

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!**



XXXXX

Dipl.-Ing. (FH)

Von der IHK-Nordschwarzwald
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden

VERKEHRSWERTERMITTLUNG Geschäfts-Nr.: 12 K 20/24

für das Grundstück in 76532 Baden-Baden-Oos, Breisgaustraße 12, 14, 16
(Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Loggia im Erdgeschoss links, dem Kellerraum Nr. 17 im Kellergeschoss und dem Speicher Nr. 17 im Dachgeschoss im Gebäude Breisgaustraße 16 + Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. GA 5 bezeichneten Garage im Gebäude Breisgaustraße 16)

Verkehrswerte zum Stichtag 29. August 2024

289.000,- € SO.Nr. 17 + 14.500,- € SO.Nr. GA 5



Mehrfamilienhaus, Baujahr ca. 1955, Massivbauweise, unterkellert, viergeschossig,
Satteldach nicht zu Wohnzwecken ausgebaut

Sondereigentum Nr. 17: 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, Wohnfl. ca. 117 m²,
Abstellraum im Keller- und im Dachgeschoss

Sondereigentum Nr. GA5: Garage im Kellergeschoss

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
Gutenbergstr. 17
76532 Baden-Baden

Ausfertigung Nr.: 3

Aufgestellt: Dipl.-Ing. (FH) xxxxx
xxxxx, 26.09.2024

ÜBERSICHT

Seite

1. Allgemeine Angaben:	1.1 Objektart	4
	1.2 Auftraggeber	4
	1.3 Eigentümer	4
	1.4 Zweck des Gutachtens	4
	1.5 Wertermittlungstichtag	5
	1.6 Qualitätstichtag	5
	1.7 Ortsbesichtigung	5
	1.8 Teilnehmer	5
	1.9 Angaben zum Auftrag	5
	1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung	6
	1.11 Verwendete Unterlagen	6
	1.12 Rechtsgrundlagen	7
	1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2. Angaben zum Grundstück:	2.1 Grundbuchangaben	9
	2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
	2.3 Grundstückslage	10
	2.4 Grundstücksbeschreibung	12
	2.5 Baugrundverhältnisse	13
3. Ang. zu den baul. Anlagen:	3.1 Allgemein	14
	3.2 Bauweise und Konzeption	14
	3.3 Baubeschreibung	15
	3.4 Bauzustand	15
	3.5 Außenanlagen	16
4. Energetische Bauqualität:	4.1 Allgemein	17
	4.2 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude	18
	4.3 Beheizungsstruktur + Energieträger	19
	4.4 Energetische Einstufung	20
5. Flächenangaben:	4.1 Wohnfläche	22
6. Wahl des Wertermittlungsverf.:	5.1 Allgemein	23
	5.2 Ermittlung des Verkehrswerts	23
	5.3 Verfahrensauswahl	23
	5.4 Begründung	26

7. Bodenwertermittlung:	6.1 Allgemein	27
	6.2 Bodenrichtwert	27
	6.3 Bodenwert	29
8. Ertragswertverfahren:	7.1 Allgemein	31
	7.2 Ertragswertermittlung	33
9. Vergleichswertverfahren:	8.1 Allgemein	40
	8.2 Vergleichseinheiten	40
	8.3 Vergleichswert	41
10. Verkehrswert:	10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
	10.2 Zusammenstellung	42
	10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
	10.4 Verkehrswert	43
Anlage:	Fotos vom Objekt	
	Lagepläne	
	Grundrisse mit Wohnflächenberechnung, Schnitt	
	Baulastenblatt	
	Energieausweis	
	Grundbücher Zweite Abteilung	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Objektart

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit samt Keller- und Speicherraum eines mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in Baden-Baden-Oos. Bei den Gebäuden handelt es sich um baulich nahezu identische Wohnhäuser in Reihenbebauung.

Lt. einer Teilungserklärung aus einem in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Anwesens handelt es sich bei dieser Wohnanlage um einen Teil der Wohnsiedlung, die in den Jahren 1952 bis 1955 für die französischen Streitkräfte erbaut wurde. Die Luftschächte der innenliegenden Räume bestehen lt. Beschrieb in der Teilungserklärung des nachbarschaftlichen Anwesens aus asbesthaltigem Eternit. Inwieweit seit Erstellung der Teilungserklärung eine Sanierung der Luftschächte vorgenommen wurde, war nicht in Erfahrung zu bringen.

Die Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Sie sind viergeschossig, unterkellert und haben nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Satteldächer.

Sondereigentum Nr. 17

Es handelt sich um eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss von Haus Breisgaustraße 16. Die Wohnung umfasst eine Eingangsdiele samt anschließendem Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche mit Speisekammer, Bad und WC. Zudem ist an der nordwestlichen Hausseite eine Loggia und an der südöstlichen Hausseite ein Balkon vorhanden. Im Keller- und Dachgeschoss ist je ein Abstellraum zugeordnet.

Sondereigentum Nr. GA 5

Es handelt sich um eine Einzelgarage im Kellergeschoss von Haus Breisgaustraße 16. Die Garage befindet sich unterhalb von SO.Nr. 17 an der nordöstlichen Hausecke.

1.2 Auftraggeber

Das Amtsgericht Baden-Baden - Vollstreckungsgericht - beauftragte mich mit Beschluss vom 13. Juni 2024 ein Verkehrswertgutachten für die vorgenannten Grundstücksanteile zu erstellen.

1.3 Eigentümer

xxxxx
xxxxx - je ½ Anteil -

1.4 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes für Zwangsversteigerung

1.5 Wertermittlungstichtag

29. August 2024

1.6 Qualitätsstichtag

29. August 2024

1.7 Ortsbesichtigung

29. August 2024 Innenbesichtigung SO.Nr. 17, Teilbereiche des KG
Außenbesichtigung Garage

1.8 Teilnehmer

- xxxxx
- xxxxx
- xxxxx (Enkelin)
- der Sachverständige
- die übrigen Beteiligten wurden schriftlich über den Ortstermin informiert, haben jedoch nicht teilgenommen

1.9 Angaben zum Auftrag

- zu Punkt a): es liegt kein Verdacht auf ökologische Altlasten im Bereich des Bodens vor
lt. Beschrieb in einer nachbarschaftlichen Teilungserklärung bestehen Luftschächte der
innenliegenden Räume aus asbesthaltigem Eternit
- zu Punkt b): Hausverwaltung: xxxxx
xxxxx
xxxxx

Wohngeld SO.Nr. 17 489,- €/Monat
(inkl. Rücklagenanteil
in Höhe von 8,85 €/Monat)

für die Garage SO.Nr. GA 5 besteht kein Wirtschaftsplan

- zu Punkt c): die Wohneinheit ist eigengenutzt
- zu Punkt d): es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG
- zu Punkt e): ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden
- zu Punkt f): Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden
- zu Punkt g): ein Energiepass bzw. Energieausweis nach EnEV liegt vor (siehe Anlage)

1.10 Allgemeine Bedingungen der Wertermittlung

- alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung
- eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen, bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht
- eine fachliche Untersuchung eventueller Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht
- zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt
- Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünfte von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile oder Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden
- bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen sowie keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien wurden nicht vorgenommen
- alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch eine augenscheinliche (visuelle) Untersuchung

1.11 Verwendete Unterlagen

- Grundbuchauszüge
- Lagepläne
- Teilungspläne
- Wohnflächenermittlung aus der Teilungserklärung
- Richtwerte aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW
- Auskunft aus dem Baulastenbuch
- Auskunft aus dem Bebauungsplan
- ImmoWertV, WertR, Statistische Berichte Baden-Württemberg
- NHK 2010, DIN 276 (Kosten von Hochbauten)
- Wohnflächenverordnung, Baugesetzbuch, Mietgesetze
- Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung
- fachspezifische Software
- Fachliteratur:
 - Rössler/Langner/Simon/Kleiber
 - “Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten”
 - Gerardy/Möckel
 - “Praxis der Grundstücksbewertung”
 - Sprengnetter
 - “Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten”
 - Kleiber/Simon/Weyers
 - “Verkehrswertermittlung von Grundstücken”

1.12 Rechtsgrundlagen

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

1.13 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

- die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt
- es wird empfohlen, vor einer Vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes, zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen

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

2. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

2.1 Grundbuchangaben (auszugsweise), Rechte und Belastungen

Die Angaben zum Grundstück wurden aus zwei vom Amtsgericht Baden-Baden zur Verfügung gestellten Grundbuchauszügen entnommen (Stand: 31.08.2023).

- Grundbuch von Oos
- Nr. 6617
- Wohnungsgrundbuch
- Flst.Nr. 4454/5
- Breisgaustraße 12, 14, 16
- Gebäude- und Freifläche,
- Größe 24 a 10 m²

- Bestandsverzeichnis lfd.Nr.1 41,5/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Loggia im Erd-
geschoss links, dem Kellerraum Nr. 17 im Kellergeschoss und dem
Speicher Nr. 17 im Dachgeschoss im Gebäude Breisgaustraße 16.

- Eintragungen in Abt. II: lfd.Nr. 1 bis 5 siehe Anlage – nicht wertrelevant

- Grundbuch von Oos
- Nr. 6629
- Teileigentumsgrundbuch
- Flst.Nr. 4454/5
- Breisgaustraße 12, 14, 16
- Gebäude- und Freifläche,
- Größe 24 a 10 m²

- Bestandsverzeichnis lfd.Nr.1 1/1.000 Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan
mit Nr. GA 5 bezeichneten Garage im Gebäude Breisgaustraße 16.

- Eintragungen in Abt. II: lfd.Nr. 1 bis 5 siehe Anlage – nicht wertrelevant

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungs- und baurechtliche Situation

- Aufstellungsbeschluss vom 19.05.1999 vorhanden
- Bebauungsplan im Verfahren
- "Fr. Cité mit Teilbereichen I Cité, II Kaserne, III Fuhrpark"

Denkmalschutz

- Belange des Denkmalschutzes sind bei dem Bewertungsobjekt nicht relevant

Baulastenverzeichnis

- Eintragung im Baulastenverzeichnis: siehe Anlage - nicht wertrelevant

Entwicklungsstufe des Baulandes

- lt. Auskunft der Stadtverwaltung: erschließungsbeitragsfreies Bauland

2.3 Grundstückslage

Ortsangaben

- Land Baden-Württemberg, Bevölkerungszahl ca. 11.000.000
- selbständiger Stadtkreis Baden-Baden
- Bevölkerungszahl ca. 55.000
- Gemarkungsfläche 14.018 ha, davon 8.621 ha Wald
- Stadtgebiet erstreckt sich von der Rheinebene (112 m) bis hinauf zur Badener Höhe (1003 m)
- Stadtteile: Sandweier, Haueneberstein, Oos, Balg, Lichtental, Oberbeuern, Geroldsau, Ebersteinburg und das Baden-Badener Rebland mit Neuweier, Steinbach, Umweg, Varnhalt
- nächste Städte: Bühl, Offenburg, Rastatt, Karlsruhe

Lage in der Stadt

- das Grundstück befindet sich im Stadtteil Baden-Baden-Oos
- Oos liegt nordwestlich der Kernstadt entlang der Bundesstraße 3
- das Grundstück liegt nahe der Schwarzwaldstraße, einer der Hauptdurchfahrtsstraßen von Oos
- die Zufahrt erfolgt über einen von mehreren Straßenzügen der Breisgaustraße
- Nachbarschaftsbebauung: gemischte innerstädtische Bebauung

Infrastruktur

- öffentliche und private Infrastruktur entsprechend der Größe der Stadt und deren Stadtteilen
- Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden
- Ärzte und Apotheken sind in Steinbach und den angrenzenden Stadtteilen vorhanden
- Krankenhäuser sind in Baden-Baden vorhanden
- Heilbad, Ferienort, internationale Kur- und Kongressstadt
- Autobahnanschlussstelle Baden-Baden an der A5 (Karlsruhe-Basel)
- Bahnanschluss an der Rheintalstrecke Karlsruhe-Basel (IC-Station)
- durch Baden-Baden führt die Bundesstraße 500
- westliche Anbindung im Stadtteil Oos an die Bundesstraße 3
- Regionalflughafen Baden Airport wenige km entfernt

Demographische Entwicklung

- demographische Entwicklung eines Gebietes lt. § 3 der ImmoWertV
- alle Städte und Gemeinden mit mindestens 5.000 Einwohnern sind einem von 11 Demographietypen zugeordnet
- der Demographietyp einer Kommune analysiert spezifische Herausforderungen der Kommune und beschreibt konkrete Handlungsansätze

11 Demographietypen für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohnern

Typ 1: Stark schrumpfende und alternde Gemeinden in strukturschwachen Regionen

(Insgesamt 245 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Deutliche Tendenzen der Alterung und Schrumpfung
Eher unterdurchschnittliche Einkommenssituation
Breitere Betroffenheit durch prekäre Soziallagen

Typ 2: Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen

(Insgesamt 217 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Städte und Gemeinden mittlerer Größe
Leicht schrumpfende Kommunen mit Trend zur Alterung
Geringstes Einkommen und höchste SGB II-Quote
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung

(Insgesamt 501 Kommunen zugeordnet)
Stabile, eher ländliche Gemeinden
Leichte Tendenz von Schrumpfung und Alterung
Durchschnittliche Kaufkraft
Unterdurchschnittliche Armutslagen

Typ 4: Wohlhabende Kommunen in ländlichen Räumen

(Insgesamt 513 Kommunen zugeordnet)
Eher mittelgroße Gemeinden
Moderates Wachstum durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Eher Wohnstandorte und durchschnittliche Arbeitsplatzentwicklung

Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung

(Insgesamt 267 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung
Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Durchschnittliche Kaufkraft und geringe Armutslagen
Bedeutung als Arbeitsort für das Umland

Typ 6: Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

(Insgesamt 180 Kommunen zugeordnet)
Städte und Gemeinden unterschiedlicher Größe
Überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung
Niedrige Kaufkraft und hohe Soziallasten
Heterogene Arbeitsmarktsituation

Typ 7: Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

(Insgesamt 77 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort

Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

Typ 8: Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen

(Insgesamt 466 Kommunen zugeordnet)
Häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte
Leichtes Wachstum und moderate Alterung
Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 9: Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden

(Insgesamt 229 Kommunen zugeordnet)
Kleinere, meist kreisangehörige Gemeinden in ländlichen Regionen
Starkes Bevölkerungswachstum und moderate Alterung
Höchste Familienprägung
Hohe Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit

Typ 10: Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren

(Insgesamt 185 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Hohe Einwohnerdichte und verteilt im ganzen Bundesgebiet
Eher wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen
Hohe Kaufkraft und leicht überdurchschnittliche Steuereinnahmen

Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft

(Insgesamt 65 Kommunen zugeordnet)
Überwiegend kleinere und mittlere Gemeinden
Suburbane Gemeinden im dynamischen Umfeld größerer Städte
Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
Sehr wohlhabend und mit geringen sozialen Belastungen

Quelle Bertelsmann Stiftung

- Baden-Baden = Demographietyp 10
- Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren

2.4 Grundstücksbeschreibung

Bebauung

- 3 Mehrfamilienhäuser
- viergeschossig
- unterkellert
- Satteldächer
- Stellplätze im Freien, Carports + Einzelgarage

Zuschnitt/Größe/Nivellement

- die Grundstücksform ist unregelmäßig (langgestrecktes Rechteck)
- die Grundstücksfläche ist leicht in Richtung Norden geneigt



Erschließung

- das Grundstück ist entsprechend seiner Bebauung erschlossen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Gas- und Elektroversorgung sind vorhanden

2.5 Baugrundverhältnisse

- die Baugrundverhältnisse sind mir nicht bekannt
- Annahme: der Baugrund ist für die zulässige Ausnutzung des Grundstückes ausreichend tragfähig, besondere Gründungsmaßnahmen waren nicht erforderlich
- es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Kontaminationen (z.B. durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks) vorliegen
- eventuelle Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdlagerungen, Versickerungen im Erdreich, Verfüllungen, Aufhaldungen) sind nicht berücksichtigt
- nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig nicht berücksichtigt

3. ANGABEN ZU DEN BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Allgemein

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Bauweise und Konzeption

Gegenstand der Bewertung ist das Sondereigentum an einer Wohneinheit samt Keller- und Speicherraum eines mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in Baden-Baden-Oos. Bei den Gebäuden handelt es sich um baulich nahezu identische Wohnhäuser in Reihenbebauung.

Lt. einer Teilungserklärung aus einem in der weiteren Nachbarschaft befindlichen Anwesens handelt es sich bei dieser Wohnanlage um einen Teil der Wohnsiedlung, die in den Jahren 1952 bis 1955 für die französischen Streitkräfte erbaut wurde. Die Luftschächte der innenliegenden Räume bestehen lt. Beschrieb in der Teilungserklärung des nachbarschaftlichen Anwesens aus asbesthaltigem Eternit. Inwieweit seit Erstellung der Teilungserklärung eine Sanierung der Luftschächte vorgenommen wurde, war nicht in Erfahrung zu bringen.

Die Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Sie sind viergeschossig, unterkellert und haben nicht zu Wohnzwecken ausgebaute Satteldächer.

Sondereigentum Nr. 17

Es handelt sich um eine 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss von Haus Breisgaustraße 16. Die Wohnung umfasst eine Eingangsdiele samt anschließendem Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche mit Speisekammer, Bad und WC. Zudem ist an der nordwestlichen Hausseite eine Loggia und an der südöstlichen Hausseite ein Balkon vorhanden. Im Keller- und Dachgeschoss ist je ein Abstellraum zugeordnet.

Sondereigentum Nr. GA 5

Es handelt sich um eine Einzelgarage im Kellergeschoss von Haus Breisgaustraße 16. Die Garage befindet sich unterhalb von SO.Nr. 17 an der nordöstlichen Hausecke.

3.3 Baubeschreibung

Rohbau	
Baujahr:	ca. 1955
Fundamente:	Streifenfundamente lt. Plannunterlagen
Umfassungen:	Massivbauweise (Beton + Mauerwerk)
Innenwände:	soweit zu erkennen Massivbauweise (Mauerwerk o.ä.)
Dachform:	Satteldach mit Ziegelddeckung
Decken:	Massivdecken
Ausbau	
Fenster:	Isolierglasfenster mit Kunststoffrahmen (2-fach Isolierverglasung)
Türen:	holzurniert, glatt, gestrichen
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, PVC
Decken:	Raufasertapeten, Paneele, Putz mit Anstrich
Wände:	Raufasertapeten, Rauputz/Streichputz, Fliesen
Heizung:	Gaszentralheizung lt. Energieausweis
Installation:	Wasserleitungsnetz vmtl. überwiegend aus dem Grundbaujahr WW-Versorgung über Zentralheizung Elektroinstallation vmtl. überwiegend aus dem Grundbaujahr
Sonstiges:	WC mit Stand-WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken Loggia mit Betonwerksteinbelag, Edelstahl/Glas-Geländer Balkon (ca. 2017 neu / größer als im Grundrissplan), Betonplattenbelag, verzinkte Geländerkonstruktion mit Edelstahlaufsatz/Glas

3.4 Bauzustand

- das Gesamtgebäude befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem durchschnittlichen bis guten Bauunterhaltungszustand
- das Sondereigentum Nr. 17 befindet sich ebenfalls in einem durchschnittlichen bis guten Bauunterhaltungszustand (baujahrbezogen)
- Modernisierungen wurden vorgenommen (u.a. Balkon neu/Loggia-Geländer/Fenster)
- gravierender Reparaturstau liegt nicht vor: Abschlag für Kleinreparaturen + Anteil am Gemeinschaftseigentum + Rundung
- Schwamm und Schädlingsbefall war sichtbar nicht zu erkennen
- augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an der Haus-Technik sowie anderen, nicht ohne fachspezifische Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, sind in der Wertermittlung nicht berücksichtigt
- Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien, Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen sowie zerstörende Untersuchungen von Bauteilen wurden nicht vorgenommen

3.5 Außenanlagen

- die Grundstücksfläche ist leicht in Richtung Norden geneigt
- die Zufahrt erfolgt über einen von mehreren Straßenzügen der Breisgausstraße
- befestigte Flächen mit Betonpflaster und bituminöser Deckschicht
- begrünte Flächen mit Rasen, Büschen und Bäumen
- Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden
- Wasser-, Gas- und Elektroversorgung sind vorhanden

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

4. ENERGETISCHE BAUQUALITÄT

4.1 Allgemein

Das Thema Energie und Energiekosten bei Immobilien steht seit dem Frühjahr 2022 verstärkt im Zentrum der öffentlichen Diskussion und führte u.a. zur Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024.

Seit dem 01.01.2023 gilt bei Neubauten als Mindeststandard das Effizienzhaus 55. Die Regelungen zur 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht gilt bei Bestandsgebäuden ab dem 01.01.2024, bei Vorliegen einer kommunalen Wärmeplanung. Für Neubauten gilt die 65 %-Erneuerbare Energien-Pflicht nur in Neubaugebieten, außerhalb gelten Übergangsfristen. Gasheizungen dürfen weiter eingebaut werden, wenn die Anlagen H2-ready oder auf Wasserstoff umrüstbar sind.

Der Energiestandard für Neubauten wurde bei der Novellierung reduziert. Anstatt des Energiestandards Effizienzhaus 40 setzt der Gesetzgeber auf den Energiestandard Effizienzhaus 55. Diese Novellierung erfolgte aufgrund des Einbruchs der Bauwirtschaft (Rückgang der Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2023 um 27 %), bzw. aufgrund der steigenden Baukosten (Steigerung im 2. Quartal 2023 um 9 %).

In vielen Fällen sind bei Wohngebäuden keine Energieausweise vorhanden, die eine erste Orientierung für die Bewertung bieten. In diesem Kontext gewinnt die Einstufung der Energieeffizienz als Bewertungskriterium immer mehr an Bedeutung.

Die Diskussion um den vorherrschenden Energiestandard bei Neubauten, eines Wohngebäudes, Stichwort Effizienzhaus 55, kaschiert, dass seit der Einführung des „Niedrigenergiestandards“ vor 20 Jahren nur 6 % der neuen Wohngebäude nach den neueren Energiestandards errichtet wurden und die Bestandswohngebäude mit höherem Energieverbrauch und konventionellen Beheizungssystemen nach wie vor den Kern des Wohnungsmarktes repräsentieren.

Die Energieklasse von Wohngebäuden ist im Gesamtzusammenhang ein Kriterium bei der Bewertung. Beim Thema Wohnen sind eine Vielzahl weiterer soziodemografischer Faktoren relevant, die auch Rückkoppelungseffekte zum Thema Energie haben.

Die in der Immobilienbewertung maßgeblichen traditionellen Einflussgrößen, wie die Wohnlage, die Entwicklung der Region oder Stadt, die Baukonzeption, bzw. die Bauqualität und der bauliche Gesamtzustand stehen im Kontext dieser soziodemografischen Faktoren auf dem Wohnungsmarkt.

Das Thema Energiekosten und Energie ist daher eine relevante aber nur eine von mehreren Einflussgrößen in diesem soziodemografischen Zusammenhang.

Im Hinblick auf den Gesamtwohnungsbestand in der Bundesrepublik ist festzustellen, dass 75 % der Bestandswohngebäude vor 1977 errichtet wurden und zur damaligen Zeit die Wärmeschutzverordnung 1977 Gültigkeit hatte, mit einem Heizwärmebedarf von ≤ 250 kWh/Quadratmeter p.a.

Der Altbau macht 70 % des Wohnungsbestandes von 41 Mio. Wohneinheiten in der Bundesrepublik aus. Der durchschnittliche Primärenergiebedarf eines Wohngebäudes beträgt als Mittelwert aktuell 170 kWh pro qm und Jahr.

Der maximale Jahresprimärenergiebedarf eines KfW 55 Effizienzgebäudes beträgt 55 kWh/m². Ein KfW 55 Effizienzhaus benötigt somit nur 55 % der Primärenergie des GEG (EnEV) Referenzgebäudes, das den KfW 100 Standard erfüllt.

Auszug aus „Bewertung von Wohnimmobilien im Kontext der Skalierung der Effizienzklassen, Arbeitshilfen zur Gutachterenerstattung“ – Dipl.-Ing (FH) Helmut Scherr, 17.10.2023.

4.2 Energieeffizienzklassen für Wohngebäude



Im Hinblick auf den gesamten Wohnungsbestand ist festzustellen, dass ein erheblicher Sanierungsbedarf von ca. 16 Mio. Wohneinheiten erforderlich ist. Ca. 42 % der Wohnimmobilien haben eine Energieklasse schlechter als **D** - Stand 3. Quartal 2023.

4.3 Beheizungsstruktur + Energieträger

Stand 3. Quartal 2023 wird ca. 75 % des Wohnungsbestandes durch die Energieträger Öl und Gas beheizt. Alternativen hierzu konnten sich bisher nicht in erforderlichem Umfang durchsetzen.



1. Energieausweis

88 kWh/m²*a und entspricht der Energieeffizienzklasse **C**

3. Energieverbrauchrechner

Energieverbrauchsrechner sind eine weitere Möglichkeit energetische Eigenschaften überschlägig zu ermitteln, insbesondere wenn kein Energieverbrauch bekannt ist und kein Energieausweis zur Verfügung steht.

Die Anwendung ermöglicht eine Quantifizierung zu überschlägigen Zwecken.

Durch die Vorlage eines Energieausweises entfällt die Berechnung nach dem Energieverbrauchrechner

Zur Beurteilung des Energieausweises können drei Kategorien im Rahmen der überschlägigen Bewertung der Energieeffizienz und der Auswirkungen auf die Immobilienmarktlage als sinnvoll erachtet werden:

Kategorie A: energieeffiziente Wohngebäude bis **90 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Kategorie B: weniger energieeffiziente Wohngebäude von **90 bis 180 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Kategorie C: nicht energieeffiziente Wohngebäude von **180 bis 300 kWh** Endenergie je m² und Jahr

Im vorliegenden Fall wird der Endenergiebedarf mit **88 kWh/m²a** angegeben und liegt somit im Bereich der **Kategorie A = energieeffiziente Wohngebäude**

Die energetischen Eigenschaften liegen an der oberen Bereichsgrenze der Kategorie A hin zur Kategorie B und haben in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit einen positiven Einfluss.

5. MASSEN- + FLÄCHENANGABEN

5.1 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde aus der als Anlage beigefügten Flächenberechnung im Teilungsplan übernommen. Der Ursprungsbalkon mit einem hälftigen Flächenanteil von 3,49 m² wurde durch den Neubau einer Balkonanlage vergrößert. Die Wohnfläche von 114,18 m² vergrößert sich auf ca. 117 m².

Die Ermittlung der Wohnfläche wurde in einer für die vorliegende Aufgabe hinreichenden Genauigkeit durchgeführt. Die Berechnung kann von diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, DIN 277, II. BV.) abweichen und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwertbar.

Sondereigentum Nr. 17

ca. **117 m²** mit neuer Balkonanlage

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

6.1 Allgemein

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

6.2 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts (§ 6 ImmoWertV 21)

(1) Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

(2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

(3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

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

6.3 Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV 21):

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag ab-

weichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21):

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21):

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

6.4 Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Im vorliegenden Fall sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach aktuellem Stand und nach der Qualität des Grundstücks in die Wertermittlung eingebracht worden.

7. BODENWERTERMITTLUNG

7.1 Allgemein

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

7.2 Bodenrichtwert

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete, d.h. hinreichend gegliederte und bezüglich der wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage, d.h. durch Umrechnung der Bodenrichtwerte auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts.

Bodenrichtwert aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS-BW:

- Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023
- Bodenrichtwert **350,- €/m²** Bauland
- Zustand: unbebaut, erschließungsbeitragsfrei
- Erschließungskosten fallen lt. Stadtverwaltung nicht an

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

7.3 Bodenwert

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	350,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	29.08.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	350,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.410	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	350,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	350,00 €/m ²	
Fläche	×	2.410 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	843.500,00 € rd. 844.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 insgesamt **844.000,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 17

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 41.500/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	844.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	844.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 41.500/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	35.026,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 35.026,00 € rd. 35.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 **35.000,00 €**.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. GA 5

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	844.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	844.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	844,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 844,00 € rd. 840,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2024 **840,00 €**.

8. ERTRAGSWERTVERFAHREN

8.1 Allgemein

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21):

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21):

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21):

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für

die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

8.2 Ertragswertermittlung

Berechnungsgrundlagen SO.Nr. 17:

Mietannahmen	8,35 €/m²	für Wohnfläche SO.Nr. 17 (in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Baden-Baden)
	1 x 15,- €	Zuschlag wegen 2 Abstellräumen
	1 x 60,- €	für Garage Nr. GA 5

Bewirtschaftungskosten	objektbezogen	Verwaltung			
		Wohnen	1 x 350,- €	350,00 €/a	
		Garage	1 x 40,- €		40,00 €/a
		Instandhaltung			
		12,- €/m² x 117 m²		1.404,00 €/a	
		1 x 90,- €/St.			90,00 €/a
		Mietausfallwagnis			
		2,0 % aus Rohertrag			
		11.903,40 € x 0,02		238,07 €/a	
		720,00 € x 0,02			14,40 €/a
				1.992,07 €/a	144,40 €/a
		1.992,07/11.903,40		= 16,74 %	
		144,40/ 720,00			= 20,06 %

Liegenschaftszinssatz: Auswertungen über Liegenschaftszinssätze werden vom örtlichen Gutachterausschuss für ETW begrenzt geführt, lt. Fachliteratur für das zu bewertende Objekt 0,0 – 3,5 %, objektbezogen = 1,50 % (Gebäudetyp, Alter, Gesamtnutzung) = 2,00 % für Garage

Berechnung:

SO.Nr. 17

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	SO.Nr. 17 EG	117,00		8,35	976,95	11.723,40
	2	Zuschlag wegen 2 Abstellräumen		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			117,00	1,00		991,95	11.903,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

11.903,40 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.992,07 €**

jährlicher Reinertrag

= **9.911,33 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,50 % von 35.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **525,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **9.386,33 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **35** Jahren Restnutzungsdauer

× **27,076**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **254.144,27 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **35.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **289.144,27 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **289.144,27 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **4.144,27 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **285.000,00 €**

rd. 285.000,00 €

SO.Nr. GA 5

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	SO.Nr. GA 5 Garage im KG	-		60,00	60,00	720,00
Summe			-	1,00		60,00	720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 144,40 €
jährlicher Reinertrag	= 575,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 840,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 16,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 558,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,000
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.970,00 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 840,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 14.810,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 14.810,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Rundung)	– 310,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 14.500,00 €
	rd. 14.500,00 €

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5		0,5		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,1	0,9		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	11,5 %	11,6 %	76,9 %	0,0 %	0,0 %

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,7 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Ausgehend von den 11,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1955 = 69$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(70 \text{ Jahre} - 69 \text{ Jahre}) = 1$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums Nr. 17 betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-4.144,27 €
• Rep.stau inkl. Anteil am Gemeinschaftseigentum + Rundung	-4.144,27 €	
Summe		-4.144,27 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen:

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden aus den Teilungsplänen übernommen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag:

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten:

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

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

Liegenschaftszinssatz:

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer:

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

9. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

9.1 Allgemein

Beim Vergleichswertverfahren wird ein Mittelwert aus den Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Dabei sollten folgende Punkte beachtet werden:

1. Ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise
2. Kaufpreise müssen eindeutig und zuverlässig sein
3. Die wertbildenden Faktoren müssen hinreichend übereinstimmen
4. Unterschiede in den maßgeblichen Wertfaktoren müssen durch angemessene Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden
5. Sachgerechte Vergleichsmaßstäbe müssen zugrunde gelegt werden
6. Preisänderungen bis zum Wertermittlungsstichtag müssen berücksichtigt werden

9.2 Vergleichseinheiten

Für das zu bewertende Objekt liegen folgende Vergleichseinheiten vor:

Lage	Baujahr (bereinigt)	Preis €/m ²	Fläche m ²
Breisgaustraße	1995	2.347,-	85
Breisgaustraße	1995	2.858,-	85
Breisgaustraße	1995	2.117,-	104
Breisgaustraße	1985	2.223,-	92
Breisgaustraße	1995	2.859,-	114
Breisgaustraße	1985	2.478,-	85
Breisgaustraße	1985	2.824,-	109

9.3 Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der Marktlage in den Bereichen der Standard- und Grundgesamtheitsabweichung führen diese Einheiten für die zu bewertende Wohnfläche zu einem Vergleichswert von

$$17.706,- \text{ €} / 7 = 2.529,- \text{ €/m}^2$$

Sondereigentum Nr. 17

$$2.529,- \text{ €/m}^2 \times 117 \text{ m}^2 = 295.893,- \text{ €}$$

$$\text{Zuschlag Abstellraum} = 2.000,- \text{ €}$$

$$\begin{aligned} \text{abzügl. Reparaturstau} &= 4.144,- \text{ €} \\ &= 293.749,- \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Vergleichswert} = 294.000,- \text{ €} \quad (\text{gerundet})$$

10. VERKEHRSWERT

10.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet unter Berücksichtigung des Vergleichswertes bei Eigentumswohnungen.

10.2 Zusammenstellung

Sondereigentum Nr. 17:

Ertragswert = 285.000,- €

Vergleichswert = 294.000,- €

Sachwert = entfällt

10.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird den Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) und den Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) × 0,80 (d)	= 0,800

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[294.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 285.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,700 = \text{rd. } 289.000,00 \text{ €}.$

10.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76530 Baden-Baden, Breisgaustraße 12, 14, 16 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung mit Balkon und Loggia im Erdgeschoss links, dem Kellerraum Nr. 17 im Kellergeschoss und dem Speicher Nr. 17 im Dachgeschoss im Gebäude Breisgaustraße 16) wird entsprechend des im Vorabschnitt ermittelten gewogenen Mittels aus Ertrags- und Vergleichswert zum Stichtag 29. August 2024 ermittelt mit

289.000,- €

In Worten: zweihundertneunundachtzigtausend Euro

Der Verkehrswert für das Grundstück in 76530 Baden-Baden, Breisgaustraße 12, 14, 16 (Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. GA 5 bezeichneten Garage im Gebäude Breisgaustraße 16) wird zum Stichtag 29. August 2024 ermittelt mit

14.500,- €

In Worten: vierzehntausendfünfhundert Euro

xxxxx, 26.09.2024

xxxxx