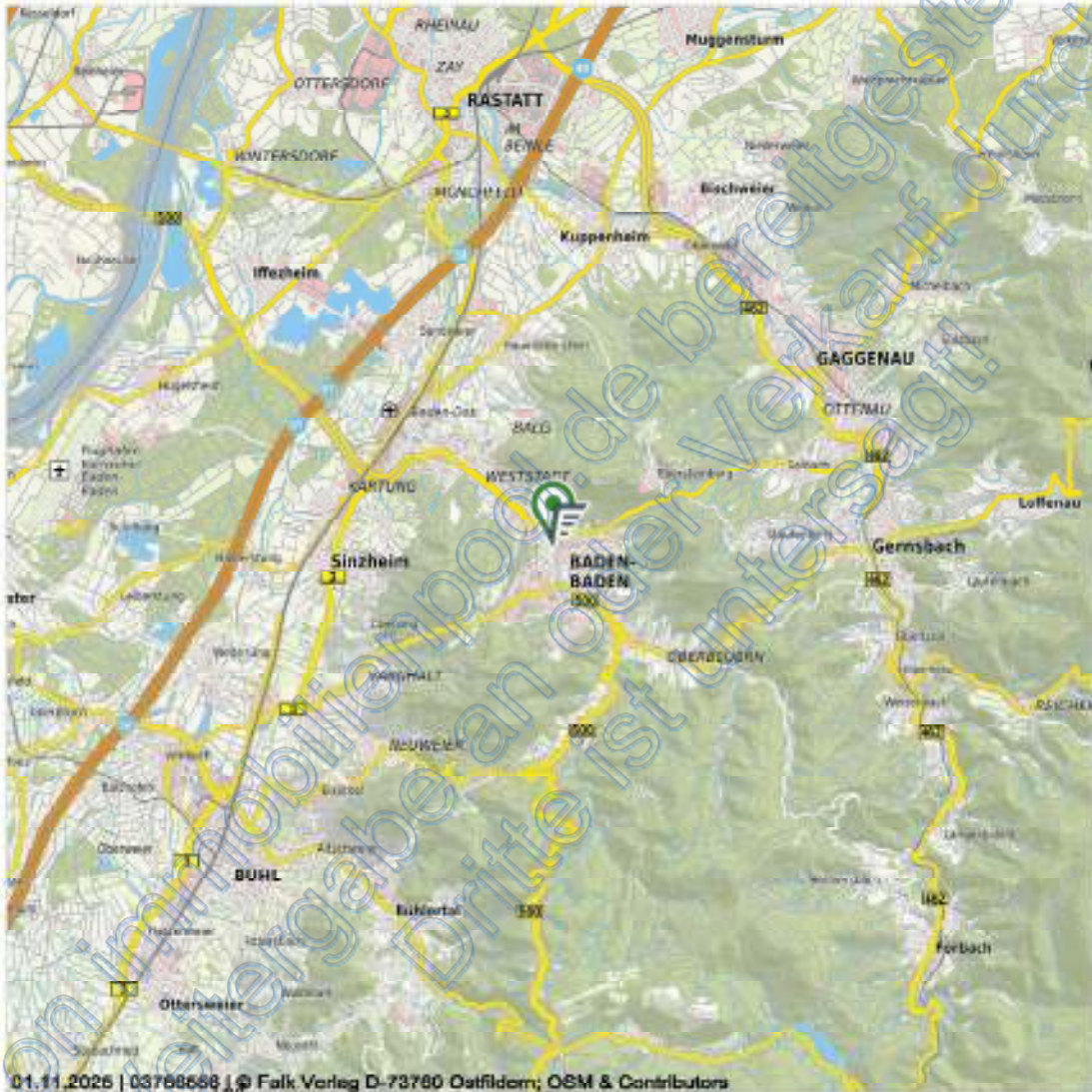


Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Anlagen

Übersichtskarte

Übersichtskarte Falk
76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2

01.11.2025 | 03768556 | Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:150.000
 Ausdehnung: 25.500 m x 25.500 m

Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
 Die Übersichtskarte Falk wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:150.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Galerien mit Rahmen von Zwergwertsteigerungen und deren Veröffentlichung durch Internetportale.

Datenquelle
 HARDBUCHT Civil & Co. KG Revue: 2025

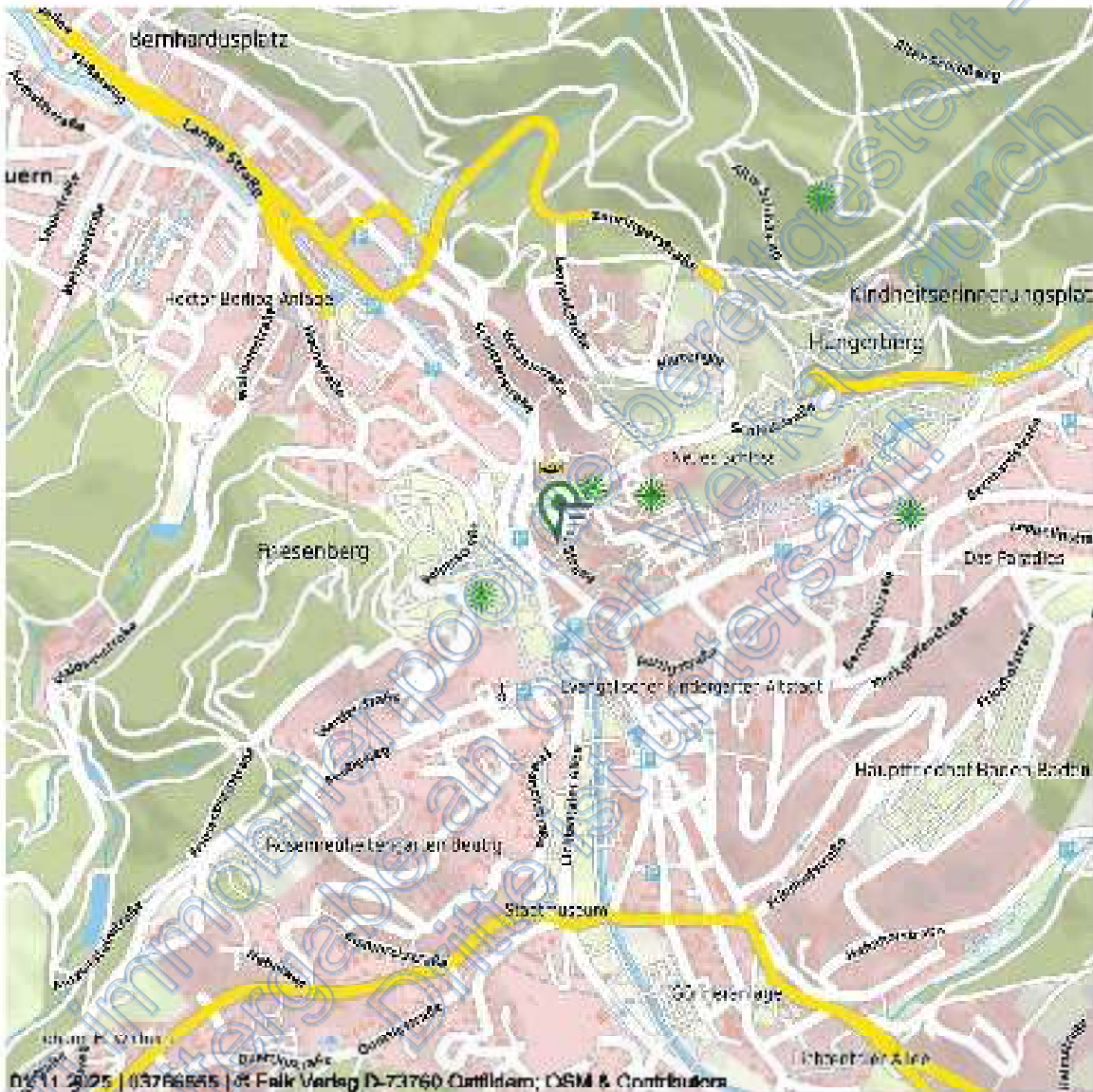
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03768556 vom 01.11.2025 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025 Seite 1

Regionalkarte

Regionalkarte Falk
76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2



geoport



© 2011-2025 | 03766665 | Falk Verlag | D-73760 Ostfildern, DSM & Contributors
 Maßstab (m): 1:15.000
 Ausdehnung: 2.580 m x 2.580 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren. Die Regionalkarte wird unter geoport.de unter der Lizenz CC BY-NC-SA veröffentlicht. Die Regionalkarte ist ein Produkt der Geoport GmbH, das Gemeindegrenzen, die topographische Struktur der Landschaft, die Verkehrsinfrastruktur, die für die Region relevant sind, darstellt. Die Karte ist für die Darstellung der Region Baden-Baden im Maßstab 1:15.000 angelegt. Die Gemeindegrenzen sind farblich hervorgehoben. Die Karte umfasst die Verkehrsinfrastruktur bis zu einer Entfernung von 10 Kilometern, wobei die Verkehrsinfrastruktur über die Gemeindegrenzen hinaus dargestellt wird. Die Karte ist eine Kopie der Originalkarte.

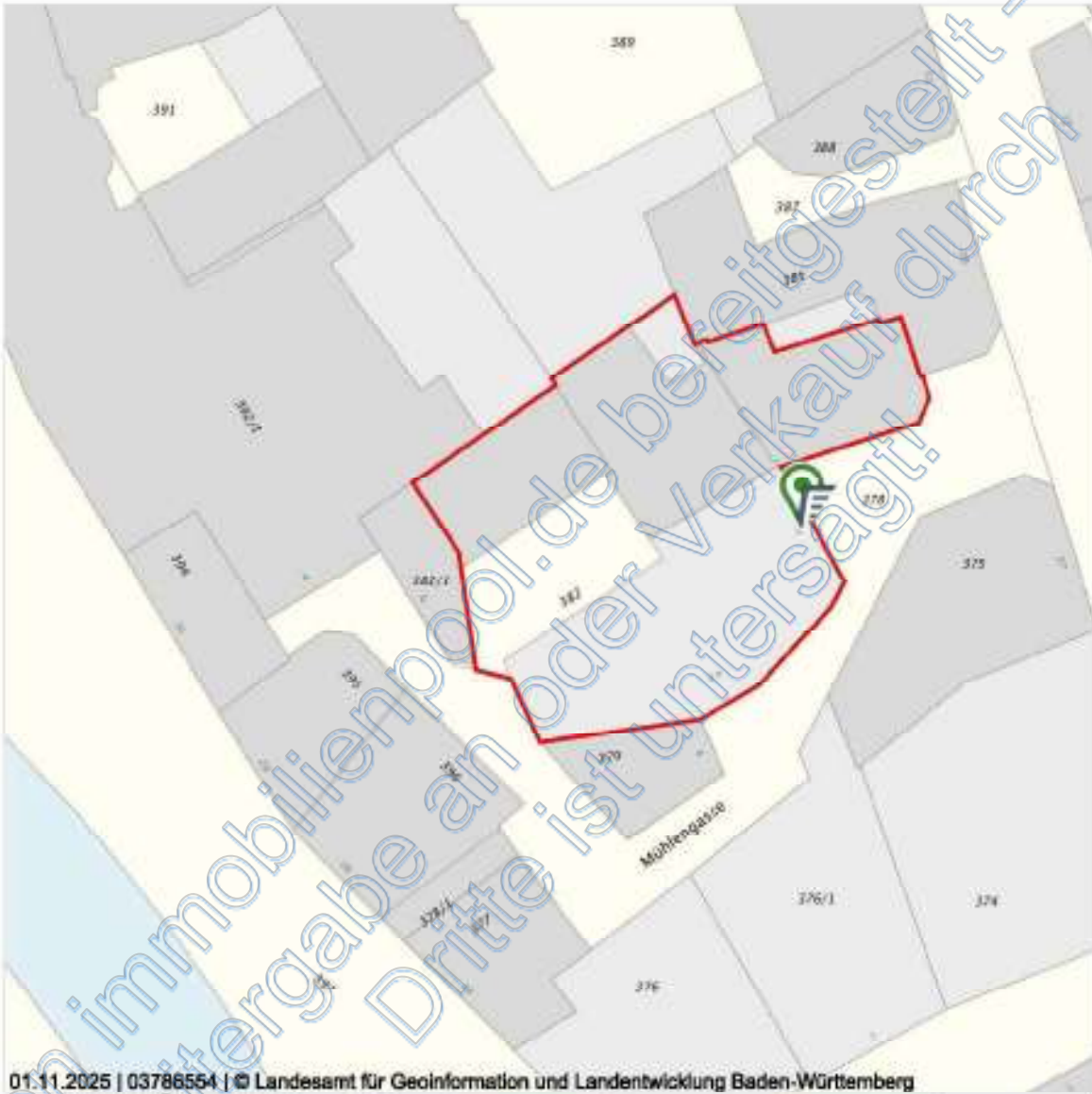
Datenquelle:
 BUNDESDIENST FÜR REGIONALE INFORMATIONEN

Liegenschaftskarte



Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche
76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2



geoport



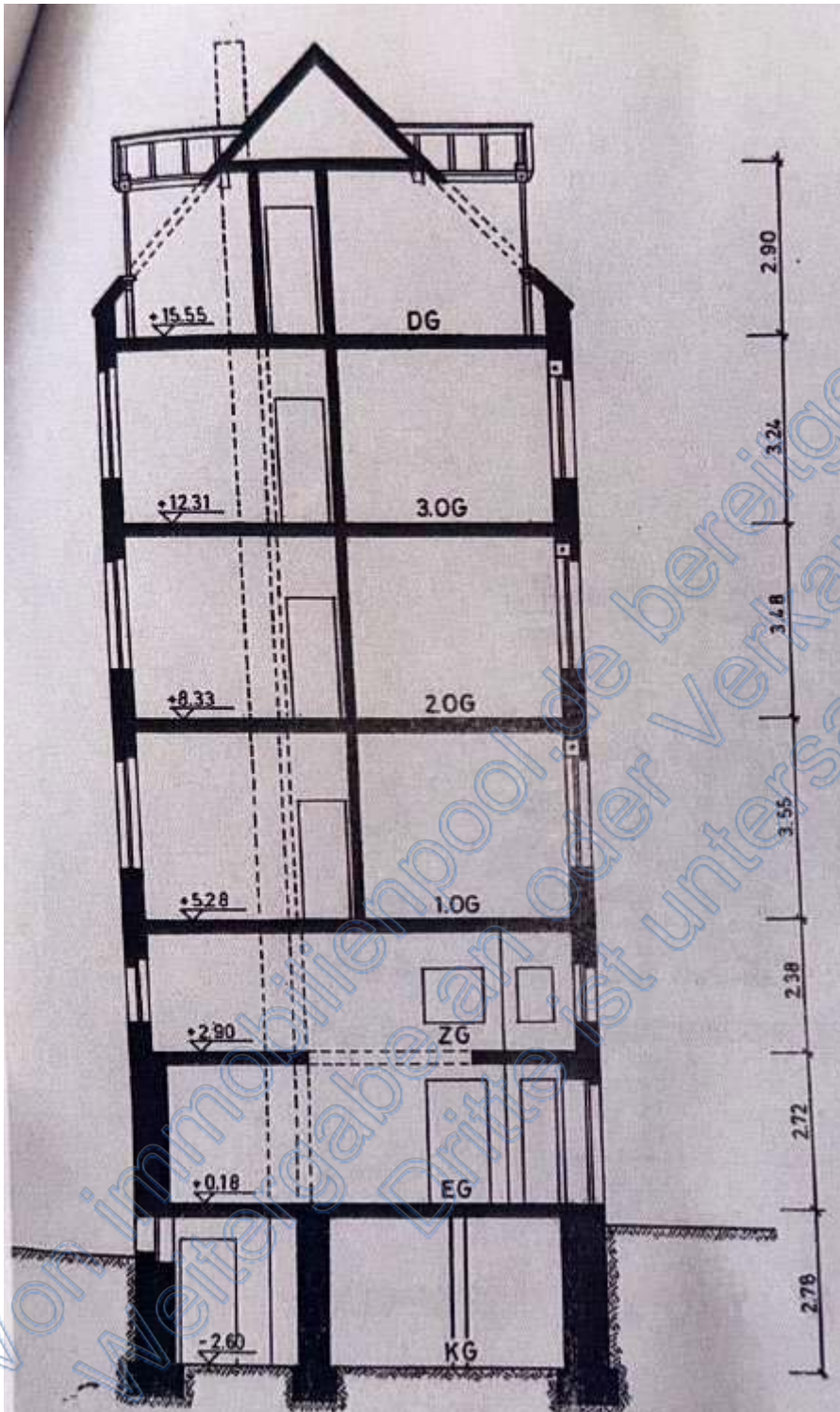
01.11.2025 | 03786554 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 0,5 m x 0,5 m



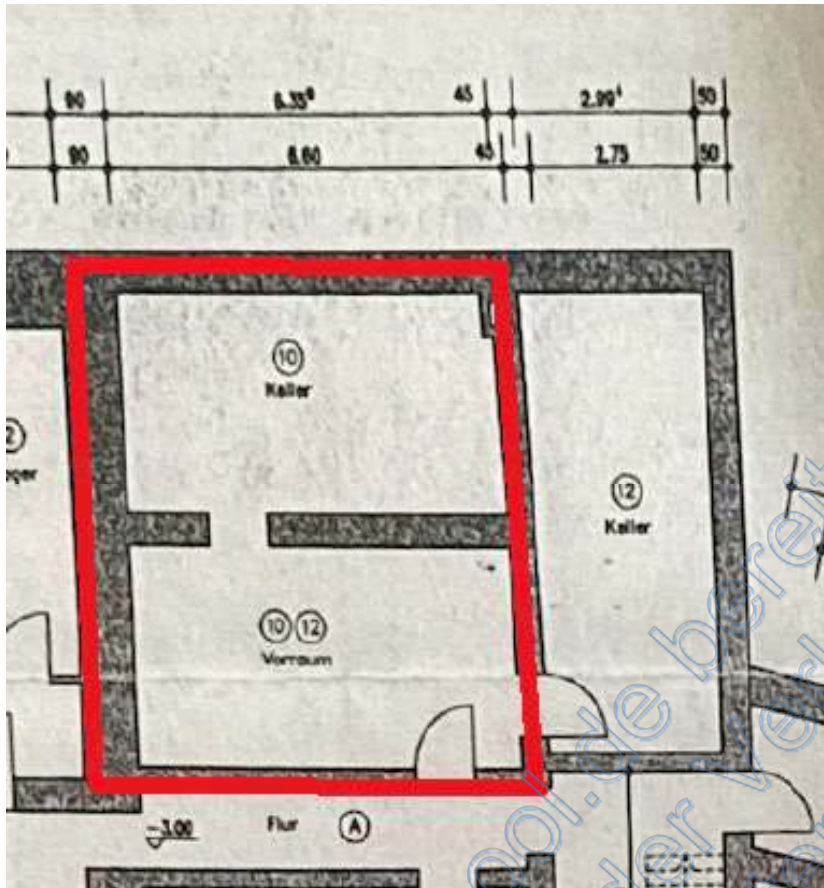
Berechnete Fläche des Flurstückes 382: 840 m²

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Visualisierung.
Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Bezeichnung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennummern, Flurstücksgrenzen und Flurstücksummern.
Datenquelle
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: November 2023.

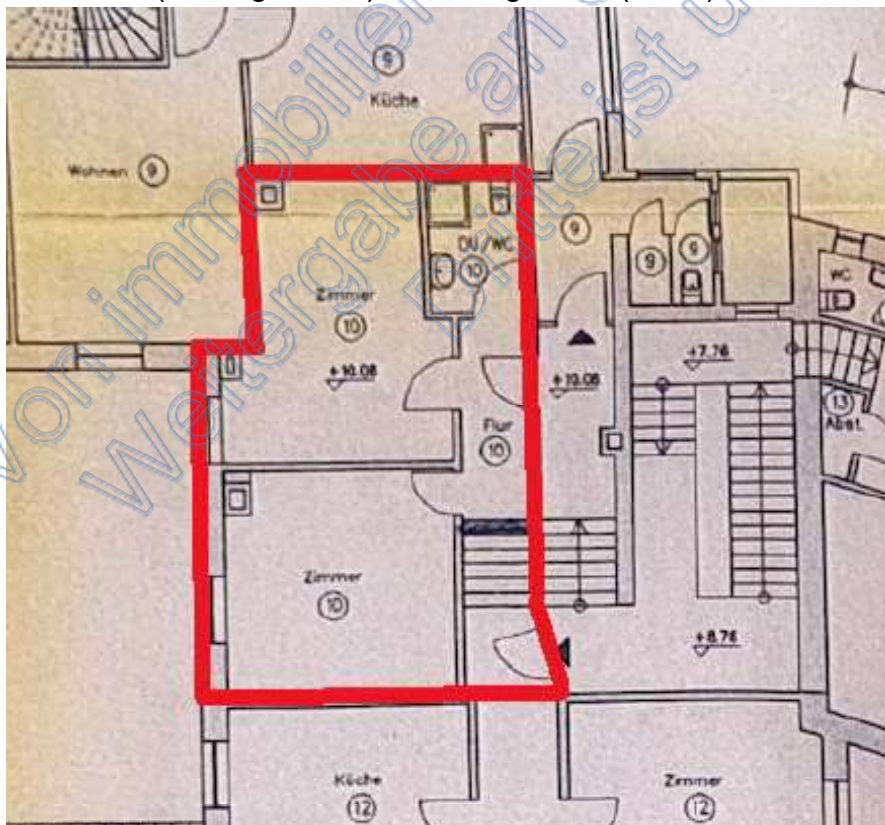
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



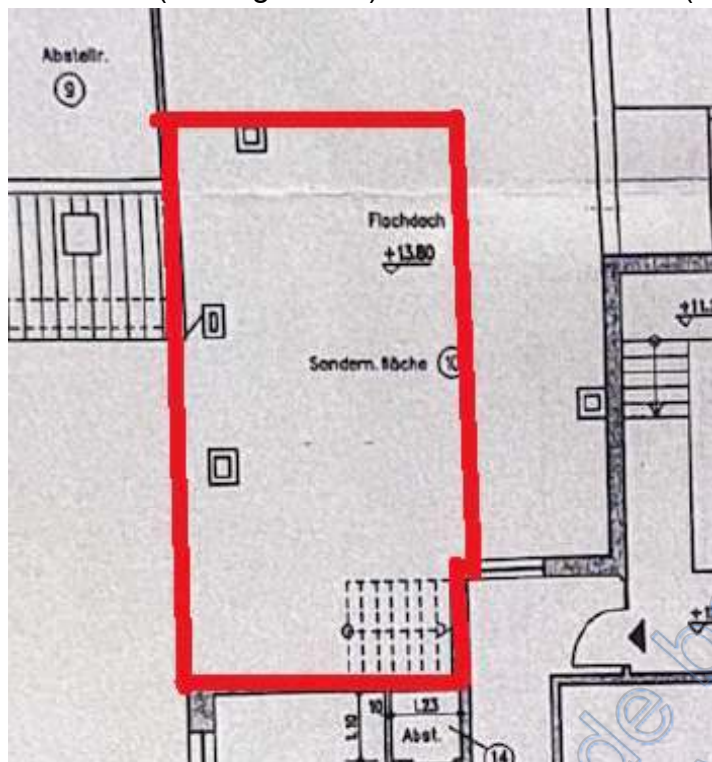
Grundriss (auszugsweise) Kellerraum Nr.10 (UG) mit Vorraum (SNR); bemaßt



Grundriss (auszugsweise) Wohnung Nr.10 (2.OG); unbemaßt



Grundriss (auszugsweise) Dachterrasse Nr. 10 (SNR); unbemaßt



Ansicht Nord-Ost (Gesamtobjekt)

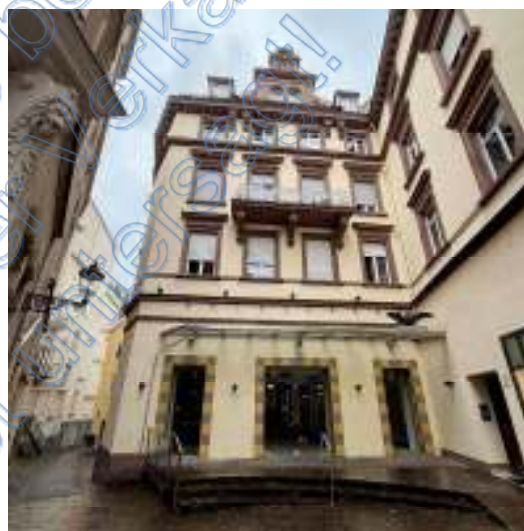


Objektbilder

Objektansicht



Objektansicht



Hauseingang Mühlengasse
Haus Nr. 2 - Detailansicht



Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke MRICS
Immobiliengutachter HypZert F
M.Sc. Immobilienbewertung



Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	12 K 16/25
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Adresse	76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Baden-Baden Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Gutenbergstraße 17 76532 Baden-Baden
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.10.2025

Verkehrswert § 194 Baugesetzbuch	295.000 € (nach äußerem Anschein) rd. 2.710 €/m ² WF rd. 19,60-fache des JRoE
--	---

gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 06.11.2025 Das Gutachten umfasst 44 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 3
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

Pfaffenweg 31
70180 Stuttgart

Steuer-ID. 95482/03400
USt.-IdNr. DE349650092

IBAN: DE90 1001 8000 0301 4533 80
Kontoinhaber: Richard Röschke

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der Ergebnisse	- 4 -
2. Allgemeiner Teil	- 5 -
2.1 Allgemeines	- 5 -
2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	- 7 -
3. Grundstücksmerkmale	- 8 -
3.1 Lage	- 8 -
3.1.1 Immobilienmarkt	- 8 -
3.1.2 Makrolage	- 9 -
3.1.3 Mikrolage	- 9 -
3.2 Grundstücksbeschaffenheit	- 11 -
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	- 12 -
3.4 Rechtliche Gegebenheiten	- 12 -
4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen	- 14 -
4.1 Vorbemerkung	- 14 -
4.2 Gebäudebeschreibung	- 14 -
4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen	- 14 -
4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 12 (2.OG)	- 16 -
4.2.3 Wohn- und Nutzfläche	- 17 -
4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	- 18 -
5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes	- 19 -
6. Grundbuch	- 20 -
7. Wertermittlung	- 23 -
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	- 23 -
7.2 Bodenwert	- 24 -
7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	- 26 -
7.4 Ertragswert	- 27 -
7.4.1 Ertragswertermittlung	- 30 -
7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 32 -
7.5 Vergleichswert	- 33 -
7.5.1 Vergleichspreise /Vergleichsdaten	- 33 -
7.5.2 Vergleichswertermittlung	- 34 -
7.6 Einordnung des Ergebnisses	- 35 -
8. Verkehrswert	- 36 -

Anlagen	- 37 -
Übersichtskarte	- 37 -
Regionalkarte	- 38 -
Liegenschaftskarte	- 39 -
Hochwasserrisiko	- 40 -
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)	- 41 -
Grundriss (auszugsweise) Kellerraum Nr.12 (UG) mit Vorraum (SNR); bemaßt	- 42 -
Grundriss (auszugsweise) Wohnung Nr.12 (2.OG); unbemaßt	- 42 -
Ansicht Nord-Ost (Gesamtobjekt)	- 43 -
Objektbilder	- 44 -

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

1. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bewertungsgegenstand	Bewertungsgegenstand sind 503,09/10.000stel Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 2.Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 12 im Kellergeschoss sowie das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit der Einheit Nr. 10 am Vorraum 10/12 im Kellergeschoss) am Flurstück Nr. 382.
Objektadresse	76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2.
Baujahr	ca. 1888.
Vermietung/Verpachtung	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt.
Rechte und Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchauszuges sind unter den lfd. Nrn. 1 bis 4 Eintragungen historischer Natur sowie unter der lfd. Nr. 7 die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.
Wohnfläche	rd. 109 m ² WF (ETW Nr. 12 im 2.OG) rd. 32 m ² NF im Keller (Sondernutzungsrecht).
Grundstücksgröße	840 m ² (anteilig rd. 42 m ² anhand Miteigentumsanteile).
Vergleichswert	332.450 €.
besondere objektspezifische Merkmale	-5.000 € (fiktive Trennung zu Wohnung Nr. 10).
Fehlende Innenbesichtigung	-32.745 € (10 %).
Runden	+295 €.
Verkehrswert	295.000 €.

2. Allgemeiner Teil

2.1 Allgemeines

Bewertungsobjekt	Bewertungsgegenstand sind 503,09/10.000stel Miteigentums-anteile verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im 2.Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 12 im Kellergeschoss sowie das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht mit der Einheit Nr. 10 am Vorraum 10/12 im Kellergeschoss) am Flurstück Nr. 382.
Auftraggeber	Siehe Deckblatt.
Auftragserteilung	Die Auftragserteilung erfolgte schriftlich am 14.07.2025.
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB. Beschluss vom 14.07.2025.
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	21.10.2025
Ortstermin	Am 21.10.2025 wurde die Ortsbesichtigung durchgeführt. Anwesende: - Richard Röschke (Sachverständiger)
<u>Hinweis:</u>	Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fand eine Außenbesichtigung statt. Der Umstand der fehlenden Innenbesichtigung wird mit einem Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zur Verfügung gestellte Unterlagen	- Grundbuchauszug Blatt Nr. 7992 (Kopie) vom 04.04.2025
Vom Gutachter eingeholte Unterlagen	- Teilungserklärung (UR-Nr. 5171 H/1996) vom 16.12.1996 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 5383 H/1996) vom 20.12.1996 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 982 H/1997) vom 04.04.1997 - Änderung der Teilungserklärung (UR-Nr. 941/2011) vom 15.03.2011 - Aufteilungsplan vom 02.04.2001 - Aufteilungsplan vom 04.12.2009 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.11.1996 - Änderung Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.1997 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 02.04.2001 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 02.04.2001 - Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 04.12.2009 - Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 152 H/2012) vom 09.01.2012 mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und Plan - Liegenschaftskarte vom 01.1.2025 - Baulastenauskunft (Baurechtsamt Baden-Baden) vom 25.07.2025 - Altlastenauskunft (Stadt Baden-Baden) vom 28.07.2025

- Denkmalschutzauskunft (Stadt Baden-Baden) vom 24.07.2025
- Erschließungsbeitragsauskunft (Kämmerei Baden-Baden) vom 23.09.2025
- Auskunft Bebauungsplan vom 28.07.2025
- Bodenrichtwert mit Stichtag 01.01.2025 (Quelle: BORIS-BW)
- Kaufpreisabfrage Gutachterauss. Baden-Baden vom 27.10.2025
- Wirtschaftsplan 2024 vom 15.05.2023
- Wirtschaftsplan 2025 vom 31.05.2024
- Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025
- Hausgeldabrechnung 2023 vom 31.05.2024
- Hausgeldabrechnung 2024 vom 03.07.2025

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.01.2017
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.01.2022
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (DIN 277) von August 2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 01.12.2021
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020
- Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24.07.2007
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) vom 05.12.2022

Fachliteratur/Quellen

- Wertermittlerportal von Reguvis (Kleiber-Online)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage (Kröll, Hausmann, Rolf)
- Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage (Stumpe, Tillmann)
- Baukosten Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Baukosteninformationszentrum (BKI), 2023

Verwendete Programme

Der Berechnungsteil sowie die tabellarische Übersicht über das Grundbuch wurden mit dem Bewertungsprogramm LORA 3.0 der on-geo GmbH erstellt.

2.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

Unterlagen	Es wird in der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig.
Bausubstanz	Feststellungen zur Bausubstanz werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Besichtigung	Es wurde kein Zugang zur Wohneinheit ermöglicht. Dementsprechend fanden eine Außenbesichtigung statt. Dies wird durch einen Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis gewürdigt.
Zulässigkeit der vorh. Bebauung und Nutzung	Es wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen nach genehmigten Plänen erfolgte und alle gesetzlichen Bestimmungen und privatrechtlichen Vereinbarungen eingehalten wurden.
Flächen / Maße	Die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen. Für nicht vorhandene Flächenangaben wurden anhand der Grundrisse und / oder eines überschlägigen Abgriffs im Geoportal die Flächen eigenermittelt. Dementsprechend können Abweichungen zum Ist-Zustand auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss auf das Ergebnis haben. Die Wohn- und Nutzflächen wurden sinnvoll gerundet.
Altlasten	Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen an Gebäuden bzw. Grund und Boden sowie Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.
Urheberrecht	Vorliegendes Verkehrswertgutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Sowohl Vervielfältigung als auch Verwertung durch Dritte bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Lage

3.1.1 Immobilienmarkt

Allgemein

Für den Immobilienmarkt in Deutschland konnte seit 2022 nur ein sehr geringes Transaktionsgeschehen beobachtet werden. Bedingt durch Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, gesunkenen Real-einkommen sowie stark gestiegenen Bau- und Finanzierungszinsen ging die Nachfrage nach Immobilien stark zurück. Das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Konjunktur. Den Bereichen Klimaschutz und Nachhaltigkeit kommt eine größere Bedeutung zu. Vor allem Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten werden weniger nachgefragt.

Gemäß vdp-Immobilienpreisindex sind die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit dem Jahr 2022 rückläufig und konnten sich im Jahr 2024 langsam erholen. Im 2. Quartal 2025 wurde ein Preisanstieg von ca. 3,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Im Segment der Wohnimmobilien wurde ein Anstieg von ca. 4,1 % beobachtet:

(Quelle: vdp-Immobilienpreisindex 2025, Q2.)

Stadtkreis Baden-Baden

Gemäß des Gutachterausschusses Baden-Baden konnten im Jahr 2024 insgesamt 954 Immobilientransaktionen registriert werden. Dies stellt einen Anstieg von ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr dar. Der Geldumsatz für bebaute Grundstücke belief sich im Jahr 2024 auf rd. 300 Mio. €. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine gebrauchte Wohnung lag bei ca. 311.000 € (Quelle: Grundstücksmarktbericht Baden-Baden 2023/2024).

3.1.2 Makrolage

Bundesland	Baden-Württemberg.
Kreis	Baden-Baden (Stadtkreis).
Gemeinde / Stadt	Baden-Baden.
Einwohnerzahl	rd. 56.900 (Stand 31.12.2024; Quelle: Homepage Baden-Baden).
Umliegende Städte/ Gemeinden	Rastatt (rd. 17 km). Karlsruhe (rd. 40 km). Freiburg im Breisgau (rd. 109 km).
Kaufkraftindex	116,7 (Stadtkreis Baden-Baden, Stand 2023, Quelle: MB-Research).
Arbeitslosenquote	3,6 % (Stadtkreis Baden-Baden, Stand Okt. 2025, Quelle: Bundesagentur für Arbeit).

3.1.3 Mikrolage

Lage des Objektes	Das Bewertungsobjekt ist zentral in der Innenstadt von Baden-Baden innerhalb eines Kerngebietes an der Mühlengasse gelegen. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Cafés verläuft nahezu unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt.
Entfernung zum nächsten Stadt- / Gemeindezentrum	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Baden-Baden. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Restaurants und Cafés ansässig. Mittel- bis langfristiger Bedarf kann ebenfalls in der Innenstadt gedeckt werden.
Entfernung zu nächsten Bildungseinrichtungen	In Baden-Baden sind alle gängigen Schularten ansässig. Weiterführende Bildungseinrichtungen sind in Karlsruhe sowie Freiburg im Breisgau vorhanden.
Entfernung zum ÖPNV	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht durch mehrere Busverbindungen im Stadtgebiet von Baden-Baden.
Entfernung zu Knoten- punkten des Individual- verkehrs	Die nächste Autobahnauffahrt ‚Kreuz Baden-Baden‘ zur Autobahn A5 ist rd. 9 km entfernt sowie die nächste Bundesstraße B500 rd. 2,5 km.
Entfernung zum Flughafen	Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden befindet sich in rd. 17 km Entfernung sowie der internationale Flughafen Stuttgart in rd. 107 km Entfernung.
Umgebungsbebauung	Geschlossene Bauweise; Wohn- und Geschäftshäuser, überwiegend 3- bis 4-geschossig.

Parkplatzsituation	Leicht angespannte öffentliche Parkplatzsituation. Im öffentlichen Straßenraum stehen nur vereinzelt Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
Immissionen	Zum Besichtigungszeitpunkt waren aufgrund der zentralen Lage an einer Fußgängerzone innenstadtypische Immissionen vorhanden. Ein Werteeinfluss ist daraus für die Nutzung nicht erkennbar.
Einschätzung der Lage	Die Wohnlage wird als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt.

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

3.2 Grundstücksbeschaffenheit

Topographische Lage	Das zu bewertende Grundstück ist leicht nach Westen hin abfallend.
Grundstücksform	Unregelmäßiger Zuschnitt.
Erschließung	Über öffentliches Straßenland.
Straßenart- und ausbau	Die Mühlengasse ist öffentlich, gepflastert und asphaltiert und verläuft an der Südseite mit einem Gehweg.
Mittlere Grundstückstiefe	Rd. 28 m.
Straßenfront	Rd. 13 m.
Grenzverhältnisse	Geregelt; aufgrund zentraler Lage mehrere Gebäude unmittelbar angrenzend.
Überbau	Nicht ersichtlich.
Eckgrundstück	Nein.
Bodenbeschaffenheit	Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Fachgutachter durchgeführt werden. Bei der Objektbesichtigung waren jedoch keine Auffälligkeiten feststellbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Ver- und Entsorgung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung sowie an die kommunale Abwasserkanalisation angeschlossen.
Abgaben und beitragsrechtlicher Zustand	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kämmerei Baden-Baden vom 23.09.2025 bestehen für das Wertermittlungsgrundstück keine offenen Erschließungs-, Abwasser-, und Wasserversorgungsbeiträge.
Altlasten	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 28.07.2025 besteht für das Wertermittlungsgrundstück kein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten oder Bodenverunreinigungen.

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

Entwicklungsstufe	Es handelt sich bei dem Bewertungsgrundstück um baureifes Land.
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan von Baden-Baden weist für das Gebiet ‚MK - Kerngebiet‘ aus.
Bebauungsplan	Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, Teilbereich I – Innenstadt“, rechtskräftig seit dem 07.03.2009. Dieser enthält folgende wesentlichen Festsetzungen: Kerngebiet; Beschränkung von Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Lotterie etc.).
Art und Maß der vorhandenen Bebauung	Die vorhandene Bebauung entspricht der zulässigen Bebauung.
Erweiterungsmöglichkeit	Das Grundstück fügt sich in die Umgebung ein und ist vollständig ausgenutzt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Siehe Kapitel 6.
Baugenehmigung	Es liegt keine Baugenehmigung vor. Die materielle und formelle Legalität der aufstehenden Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.
Baulasten	<p>Eine Baulast stellt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Diese werden in einem Baulastenverzeichnis geführt. Die einzelnen Regelungen finden sich in den Landesbauordnungen der jeweiligen Länder wieder. In Bayern gibt es keine Baulasten.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 25.07.2025 sind für das Wertermittlungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden vom 24.07.2025 ist das Wertermittlungsobjekt in der Liste der Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG eingetragen.

Die Eintragung lautet wie folgt:

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Mühlengasse 2 ist ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen (v.a. baugeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen; an seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse gemäß § 2 DSchG.

Viergeschossiges, traufständiges und zweiflügeliges Wohn- und Geschäftshaus in zur Mühlengasse platzbildender Stellung. Das Gebäude erhielt seine heutige Form in weiten Teilen während eines größeren Umbaus im Jahre 1887/88, der durch den Architekten L. Treusch aus Baden-Baden für den hier ansässigen Gastronomen Carl Oberst geplant wurde. Oberst betrieb über lange Zeit die hier im Gebäude befindliche Gaststätte "Krokodil". Treusch entwarf im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts eine ganze Reihe von städtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden, die noch heute auch als Kulturdenkmale das Stadtbild von Baden-Baden mitprägen.

Es handelt sich hier um ein innerstädtisches Wohn- und Geschäftshaus in der zeittypischen Formensprache des Historismus, ein Baustil, der, wie hier gut zu beobachten ist, Elemente der Renaissance und des Barocks aufgreift und interpretiert. Die hervorstechendsten Merkmale sind der volutengeschmückte Zwerchgiebel, die Gebälke über den Fenstern sowie die konsolengestützten Balkone. Bemerkenswert ist die gut erhaltene Innenausstattung des Hauses. Beispielhaft seien hier die Innentüren samt Gewänden erwähnt, weiter finden sich Stuckprofile an den Decken, Wohnungsabschlusstüren sowie eine Treppenhäuseranlage und Originalfenster. Der ursprüngliche Bestand des Gebäudes überwiegt die späteren Eingriffe bei weitem.

Hinsichtlich der aktuellen Nutzung sind hiermit keine Einschränkungen verbunden. Bei Planungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (sowohl Abbruch- als auch Neubauplanung, Kanal- und Leitungsführungen etc.) können – je nach Umfang vorgesehener Baumaßnahmen – Belange der archäologischen Denkmalpflege berührt werden, die ggf. archäologische Untersuchungen oder Grabungen erforderlich machen.

Sonstige Rechte und Lasten Nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiet Gemäß einer Abfrage im Hochwasserrisikomanagementsystem (LUBW) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Überflutungsflächen (HQ-10, HQ-50, HQ-100 oder HQ-extrem). Dementsprechend wird von keinem Einfluss durch Hochwasser ausgegangen. Siehe Auskunft in der Anlage.

4. Bauliche Anlagen und WEG-Regelungen

4.1 Vorbemerkung

Nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Merkmale der baulichen Anlagen wieder. Die Ausführungen können sich im Detail abweichend darstellen.

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Außenbesichtigung sowie Angaben aus den vorliegenden Bauakten bzw. Baubeschreibung. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion / Materialien erfolgte ausdrücklich nicht. Eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile / Anlagen / technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln / Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche sich dann allerdings als nicht wertbeeinflussend darstellen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Auskünfte während des Ortstermins bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Gebäudebeschreibung

4.2.1 Konstruktion / technische Gebäudeausstattung / Außenanlagen

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftsgebäude.
Geschosse	Untergeschoss, fünf Obergeschosse, ausgebauten Dachgeschoss.
Gewerbeeinheiten	3 (Gesamtanlage).
Wohneinheiten	12 (Gesamtanlage).
Stellplätze	0.
Baujahr	ca. 1888.
Bauart	Massivbauweise.
Fundamente	Einzel- und Streifenfundamente (Annahme).
Fassade	Mauerwerk, verputzt und gestrichen (ungedämmt).
Dach	Walmdach mit Ziegeln eingedeckt.
Wände	Außen: Massiv. Innen: Massiv.
Geschossdecken	Holzbalkendecken (Annahme aufgrund Baujahrs).
Treppenhaus	Vorhanden; Erschließung an der südlichen Gebäudeseite.
Elektroinstallationen	Baujahrestypisch (Annahme).

Heizungsanlage	Nachtspeicheröfen mit dezentraler Warmwasserversorgung (Annahme).
Lüftung	Manuell; Bad innenliegend ohne Tageslicht.
Energetischer Zustand	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt energetische Anforderungen an beheizte oder klimatisierte Gebäude fest. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Es lag kein gültiger Energieausweis im Rahmen der Wertermittlung vor. Es wird von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen. Dies wird ausreichend in den Wertermittlungsparametern gewürdigt.</p>
Modernisierungen/ Renovierungen	Es lagen keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen vor. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine Aussage zu erfolgten Modernisierungen getroffen werden.
Aufzugsanlage(n)	Nicht vorhanden.
Außenanlagen	Befestigt und mit Zuwegungen ausgestattet.
Baumängel/ Bauschäden/ Instandsetzungsrückstau	Gemäß äußerem Anschein befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand.
Beurteilung des baulichen Zustandes	<p>Es wird für die zu bewertende Wohnungseinheit Nr. 12 von einem durchschnittlichen Bauzustand ausgegangen.</p> <p>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem normalen Bau- und Unterhaltungszustand.</p>

4.2.2 Beschaffenheit der Wohneinheit Nr. 12 (2.OG)

Art	3-Zi.-Whg.
Wohnfläche	Nr. 12; 2.OG: rd. 109 m ² WF. Hinweis: Die Wohn- und Nutzfläche wurden aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und mittels des Aufteilungsplans plausibilisiert.
Konzeption	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad ohne Tageslicht (innenliegend), 1 WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum (SNR) im UG.
Ausstattung	Bodenbelag: Laminat (Annahme). Fenster: Zweifach verglaste Holzfenster (Annahme). Sanitär- anlagen: Durchschnittlicher Standard (Annahme). Belüftung: Fensterlüftung (manuell). Wände: Verputzt und gestrichen. Beheizung: Nachtspeicheröfen (Annahme). Elektro- installationen: Baujahrestypisch. Küche: EBK vorhanden (Annahme).
Beurteilung Ausstattung	Insgesamt wird die Ausstattung der Wohneinheit als durchschnittlich angenommen.
Hinweis	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann keine vollständige Aussage zu Ausstattungsmerkmalen getroffen werden. Der Sachverständige übernimmt keine Haftung für etwaige Abweichungen.

4.2.3 Wohn- und Nutzfläche

Definition

Gemäß § 2 Abs. I und II WoFIV gehören zur Wohnfläche einer Wohnung die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Bei öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist die WoFIV verbindlich anzuwenden. Zur Wohnfläche zählen auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern, Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen. Die übrigen Räume wie z.B. Kellerräume, Waschräume, Heizungsräume, Abstellräume, Garagen etc. zählen als Zubehörräume (§ 2 Abs. III, S.1 WoFIV).

Berechnung

Es liegt eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 04.12.2009 vor. Die Wohn- und Nutzfläche wurde dieser entnommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Die ermittelten Flächen können demnach in der Realität geringfügig abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Eine Haftung für einzelne Flächenangaben kann nicht übernommen werden, da vor Ort kein Aufmaß vorgenommen wurde.

ETW Nr. 12 (2.OG): rd. 109 m² WF.

Kellerraum: rd. 32 m² NF im UG (Sondernutzungsrecht).

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

4.2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder auf ein Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. In Ergänzung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:

- Der Fußbodenbelag und der Deckenputz zum Sondereigentum gehörenden Räume
- Die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume
- nichttragende Zwischenwände
- der Wandputz und die Wandverkleidung
- die Innenfenster und Innentüren
- die Versorgungsleitungen
- Entsorgungsleitungen
- Entwässerungsleitungen
- Anlagen und Einrichtungen
- Heizungsanlagen samt Vorratstanks
- Innenräume der Balkone

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum erklärt sind, sowie der Grund und Boden.

Veräußerungsbeschränkungen

Die Veräußerung bedarf nicht der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder des Verwalters. Es besteht jedoch eine Anzeigepflicht an den Verwalter.

Verteilung von Kosten und Lasten

Gemäß § 16 WEG anhand der Miteigentumsanteile.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht Vorraum zum Kellerraum 10/12 sowie Fläche im Treppenhaus sowie Kellerraum Nr. 10.

Instandhaltungsrücklage

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025 beträgt die monatliche Hausgeldzahlung 283 € inkl. 83,85 € Instandhaltungsrücklage pro Monat. Für den Bewertungsgegenstand besteht eine anteilige Instandhaltungsrücklage von ca. 1.462 €.

5. Beurteilung des Wertermittlungsobjektes

SWOT-Analyse (Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse)

Stärken	Chancen
<ul style="list-style-type: none"> - zentrale Wohnlage - Balkon vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg der Kauf-/ Mietpreise in der Region
Schwächen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - kein Stellplatz vorhanden - kein Aufzug im Objekt (nicht barrierefrei) - Restriktionen aus Denkmalschutzeigenschaften 	<ul style="list-style-type: none"> - allg. Marktrisiken - weiterer Abschwung der Immobilienpreise

Marktgängigkeit

Aufgrund der zentralen Wohnlage wird von einer normalen Marktgängigkeit ausgegangen. Es ist in der aktuellen Marktphase mit einer verlängerten Vermarktungszeit zu rechnen.

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

6. Grundbuch

Auszug vom: 04.04.2025
 Amtsgericht: Achern
 Grundbuch von: Baden-Baden

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE/TE NR.	Flur	Flurstück(e)	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m ²
	7992	6	Baden-Baden	12		382	503,09	10.000	42,25

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile)

42,25

davon zu bewerten

42,25

Abteilung I, Eigentümer
 anonymisiert

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
7992	1	6	382	Die Wand auf Flst. Nr. 385 - alt 386 (Blatt 6170) gegen das Hintergebäude von Flst. Nr. 384/1 - alt 383 (Teil von Flst. Nr. 382) darf in der Entfernung stehen bleiben, wie sie jetzt (1858) errichtet ist. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Begr. Eintrag im Grundbuch, Band 42 Nr. 15, Seite 60 am 27. Mai 1858. Vergleich vom 16. Februar 1849 und 1./3. Mai 1858. Hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 15. Mai 1997.	Siehe Erläuterungen.	
7992	2	6	382	Flst. Nr. 385 (Blatt 6170) ist berechtigt, auf dem von der Stadt Baden-Baden Flst. Nr. 378 Mühlengasse erhaltenen Gelände gegen Flst. Nr. 384/1 (Teil von Flst. Nr. 382) eine Brandmauer zu errichten, ohne für das Flst. Nr. 384/1 entzogene Lichtrecht eine Entschädigung zu zahlen. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Begr. Eintrag im Grundbuch, Band 90 Nr. 15, Seite 117 am 22. Januar 1892. Hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 15. Mai 1997.	Siehe Erläuterungen.	

7992	3	6	382	Bauverbot zugunsten von Flst. Nr. 385 (Blatt 6170) nach Maßgabe des Eintrags im Grundbuch, Band 90 Nr. 15. Seite 117 am 22. Januar 1892. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Hierher sowie auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 15. Mai 1997.	Siehe Erläuterungen.	
7992	4	6	382	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Aktiengesellschaft in München bestehend in dem Verbot, Getränke aller Art ohne Zustimmung der Berechtigten gewerbsmäßig weder zu lagern noch zu vertreiben oder auszuschenken, sowie der Duldung von Werbeanlagen der Berechtigten. Bezug: Bewilligung vom 18. September 1995 (UR 6425/95). Eingetragen am 6. Oktober 1995.	Siehe Erläuterungen.	
7992	7	6	382	Belastet ist der Anteil Abt. I lfd. Nr. 4.2 (Privatperson): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 27.03.2025 (12 K 15/25). Eingetragen (ACH063/103/2025) am 04.04.2025.	Siehe Erläuterungen.	

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis sind nachfolgende Herrschervermerke eingetragen:

Zu 1: Recht zur Durchführung eines Abzugsdohlens an dem Grundstück Flst. Nr. 394 eingetragen in Grundbuch Nr. 6174, Abt. II Nr. 1. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Zu 1: Fensterrecht gegenüber dem Grundstück Flst. Nr. 385, eingetragen in Grundbuch Nr. 6170, Abt. II Nr. 1. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Zu 1: Grundstück Flst. 385 muss eine bestimmte Fläche zu seinem Hofraum schlagen, eingetragen in Grundbuch Nr. 6170, Abt. II Nr. 2. Hierher, sowie mit den weiteren Miteigentumsanteilen übertragen.

Wertung Die Eintragungen begünstigen den Wertermittlungsgegenstand und sind tlw. historischer Natur.

Erläuterungen zur Abteilung II

Zu lfd. Nrn. 1 – 4: Die Eintragungen schaffen Bauordnungsrecht und sind tlw. historischer Natur. Ein Werteeinfluss ist daraus für die zu bewertenden Wohneinheiten nicht erkennbar.

Zu lfd. Nr. 7: Die Eintragung wurde im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens eingetragen. Es besteht kein Werteeinfluss.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Wertermittlungsverfahren** Zur Ermittlung des Verkehrswertes können gem. § 6 Abs. I ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.
- Vergleichswertverfahren** Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für Grundstücke, die bezüglich ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können (einzelne Wohnungs- und Teileigentümer, unbebaute Grundstücke etc.). Voraussetzung hierfür ist, dass eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen von Objekten zur Verfügung steht, die mit dem Bewertungsobjekt bezüglich ihrer den Wert beeinflussenden Merkmale weitgehend übereinstimmen.
- Sachwertverfahren** Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke sowie Doppel- und Reihenhausgrundstücke. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 35 ImmoWertV) ermittelt. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten (Normalherstellungskosten; § 36 ImmoWertV) bzw. Erfahrungswerten bestimmt. Dabei wird zunächst der Neubauwert des Objektes ermittelt. Im Anschluss erfolgt eine Minderung um Altersabschläge. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind im Rahmen des Sachwertverfahrens insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.
- Ertragswertverfahren** Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Es eignet sich für solche Grundstücke, bei denen die Erzielung einer Rendite im Vordergrund steht. Dabei handelt es sich um Mehrfamilien- und Geschäftsgrundstücke, Grundstücke mit gemischter Nutzung, Portfolien vermieteter Einheiten, Gewerbe- und Industriegrundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen wie Hotels, Sozialimmobilien etc. Der Ertragswert wird als Summe des Bodenwerts und dem Ertragswert der baulichen Anlagen gebildet.
- Liquidationsverfahren** Wenn die vorhandene Bebauung nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, wird der Bodenwert um die Freilegungskosten gemindert, um den Verkehrswert zu ermitteln.

Begründung und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 7 Abs. 1 ImmoWertV sind unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse derartige Objekte führend im Vergleichswertverfahren mittels Vergleichspreisen sowie stützend im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zu bewerten. Es handelt sich um Wohnungseigentum. Es stehen Vergleichspreise durch den Gutachterausschuss zur Verfügung. **Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet und der Ertragswert stützend ermittelt.**

7.2 Bodenwert**Bodenwert**

Der Wert des Bodens ist gem. § 14 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Maßgebend sind die Lagequalität sowie die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Dabei erfolgt die Bewertung i.d.R. auf der Grundlage von Bodenrichtwerten (vgl. §§ 13 bis 16 ImmoWertV), die - sofern erforderlich - an das zu bewertende Grundstück angepasst werden.

Erläuterung Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist in den §§ 13 bis 16 ImmoWertV näher erläutert und stellt einen durchschnittlichen zonalen Lagewert eines Gebietes dar, welcher aus vergangenen Kaufpreisen durch die örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet wurde und über wertbestimmende Grundstücksmerkmale verfügt. Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

**Bodenrichtwert
Bewertungsobjekt**

Der Bodenrichtwert für das unbebaute, erschlossene Grundstück der Stadt Baden-Baden wird zum 01.01.2025 mit 1.200 €/m² (Bodenrichtwertnummer: 38301060; Entwicklungszustand: baureifes Land; Beitragsrechtlicher Zustand: beitragsfrei; Art der Nutzung: Kerngebiet; Wohn- und Geschäftshäuser; WGFZ 2,6; Grundstücksfläche: 450 m²) angegeben. Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS-BW).

Beurteilung

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstückes ist aufgrund der Bewertung von Wohnungseigentum (anteiliger Bodenwert) nicht an die bauliche Auslastung anzupassen und wird unangepasst übernommen.

Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	ant. Grundstück	42,25	1.200,00					Ja	50.700

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

50.700

Entspricht 15 % des Ertragswertes

Der Bodenwertanteil liegt in einer plausiblen Größenordnung für Wohnungseigentum in zentraler Wohnlage im Stadtkreis Baden-Baden.

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

7.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Definition	Das Alter sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauer sind in § 4 Abs. I bis III der ImmoWertV beschrieben. Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.
Alter	Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1888 errichtet und ist demnach zum Wertermittlungsstichtag rd. 137 Jahre alt.
Gesamtnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Die Anlage 1 gibt für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren an. Aufgrund der Nutzung als Wohneinheit innerhalb eines Mehrfamilienhauses wird die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren festgelegt.
Restnutzungsdauer	Gemäß § 12 Abs. V, S. 1 ImmoWertV sind zur Festlegung der Restnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 2 zugrunde zu legen. Nach Sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades wurden nur einfache Modernisierungen vorgenommen, was einer Punktzahl von 5 von maximal 20 ergibt. Dementsprechend ergibt sich anhand der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer eine Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren, welche in Ansatz gebracht wird.

7.4 Ertragswert

Marktüblich erzielbarer Rohertrag

Der Begriff des Rohertrags wird im § 31 Abs. II der ImmoWertV erläutert. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Weicht die tatsächliche Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab, so wird die Differenz als Sonderwert (Over- bzw. Underrent/ Mehr- bzw. Minderertrag) bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen im Anschluss berücksichtigt.

Wohnen

Die Stadt Baden-Baden verfügt über einen qualifizierten Mietspiegel 2024. Dieser weist in Abhängigkeit der Wohnfläche sowie wertbestimmender Merkmale (Baujahr, Lage, Ausstattung, etc.) folgende monatliche Basis-Nettokaltmiete aus:

Bei 109 m² Wohnfläche: rd. 8,93 €/m² WF.

Auf die Basis-Nettokaltmiete werden gemäß Mietspiegel Zu- und Abschläge für die Wohnungsqualität, die Ausstattung, das Baujahr, sowie die Lage vorgenommen. Somit ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat von rd. 10,31 €/m² WF.

Der IVD-Preisspiegel für Wohnimmobilien Baden-Württemberg mit Stand Herbst 2025 weist für Wohnungen (Altbau) in Baden-Baden einen monatlichen Mietpreis von 11,80 €/m² WF (guter Wohnwert) aus.

Mietansatz

Aufgrund des Baujahres, der angenommenen durchschnittlichen Ausstattung, der Wohnungsgröße sowie der zentralen Wohnlage wird eine Nettokaltmiete i.H.v. 11,50 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich folgendermaßen zusammen:

1. Verwaltungskosten: Diese umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (vgl. §32 Abs. II ImmoWertV).

2. Betriebskosten: Diese sind die Kosten, die dem Eigentümer (...) durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Für die Aufstellung der Betriebskosten gilt die Betriebskostenverordnung (BetrKV) vom 25.11.2003 (vgl. § 556 Abs. I BGB). Diese sind beispielsweise die Grundsteuer, die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, die Kosten des Betriebs sowie die Wartung der zentralen Heizungsanlage, die Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzuges, u.a. (vgl. § 2 BetrKV).

3. Instandhaltungskosten: Diese umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (vgl. §32 Abs. III ImmoWertV).

4. Mietausfallwagnis: Dieses umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, das durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist,
- b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
- c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (vgl. §32 Abs. IV ImmoWertV).

Die Instandhaltungskosten werden mit 16,00 €/m² WF in Ansatz gebracht. Die Verwaltungskosten wurden für die Wohneinheit pauschal mit 440,00 € berücksichtigt. Das Mietausfallwagnis wird für die Wohnnutzung mit 2,00 % berücksichtigt. Für die beim Eigentümer verbleibende hälftige CO₂-Agabe gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) werden 1,20 €/m² WF als Sonstiges in Abzug gebracht.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird im § 21 Abs. I ImmoWertV erläutert. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Gutachterausschuss Baden-Baden veröffentlicht einen Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2023/2024. In diesem werden lediglich Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser im Stadtzentrum von durchschnittlich ca. 2,50 % p.a. angegeben.

Es wird für die Wohneinheit aufgrund der zentralen Lage, der Wohnungsgröße sowie des als durchschnittlich angenommenen Bauzustandes ein Liegenschaftszinssatz von 1,45 % p.a. angesetzt.

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

7.4.1 Ertragswertermittlung

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%			m ²
w	1	Wohnen / 2.OG	30	1,45	1	109,00	0,00	11,50	15.042	736
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 30	Ø 1,45	Σ 1	Σ 109,00				Σ 15.042	Σ 736

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m ²	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	% RoE	
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m ²	(/Stk.)			
w	1	Wohnen / 2.OG	16,00		440,00	2,92	2,00	1,20		0,86	17,39
										Ø 17,39	

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-	Reinertrag	Boden-	Gebäude-	Barwert-	Barwert	
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	kosten	EUR/a	verzins.	reinertrag	faktor	EUR	
			EUR/a		EUR/a	EUR/a			
w	1	Wohnen / 2.OG	15.042	2.616	12.426	736	11.690	24,1869	282.744
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 15.042	Σ 2.616	Σ 12.426	Σ 736	Σ 11.690		Σ 282.744	

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

282.744

+ Bodenwert

50.700

Vorläufiger Ertragswert**333.444**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

fiktive Trennung

5.000

ERTRAGSWERT**328.444**

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.		WOHNEN		GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	ETW Nr. 12 (2.OG)	109	15.042		
		Σ 109	Σ 15.042	Σ	Σ

Gesamte WNFI. (m²)

109

Gesamtrohertrag (EUR)

15.042

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

7.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**Grundbucheintragungen
in Abt. II**

Kein Werteinfluss.

Baulasten

Kein Werteinfluss.

Instandhaltung

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV werden 16,00 €/m² WF mtl. in Ansatz gebracht. Die Denkmalschutzeigenschaft ist ausreichend im Ansatz enthalten.

Gemäß vorliegendem Wirtschaftsplan 2026 vom 03.07.2025 beträgt die monatliche Hausgeldzahlung 283 € inkl. 83,85 € Erhaltungsrücklage pro Monat. Für den Bewertungsgegenstand besteht eine anteilige Instandhaltungsrücklage von ca. 1.462 €.

Bauschäden

Gemäß äußerem Anschein befindet sich das Gesamtobjekt in einem durchschnittlichen Bauzustand.

Fiktive Trennung

Für die fiktive Trennung zur Wohnung Nr. 10 wird ein Abschlag i.H.v. 5.000 € in Abzug gebracht.

Sonderwerte Mieten

Die Wohneinheit ist eigengenutzt. Ein Ansatz entfällt somit.

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

7.5 Vergleichswert

7.5.1 Vergleichspreise /Vergleichsdaten

Der Gutachterausschuss Baden-Baden hat gemäß einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung am 27.10.2025 fünf Vergleichspreise für Wohnungseigentum in Baden-Baden im Jahr 2025 zur Verfügung gestellt. Diese weisen einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 3.440 €/m² WF auf. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der Wohneinheiten beträgt rd. 101 m² WF sowie das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte 1953.

Der IVD-Wohnpreisspiegel Baden-Württemberg Herbst 2025 weist in Baden-Baden einen durchschnittlichen Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand mit mittlerem bis guten Wohnwert von 2.130 bis 3.770 €/m² WF aus.

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

7.5.2 Vergleichswertermittlung

Vergleichswert (Marktwert)

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	EUR/m ² (Stk.) - Werte				Marktwert EUR	
			Kauf- preis	Vergleichspreise		ange- messen		
				von	bis			Mittel
ETW Nr. 12 (2.OG)	1	109,00		2.980	4.460	3.440	3.050	332.450

Spannenwerte lt. Gutachterausschuss Baden-Baden; Stand 2024/2025

Vorläufiger Vergleichswert **332.450**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge
fiktive Trennung **5.000**

Vergleichswert **327.450**

**Begründung des
Vergleichswertansatzes**

Aufgrund der Vergleichsdaten, dem äußeren Eindruck des Gesamtobjektes, dem Baujahr, der zentralen Wohnlage sowie der allgemeinen Marktsituation wird ein Vergleichspreis von 3.050 €/m² WF in Ansatz gebracht.

7.6 Einordnung des Ergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	50.700
	Ertragswert	328.444
	Vergleichswert	327.450
Abschläge	Fehlende Innenbesichtigung	10,00% 32.745
Marktwert	Ableitung vom Vergleichswert	295.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.710
	x-fache Jahresmiete	19,60
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,10%
	Nettorendite (ReE/x)	4,21%
Mietfläche	Wohnfläche	109m ²
	Nutzfläche	
	Σ	109m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	15.042
	Jahresreinertrag	12.426
Liegenschaftszins	Wohnen	1,45%
	Gewerbe	
	i.D.	1,45%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	17,39%
	Gewerbe	
	i.D.	17,39%

Einordnung des Ergebnisses Der in der Vergleichswertermittlung ermittelte Quadratmeterpreis **ohne Abschlag für eine fehlende Innenbesichtigung** von rd. 3.000 €/m² WF sowie dem rd. 21,77-fachen des Jahresrohertrags, ordnet sich innerhalb der ausgewiesenen Vergleichsdaten ein und wird aufgrund der zentralen Wohnlage i.V.m. der als durchschnittlich angenommenen Ausstattung sowie durchschnittlichem Bauzustand als marktüblich und plausibel eingestuft.

8. Verkehrswert

Definition

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

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wert und Markt beeinflussenden Umstände ermittle ich zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 den

Verkehrswert 295.000 EUR

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausend Euro)

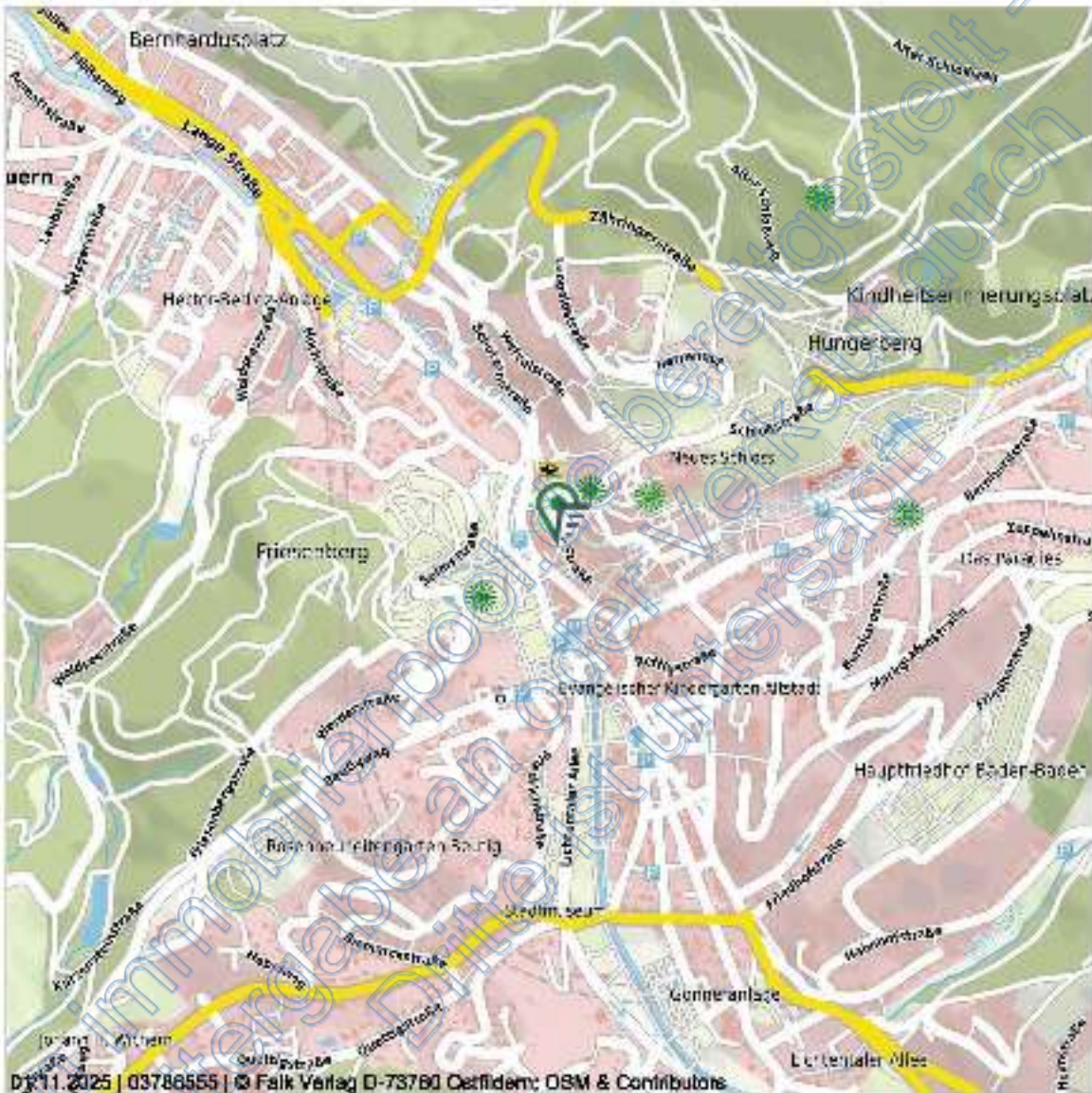

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere hiermit, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.



Sachverständiger Richard Röschke M.Sc. MRICS
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter

Regionalkarte

Regionalkarte Falk
76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2



D: 11.2025 | 03786555 | © Falk Verlag | D-73760 Ostfildern: OSN & Contributors
Maßstab: 1:15.000
Autostr. 2.550 m bis 2.550 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeindegrenzen und regionaler Verkehrsinfrastruktur (eine Verwidrigung ist gestattet bis zu 20 Zeichen).
Die Entschlüsselung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Kartendaten liegen in der Verantwortung der Kartographie- und Datenanbieter. Die Kartographie- und Datenanbieter sind für die Genauigkeit der Daten verantwortlich. Die Karte darf nicht für andere Zwecke genutzt werden. Die Karte unterliegt der Verfallsfrist von maximal 30 Exemplaren, wobei die Weitergabe an Dritte ist zulässig. Die Kartographie- und Datenanbieter sind für die Genauigkeit der Daten verantwortlich.

Datenquelle:
FAKULTÄT für Geographie, 10.05.2025

an-geo | Dieses Dokument bezieht sich auf die Botschaft 03786555 vom 01.11.2025 auf www.geoport.de in
Service- und -angabe. Bitte beachten Sie die allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsbedingungen in
den zugehörigen Formeln. Logo: gll | www.geoport.de | 03786555

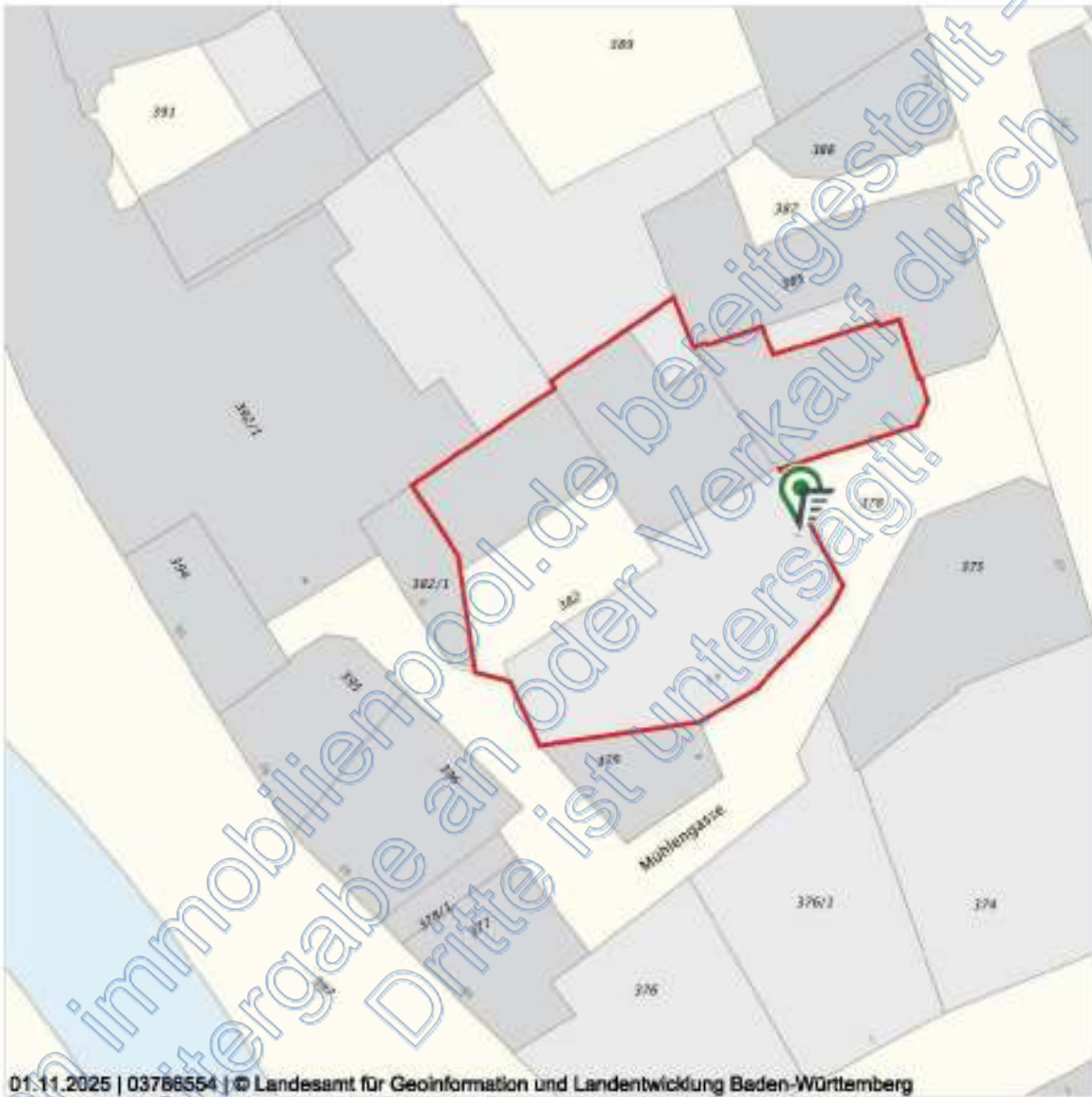
Seite 1

Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche
76530 Baden-Baden, Mühlengasse 2



geoport



01.11.2025 | 03766554 | Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 05 m ± 05 m

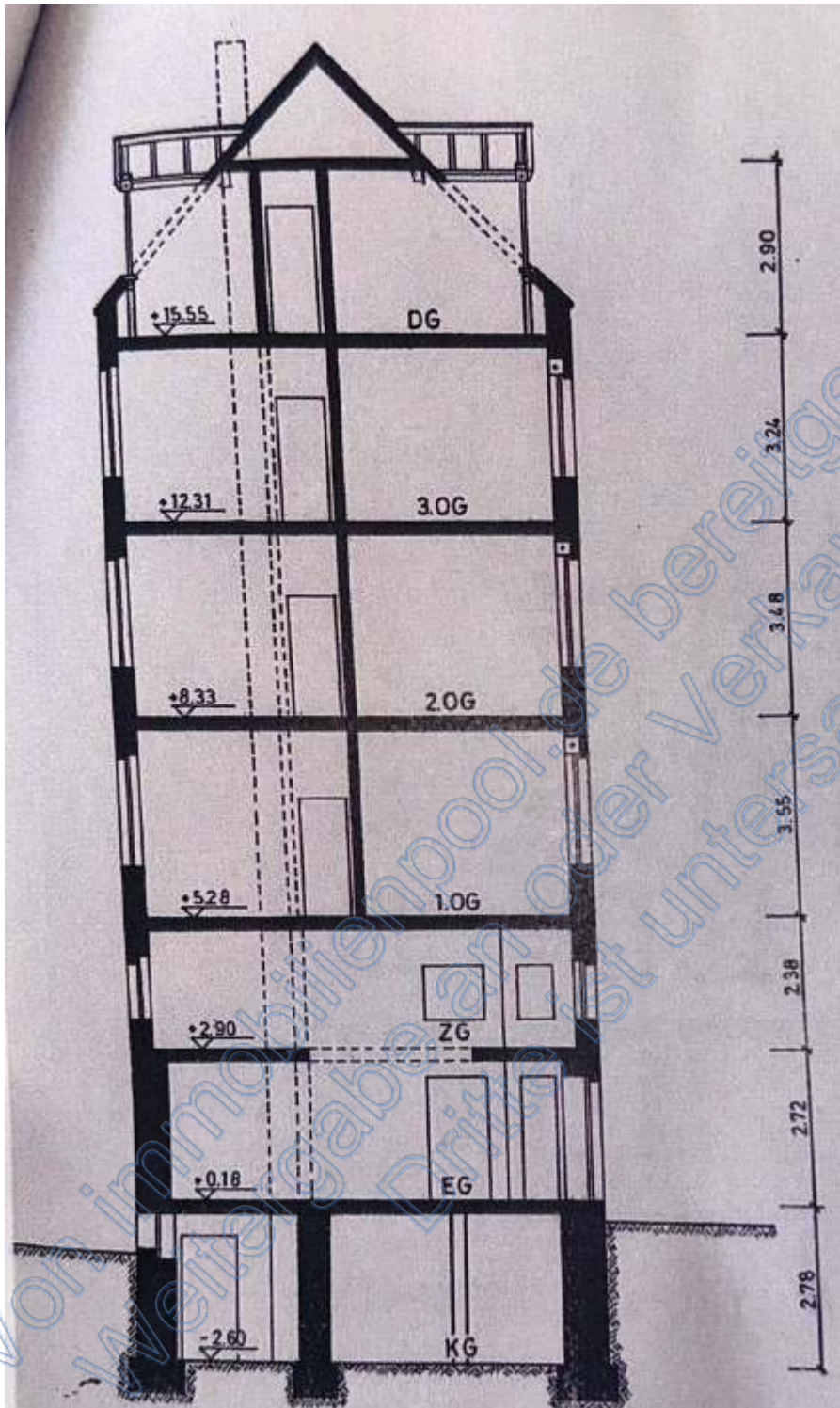
Berechnete Fläche des Flurstückes 382: 840 m²

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

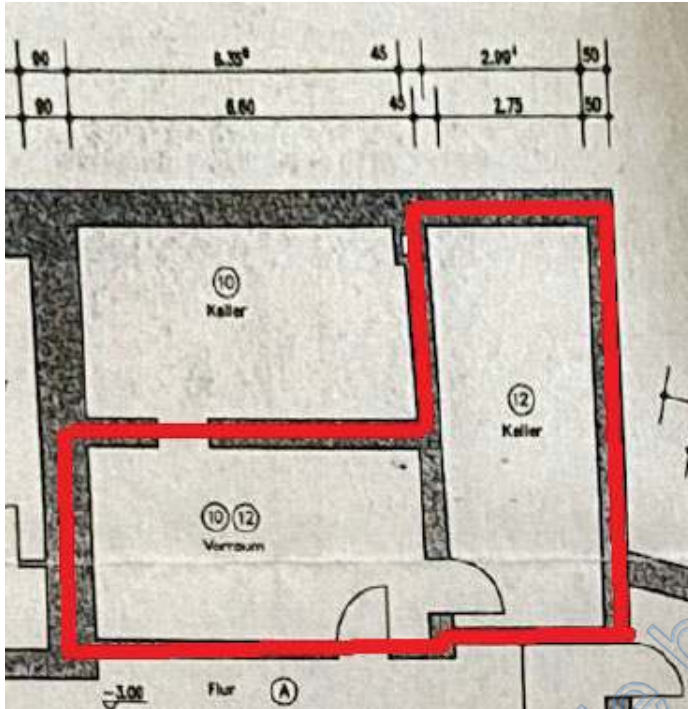
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die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

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

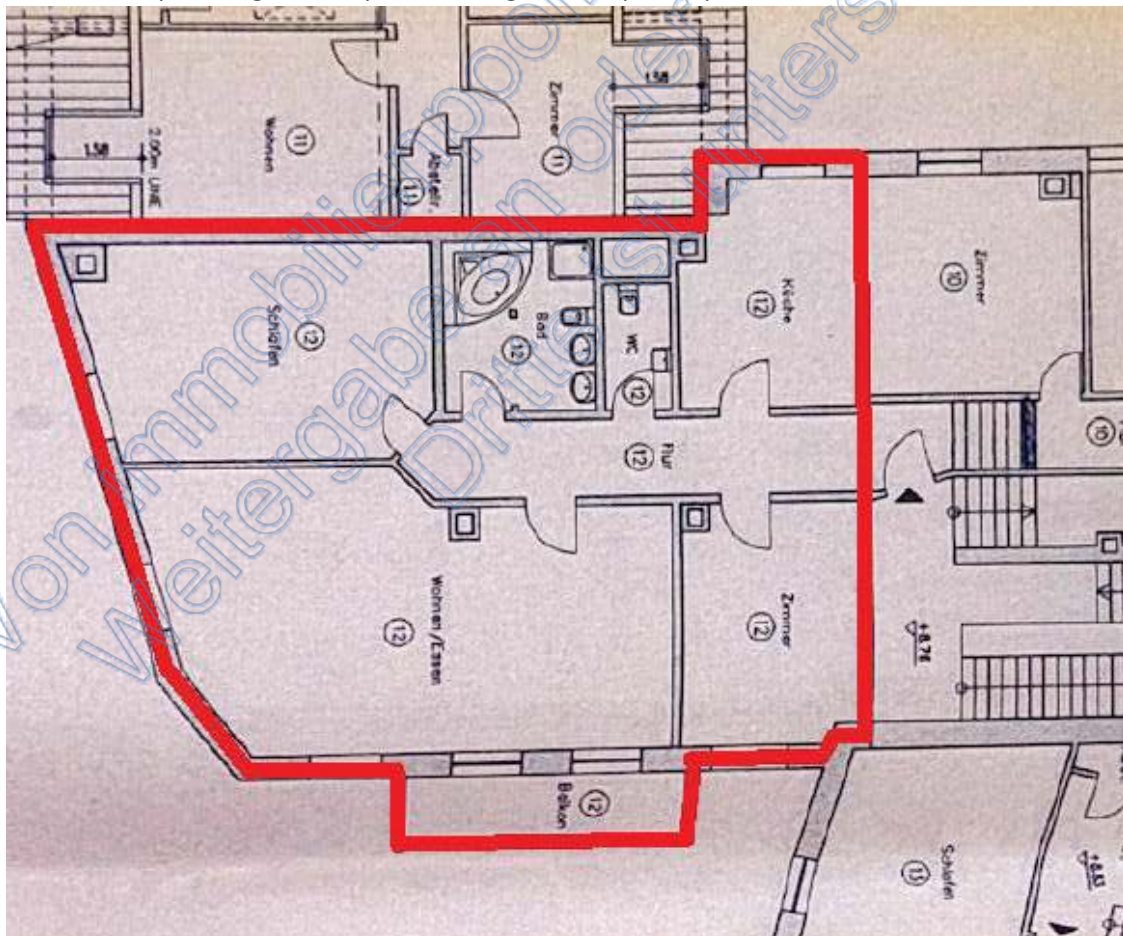
Schnitt Gesamtobjekt (bemaßt)



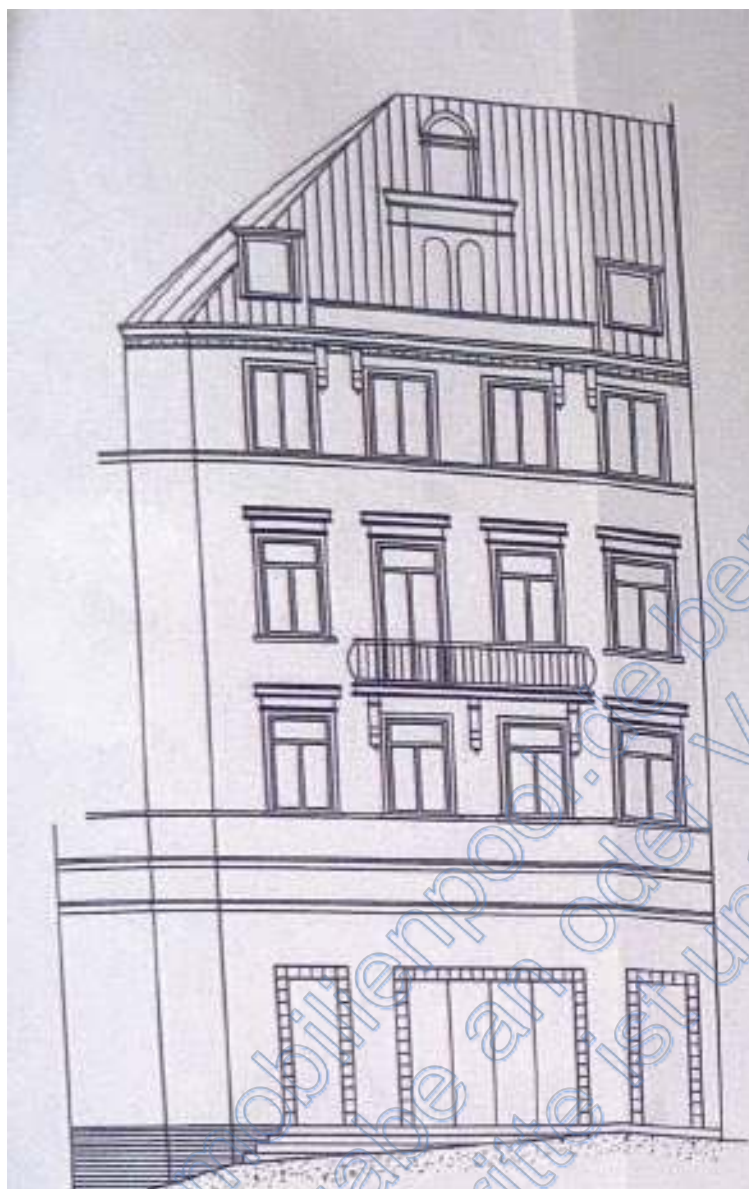
Grundriss (auszugsweise) Kellerraum Nr.12 (UG) mit Vorraum (SNR); bemaßt



Grundriss (auszugsweise) Wohnung Nr.12 (2.OG); unbemaßt



Ansicht Nord-Ost (Gesamtobjekt)



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

Objektbilder

**Objektansicht – WE Nr. 12
rot markiert**



Objektansicht



**Hauseingang Mühlengasse
Haus Nr. 2 - Detailansicht**

