

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!**

Gutachten-Nr.:
24.129

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11

76275 Ettlingen
Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

**Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens Nr. 22.115 vom
01.09.2022 (Berichtigung)**

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

Aktenzeichen: **12 K 47/24**



Ort: **76532 Baden-Baden-Sandweiler**

Straße: **Rastatter Straße 2**

Objektart: **Dreifamilienwohnhaus mit ehemaligem
Ladengeschäft mit Werkstatt/Lager
auf Flst. Nr. 7524**

Wertermittlungstichtag: **08.01.2025**

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
486.000EUR**

In Worten: Vierhundertsechundachtzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 38 Seiten und 7 Anlagen mit 27 Seiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	6
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	12
5.1 Vorbemerkungen	12
5.2 Bauweise und Nutzung	13
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	13
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	16
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	16
6. WERTERMITTLUNG	17
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
6.2 Bodenwert	21
6.3 Sachwert	23
6.4 Ertragswert	31
6.5 Verkehrswert	36
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	37
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	38
8. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohn- und Nutzungsfläche	3
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	5
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 1.000	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	15
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwertes der NHK 2010	1

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienhaus mit Gewerbefläche (ehemaliges Elektrogeschäft mit Werkstatt und Lager) als freistehendes Gebäude mit Satteldach	
Wertermittlungstichtag	08.01.2025	
Flst. Nr.	7524	
Grundstücksgröße	505 m ²	
Vermietbare Flächen	<u>Dreifamilienwohnhaus mit ehem. Ladengeschäft</u>	
	Nutzungsfläche im EG (zufünftig Wohnfläche)	152,91 m ²
	Sechszimmerwohnung im OG	152,57 m ²
	Dreizimmerwohnung im DG, links	50,10 m ²
	Dreizimmerwohnung im DG, rechts	49,21 m ²
Bruttogrundfläche	Dreifamilienwohnhaus mit ehem. Laden	752,00 m ²
Baujahr	Dreifamilienwohnhaus mit ehem. Laden	1973
Jahres-Rohertrag	44.904 EUR	
Bewirtschaftungskosten	7.712 EUR	
Liegenschaftszinssatz	3,20%	
Vervielfältiger	24,14	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	47	
Bodenwert	228.260 EUR	
Sachwert	477.701 EUR	
Ertragswert	485.733 EUR	
Verkehrswert (Marktwert)	486.000 EUR	
Wert pro m ² Wohnfläche	1.201 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	10,82	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	9,24%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	7,65%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	564 EUR	

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Baden-Baden -Vollstreckungsgericht- Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden
Aktenzeichen:	12 K 47/24
Ort:	76532 Baden-Baden-Sandweiler
Straße:	Rastatter Straße 2
Flst.-Nr.:	7524
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74 a Abs. 5 ZVG
Objektbesichtigung:	Am 11.07.2022 und am 08.01.2025
Teilnehmer:	Frau und Herr xxxx, Frau xxxxxx, Herr Rechtsanwalt xxxxx, Frau Rechtsanwältin xxxxxx sowie der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	08.01.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	08.01.2025 (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstattung vom 11.10.2024
- Grundbuchauszug vom 06.08.2024

Am 06.12.2021 von der damaligen

Auftraggeberin übergebene

Unterlagen:

- Baupläne vom 18.06.1971
- Gutachten von 1986
- Baugenehmigung vom 24.11.1971
- Fotos vom Bewertungsobjekt
- Grundbuchauszug vom 31.01.2022

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft (E-Mail) der Stadt Baden-Baden vom 20.07.2022 bezüglich Baulasten
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Fachbereichs Steuern der Stadt Baden-Baden vom 21.07.2022 bezüglich Erschließungskosten
- Auskunft über die Homepage der Stadt Baden-Baden (geoportal) vom 24.02.2025 bezüglich Bebauungsplan
- Aktueller Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet unter "boris-bw".
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Umwelt und Arbeitsschutz, vom 03.03.2025 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Stadt- und Lageplans über "www.on-geo.de"
- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung für Wohnimmobilien von immoscout24.de über "www.on-geo.de"
- Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung für Gewerbeimmobilien von immoscout24.de über "www.on-geo.de"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, der Grundstücke, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Grundbuchauszug:

Vom 06.08.2024

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:

1.1. xxxxxxxx

1.2. xxxxxxxx

- in Erbengemeinschaft Anteil 1/2 -

2. xxxxxxxx

- Anteil 1/2 -

Grundbuch von:

Sandweiler

Amtsgerichtsbezirk:

Achern

Gemarkung:	Baden-Baden-Sandweier
Blatt:	Nr. 48
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2:</i> Flst. Nr. 7524, Rastatter Straße 2, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 505 m ²
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 26.07.2024 (12 K 47/24). Eingetragen (ACH048/377/2024) am 06.08.2024.
Wertung der Eintragung:	Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung. Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls im Grundbuch in der 3. Abteilung verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt. Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan	Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es den qualifizierten Bebauungsplan names "Nordwest". Er ist seit dem 30.03.1973 rechtskräftig.
Zulässige Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,40, offene Bauweise, 1 Vollgeschoss
Anmerkung:	Das zu bewertende Wohnhaus weist 2 Vollgeschosse auf. Da das Datum der Baugenehmigung vor dem Datum der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans liegt, wird unterstellt, dass der Bebauungsplan zur Zeit des Baus des Bewertungsobjektes noch nicht existierte. Die baurechtliche Legalität des Bewertungsobjektes wird unterstellt.
Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Stadt Baden-Baden vom 20.07.2022 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

Denkmalschutz:	Das Gebäude steht aufgrund des Baujahres vermutlich nicht unter Denkmalschutz. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich, auftragsgemäß keine weiteren Recherchen vorgenommen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung sowie Bebauungsplan) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das gesamte Anwesen ist seit dem 06.12.2021 leerstehend.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage	Baden-Baden ist eine internationale Kur-, Urlaubs- und Kongressstadt in Baden-Württemberg, am Fuße des Schwarzwaldes mit ungefähr 53.000 Einwohnern. Baden-Baden liegt ca. 10 km südlich von Rastatt sowie rund 30 km südlich von Karlsruhe und etwa 6 km östlich der A 5.
Wirtschaftsdaten:	<p>Weltweit bekannte Firmen wie Juvena, Heel, Ltur, Arvato-Infoscore, Sans Soucis, Schöck, BIRCO oder Eaton Fluid Power haben ihren Sitz in Baden-Baden. Die kleine Auswahl zeigt: die Baden-Badener Wirtschaft steht für Branchenvielfalt.</p> <p>Neben Fremdenverkehr und Kongressbetrieb haben sich Dienstleister und produzierendes Gewerbe in Baden-Baden niedergelassen. Gerade der Dienstleistungssektor ist in Baden-Baden sowohl im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen als auch der Wertschöpfung besonders stark vertreten.</p> <p>Berufseinpender an SvB: 68,8 % Berufsauspender an SvB: 53,4 % (Quelle: www.badenbaden.de, www.wegweiser-kommune.de)</p>
Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):	Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:

Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.

(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Baden-Baden bis zum Jahre 2030 um etwa 1,80 % zunehmen.

Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet.

Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.

Demographietyp:

Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)

Immobilienmarkt: Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2024 bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76532 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt. (Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

Mikrolage Das zu bewertende Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Sandweier in der Rastatter Straße, Ecke Dammstraße.

Bauweise: Offene Bauweise

Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet von Baden-Baden-Sandweier

Geschäftslage: Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage

Umliegende Bebauung: Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Desweiteren gibt es Einkaufsläden in der näheren Umgebung.

Entfernung zur Stadtmitte: Das Objekt befindet sich ca. 8 km von der Stadtmitte von Baden-Baden entfernt.

Infrastruktur

Individualverkehr: Die B 3 verläuft westlich von Sandweier. Die nächste Auffahrt ist ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bundesautobahn A 5 ist lediglich etwa 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Auffahrt (Anschlussstelle Rastatt Süd) ist ca. 3,5 km entfernt.

ÖPNV: Innerhalb der Stadt und den Stadtteilen gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Bis zum Bahnhof Baden-Baden-Oos sind es etwa 3 km.

Schulen: In Sandweier gibt es eine Grundschule. Die weiteren, allgemeinbildenden Schulen sind in Baden-Baden vorhanden. Desweiteren gibt es das Pädagogium-Internat.

Einkaufsmöglichkeiten: In Baden-Baden sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen: Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Kurstadt (Thermalbäder, Kurpark, Kurhaus, Ferstspielhaus etc.) dieser Größenordnung sind vorhanden.

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege: Zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten (Rastatter Straße). Die Dammstraße ist eine eineinhalbspurige, asphaltierte Straße (Sackgasse) mit Gehweg auf einer Seite.

Öffentliche oder
private Straßen:

Öffentliche Straßen

Störende Betriebe
in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträch-
tigungen, Immissionen:

Definition:

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt. Mit leicht erhöhten Immissionen durch die nahe gelegene BAB 5 muss gerechnet werden. Allerdings schützt ein Lärmdamm das Wohngebiet.

**Zusammenfassende
Beurteilung:**

Mittlere Wohnlage am Ortsrand des Baden-Badener Stadtteils Sandweier in der Rastatter Straße. Das Objekt befindet sich lediglich rund 100 m von der BAB 5 entfernt.

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.baden-baden.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7524 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück.
Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

Grundstücksbreite:

Zwischen ca. 15 m und 23 m

Grundstückstiefe:

Ca. 25 m

Grenzbebauung-/überbauung:

Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus mit einer Gebäudeseite bis an die Nachbargrenze zu Flst. Nr. 7523 gebaut. An dieser Giebelseite kann ein Nachbarhaus angebaut werden.
Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.

Untergrundverhältnisse:

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

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

Topographie:

Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu den Straßen und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 03.03.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der deshalb altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Steuern, fallen für das Bewertungsobjekt keine Beiträge mehr an.</p>
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon und Kanalisation
Einfriedigung:	Teilweise Einfriedigung mit Maschendrahtzaun.
Außenanlagen:	<p>Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen, kleiner Vorgarten, Stellplätze mit Betonplatten, zwei Flaschenlagerabstellräume.</p> <p>Die Außenanlagen befinden sich in etwas vernachlässigtem Zustand.</p>
Parkmöglichkeiten:	<p>Auf dem zu bewertenden Grundstück gibt es lediglich 4 Stellplätze im Freien. Garagen sind nicht vorhanden.</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend kostenlose Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>

5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag (= Wertermittlungstichtag) angetroffenen Zustand. Es konnten alle Räumlichkeiten besichtigt werden.

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die Bauunterlagen und Beschreibungen, soweit vorhanden.

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt.

In den 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. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen (Baugenehmigung) wird in diesem Gutachten unterstellt. Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Recherchen durchgeführt.

5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang:

Auf dem Flurstück Nr. 7524 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenfläche (Lager und Werkstatt im EG), einer Wohnung im OG sowie zwei Wohnungen im DG. Der Eingang in das Erdgeschoss befindet sich auf der Straßenseite zur Rastatter Straße. Der Eingang zu den Wohnungen ist über die befestigte Hoffläche an der Dammstraße erreichbar.

Nutzung :

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

KG:

Drei Kellerräume, Waschküche, Heizungsraum, Öllageraum, drei Lagerräume, WC, Flur und Treppenhaus

EG:

Gewerbereinheit mit Ladenfläche, Küche, Büro, Werkstatt WC und Lager; die Nutzungsfläche der ehem. Gewerbereinheit im EG beträgt 152,91 m².

OG:

Siebenzimmerwohnung mit offener Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Flur und Balkon; die Wohnfläche beträgt 146,19 m².

DG, links:

Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon; die Wohnfläche beträgt 50,10 m².

DG, rechts:

Dreizimmerwohnung mit Küche, Badezimmer, Flur und Balkon; die Wohnfläche beträgt 49,21 m².

5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

Gebäude 1:

Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr:

1973

Renovierung / Modernisierung /
Umbau:

2010 Erneuerung der Dachflächenfenster

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut

Rohbau

Fundamente:	Beton- bzw. Stahlbetonfundamente
Kellerwände:	Stahlbetonwände
Geschosswände:	Außenwände aus Mauerwerk, ca. 30 cm stark; Innenwände aus Mauerwerk, ca. 11,5 und 24 cm stark
Geschossdecken:	Massivdecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung und bauzeitüblicher Zwischensparrendämmung
Fassade:	Putzfassade
Treppe:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag

Ausbau

Fenster:	Zwei Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung, ansonsten alte Holzfenster; im EG Metallfenster mit Einfachverglasung und im Treppenhaus Glasbausteine
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Stahlzargen
Installation:	Bauzeitliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper, im KG gibt es einen Öltankraum mit einem kellergeschweißten Öltank (15.400 Liter Fassungsvermögen)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	<i>KG:</i> Estrich <i>EG:</i> Teils PVC, überwiegend lediglich Estrich <i>OG:</i> Mosaikparkett, in zwei Zimmern Teppichböden, im Esszimmer lediglich Estrich ohne Belag <i>DG, links:</i> Teppichboden, in der Küche Mosaikfliesen <i>DG, rechts:</i> Laminat, Fliesen, Teppichboden, Mosaikfliesen in der Küche
Sanitärräume:	<i>KG:</i> Ein WC <i>EG:</i> Ein WC ohne Waschbecken <i>OG:</i> Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken, teilgeflieste Wände und Fliesenboden. Ein Gäste-WC mit Waschbecken, PVC Bodenbelag und Raufaser an den Wänden.

DG, links:

Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Mosaikfliesenboden und überwiegend geflieste Wände.

DG rechts:

Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Mosaikfliesenboden und überwiegend geflieste Wände.

Wände:	Raufaser/Tapeten
Decken:	Raufaser; im DG Holzdecke
Balkone, Terrasse:	Zwei Balkone im Rohbauzustand, ein Balkon mit Fliesenbelag
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Es ist noch kein Energieausweis vorhanden.
Energetische Beurteilung:	Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Baumaterialien sind die energetischen Eigenschaften mit "nicht mehr zeitgemäß und stark verbesserungswürdig" zu beurteilen.
Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:	<p>Es handelt sich derzeit um ein Dreifamilienhaus mit einer Gewerbeeinheit im EG, einer Sechszimmerwohnung im OG und zwei Dreizimmerwohnungen im DG. Die Grundrisszuschnitte der Wohnungen sind zeitgemäß. In den Wohnungen sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtungsverhältnisse sind befriedigend. Sämtliche Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Die Gewerbeeinheit besitzt einen sehr individuellen Zuschnitt mit Durchgangsräumen und wurde ehemals als Elektrogeschäft genutzt.</p> <p>Wegen der Belichtung, Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Grundrisse verwiesen.</p>
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p>Das Gebäude befindet sich in insgesamt in stark sanierungs-/renovierungsbedürftigem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln und Schäden:</p> <ul style="list-style-type: none">- die Heizung ist veraltet (älter 30 Jahre) und muss erneuert werden- Abplatzungen am Vordach sind vorhanden- es sind Putzabplatzungen vorhanden (Fassaderenovierung erforderlich)- es ist eine Sanierung der Innenräume erforderlich (Erneuerung der Installationen, Sanitärräume, Boden-, Wand- und Deckenbeläge)- die Fenster sind teils kaputt und müssen erneuert werden- teils liegen Leitungen (Wasser und Abwasser) frei- im OG Badezimmer fehlen teils Fliesen an der Badewanne- an den Außenwänden ist teils Schimmel vorhanden (insbesondere im EG; eine entsprechende Sanierung ist erforderlich)- Entrümpelung des Objektes von Müll, Hausrat usw.- es sind Schäden an den Balkonen vorhanden

Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Drei Balkone, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe, Treppe in das Lager. Diese Teile werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Sonstiges Zubehör: Entfällt; evtl. vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet

5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenfläche (Verkausraum, Werkstatt und Lagerfläche) im EG sowie drei Wohnungen (eine Wohnung im OG, zwei Wohnungen im DG) in insgesamt stark sanierungs- bzw. renovierungsbedürftigem Bauzustand. Das Erscheinungsbild der Bebauung ist einigermaßen in die Umgebungsbebauung eingefügt.

5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Objekt wurde als Dreifamilienwohnhaus mit Gewerbeeinheit geplant und gebaut und offenbar (bis Dezember 2021) seither auch so genutzt.

Alternative Nutzung bzw. zukünftige Nutzung: Aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig hauptsächlich eine Wohnnutzung in Frage kommen. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre es sinnvoll, zukünftig die Fläche im Erdgeschoss als Wohnung auszubauen und zu nutzen. Ein Ladengeschäft in dieser Lage wird vom derzeit Sachverständigen als "sehr schwierig" beurteilt, weshalb davon ausgegangen wird, dass das EG zukünftig als Wohnung genutzt wird. Eine Nutzungsänderung bedarf der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird deshalb zukünftig eine reine Wohnnutzung unterstellt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten,
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschafts-
zinssätze;
Sachwertfaktoren (§ 21
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Objekt ist seit 06.12.2021 leerstehend. Zukünftig wird eine komplette Wohnnutzung angenommen und für die Wertermittlung unterstellt.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Rendite im Vordergrund stehen wird. Auch bei Interessenten mit Eigennutzungsabsicht wird sich der Kaufpreis -wegen einer eventuellen Wiederverwertung- am Ertragswert orientieren. Es wird hierbei das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV) herangezogen.

Unterstützend zum Ertragswert wird aber auch der Sachwert ermittelt, da bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Ertrags- und Sachwert eine Kontrolle und vor allem eine Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren möglich ist.

6.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **360,- Euro pro m² Grundstücksfläche** für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Richtwert bezieht sich auf Einzelhäuser, 1-2 Vollgeschosse, eine wGFZ von 0,50, eine Grundstücksfläche von 550 m² und Wohnbauflächen.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen zum Wertermittlungstichtag ein Bodenwert in Höhe von **360,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als Ausgangswert für angemessen erachtet.

Eine Wertveränderung seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht festzustellen.

Die tatsächlich vorhandene wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) beläuft sich auf etwa 0,85 und weicht von der zum Richtwert gehörenden wGFZ ab. Insofern muss mittel des Umrechnungskoeffizienten (Anlage 1 Vergleichswertrichtlinie) der Richtwert angepasst werden.

GFZ-Umrechnungskoeffizient für eine wGFZ von 0,5: 0,74

GFZ-Umrechnungskoeffizient für eine wGFZ von 0,85: 0,93

Das bedeutet:

360 EUR $\times 0,93 / 0,74 = 452 \text{ EUR}$

Bodenwertermittlung

Flst. Nr. 7524 mit einer Größe von 505 m²:

Bodenrichtwert: 360 EUR

Zuschlag wegen der deutlich besseren Grundstücksausnutzung als beim Richtwert definiert (wGFZ 0,85 anstatt 0,50) 92 EUR

Berechnung: 452 EUR

505 m² $\times 452 \text{ EUR} = 228.260 \text{ EUR}$

Bodenwert = 228.260 EUR

6.3 Sachwert

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

Der Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt, welche in der Anlage 4 der ImmoWertV21 veröffentlicht sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist entsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

**Alterswertminderungs-
faktor (§ 38
ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Alterswertminderungsfaktor =
$$\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten.}$$

**Alter, Gesamt- und
Restnutzungsdauer
(§ 4 ImmoWertV)**

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.

In der Anlage 1 der ImmoWertV sind Modellansätze für verschiedene Gebäudetypen angegeben.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer ist unabhängig von dem zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren. Dementsprechend ist bei allen zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren dieselbe übliche Restnutzungsdauer anzusetzen.

Bei Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das in Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Es kann bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen.

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

1. durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente (Tabelle 1) oder
2. auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades (Tabelle 2)

Die Verwendung des Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Bei kernsanierten Modellen ist als fiktives Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die teilweise noch verbleibende alte Bausubstanz ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen, welcher bei einer kompletten Kernsanierung 10 % beträgt.

Modernisierung/ Instandhaltung

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

1. den Gebrauchswert des Wohnraums oder des Wohngebäudes erhöhen,
2. die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
3. nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken.

Instandsetzungen, die durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht werden, fallen unter die Modernisierung.

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt. Die Instandhaltung eines Gebäudes gewährleistet auf Dauer den physischen Erhalt eines Gebäudes, allerdings weitgehend in dem Zustand, in dem es errichtet wurde. Das Gebäude hat damit zwar physisch eine unendliche Lebensdauer, jedoch schwindet seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit aufgrund der sich wandelnden Anforderungen an das Gebäude. Die Instandhaltung und Modernisierung stehen somit in einer Wechselbeziehung zur prognostizierten Restnutzungsdauer sowie zum Reinertrag eines Gebäudes.

Gebäudewertermittlung:

Gebäude:

Mehrfamilienhaus (ehemals Dreifamilienhaus mit Ladengeschäft)

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 752,00 m²

Kostenkennwert

NHK 2010

Mehrfamilienhäuser bis zu 6 WE, Gebäudetyp 4.1

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Sachwertrichtlinie:

Kostenkennwert in EUR/m² BGF: 867 EUR /m² BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,3

Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienwohnhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (i. D. 101 m²) -9%

Grundrissart (teils Ein-, teils Zweispänner) 3%

Summe der Zu- und Abschläge: + -6%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,94

Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,840 -Stand III. Quartal 2024-

Baujahr

1973

Gebäudealter

52 Jahre zum Wertermittlungstichtag

Modernisierungsgrad

Das Objekt wurde 1973 errichtet.

Im Laufe der Zeit wurden keine nennenswerten Renovierungen am Gebäude durchgeführt.

Das Objekt ist sanierungs-/renovierungsbedürftig. Nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen werden nur möglich sein, wenn die Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch die Berücksichtigung dieser durchzuführenden Maßnahmen ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Modernisierungselemente	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung d. Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußb., Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe der Punkte	20	12

ermittelter Modernisierungsgrad: 12 Punkte
(nach Durchführung der eingerechneten Renovierungsarbeiten)

Eingruppierung:

≤ 1 Punkt = nicht modernisiert

4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandhaltung

8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

13 Punkte = überwiegend modernisiert

≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen ergibt sich in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungsgrad.

Der Ermittlung liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde und wird nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Bei der Formel ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem gewissen Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

Daher können die in Anlage 2 der ImmoWertA veröffentlichten Tabellen verwendet werden, in denen in Abhängigkeit von Gesamtnutzungsdauer, Gebäudealter und Modernisierungspunkten die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Die Tabellenwerte sind auf die volle Jahreszahl gerundet.

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	52	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	12	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND	47	Jahre
-----	----	-------

**Vorläufiger Sachwert der
baulichen Anlagen, ohne
bauliche Außenanlagen**

Kostenkennwert in EUR/m²: 867,00EUR

Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge: x 0,940 = 814,98EUR

Indexierter Kostenkennwert: x 1,840 = 1.499,56EUR

Bruttogrundfläche in m² x 752,00 = 1.127.669 EUR

Herstellungskosten des Gebäudes 1.127.669 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Drei Balkone, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe,
Treppe zum Lager, Vordach

40.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 1.167.669 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 1.167.669 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)
-entfällt-

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

1.167.669 EUR x 0,5875 = 686.006 EUR

Einfamilienwohnhaus = 686.006 EUR

Vorläufiger Sachwert

Zeitwert Mehrfamilienhaus		686.006 EUR
Zeitwert der Gebäude		686.006 EUR
Bauliche Außenanlagen (geschätzter Zeitwert)	4,00% =	27.440 EUR
Zeitwert aller baulicher Anlagen		713.446 EUR
zzgl. Bodenwert	+	228.260 EUR
Vorläufiger Sachwert		941.706EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

Die Schadensbeseitigungskosten für Baumängel und Bauschäden sind in marktrelevanter Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich ("neu für alt") vorzunehmen (vgl. ImmoWertA zu § 8.3.2).

Eine Wertminderung wegen unterlassener Instandhaltung (Instandhaltungsstau) ist nur zu berücksichtigen, soweit sie noch nicht bei Anwendungen des jeweils herangezogenes Verfahrens berücksichtigt worden ist (ggf. durch Verkürzung der RND o.ä.)

Somit ist eine Wertminderung aufgrund von Baumängeln, Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau nur insoweit anzusetzen, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt wird. Bei der Verkehrswertermittlung sind nämlich grundsätzlich Kosten nicht dem Wert gleichzusetzen. Es kommt entscheidend darauf an, in welcher Höhe Baumängel und Bauschäden (Instandhaltungsstau) sich im Marktwert (Verkehrswert) niederschlagen.

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Gebäude:

- die Heizung ist veraltet (älter 30 Jahre) und muss erneuert werden
- Abplatzungen am Vordach sind vorhanden
- es sind Putzabplatzungen vorhanden (Fassaderenovierung erforderlich)

- es ist eine Sanierung der Innenräume erforderlich (Erneuerung der Installationen, Sanitärräume, Boden-, Wand- und Deckenbeläge)
- die Fenster sind teils kaputt und müssen erneuert werden
- teils liegen Leitungen (Wasser und Abwasser) frei
- im OG Badezimmer fehlen teils Fliesen an der Badewanne
- an den Außenwänden ist teils Schimmel vorhanden (insbesondere im EG; eine entsprechende Sanierung ist erforderlich)
- Entrümpelung des Objektes von Müll, Hausrat usw.
- es sind Schäden an den Balkonen vorhanden

Grob überschlägig geschätzter Abzug (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus bzw. der Mängel/ Schäden sowie Minderwert für Schäden/Mängel, deren Behebung nicht sofort erforderlich ist: = 145.000EUR

Da angenommen wird, dass das Erdgeschoss zukünftig als Wohnung ausgebaut wird, müssen hierfür die entsprechenden Innenausbaumaßnahmen durchgeführt werden.

Der Sachverständige geht davon aus, dass hierfür mit zusätzlichen Kosten (zu den zuvor aufgeführten Kosten) in Höhe von rund 1.750,- Euro pro m² Wohnfläche (mittlerer Standard) zu rechnen ist (Quelle: BKI Baukosteninformationszentrum)

Das bedeutet:

152,91 m² x 1.750,- Euro = 267.593 EUR
Zuschlag für Unvorhergesehenes
und zur Rundung: 7.407 EUR

275.000 EUR 275.000EUR

Sonstiges:

Berücksichtigung des Mietausfalls bis zur Fertigstellung der Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen und Wiedervermietung. Es wird hierbei ein Mietausfall von einem Jahr angenommen.

Mietausfall für 12 Monate: 44.904 EUR

Barwert des Mietausfalls bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,0 % und einem Mietausfall von einem Jahr :

44.904 EUR x 0,9800 = 44.006EUR

Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 464.006EUR

Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlichen (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse, ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Das bedeutet, dass ein eventueller Käufer oder ein Investor seinen Kaufpreis nicht direkt am Sachwert orientiert, sondern gewisse Zu- oder Abschläge - abhängig von der Lage, der Art, der Größe, des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes - vornimmt.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Sachwertfaktoren vom zuständigen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss von Baden-Baden hat im Immobilienmarktbericht 2021/2022 keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen.

Sachwertfaktoren von benachbarten Gutachterausschüssen

Da der Verkehrswert von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern üblicherweise aus dem Ertragswertverfahren bzw. aus dem Vergleichswertverfahren (falls genügend Vergleichsfälle vorliegen) abgeleitet wird, werden in der Regel keine Sachwertfaktoren für derartige Objekte ermittelt.

Die Gutachterausschüsse der umliegenden Städte und Gemeinden haben ebenfalls keine Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser ermittelt.

Zusammenfassung

Eine belastbare Marktanpassung im Sachwertverfahren kann deshalb nicht erfolgen. Der Sachwert wurde dennoch ermittelt und dient dem Sachverständigen für die Überprüfung der Rechenergebnisse im Ertragswertverfahren und zur Plausibilisierung.

Belastbare Sachwertfaktoren für derartige Objekte stehen nicht zur Verfügung weshalb kein Sachwertfaktor in Ansatz gebracht werden kann.

Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	941.706EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem		
Zu-/Abschlag von	0,00%	= 0EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		941.706EUR
Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	= -	464.006EUR
Sachwert	=	477.701EUR

6.4 Ertragswert

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

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 sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten 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:

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Co2-Abgabe
5. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs

1.) Verwaltungskosten 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.

2.) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

- a. das Risiko einer Ertragsminderung, die 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 sind,
- 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.

4.) Für die Co2-Bepreisung ist die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter zu ermitteln, gemäß Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (seit 01.01.2023 in Kraft getreten). Dies betrifft Immobilien welche mit Heizöl, Gas oder anderen Brennstoffen beheizt werden bzw. wenn durch diese Brennstoffe das Warmwasser erzeugt wird.

5.) Die Betriebskosten werden üblicherweise auf den Mieter umgelegt und sind deshalb nicht von den Mieteinnahmen abzuziehen. Aus diesem Grunde sind die Betriebskosten in der nachfolgenden Berechnung nicht beachtet.

Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 19 % und 22 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20,70 % des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen. Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,50EUR	4	Einheiten	=	1.406EUR
20,00EUR	4	Stellplätze	=	80EUR

Instandhaltungsrücklage

13,80EUR	404,79	m² Wohnfläche	=	5.586EUR
40,00EUR	4	Stellplätze	=	160EUR

Mietausfallwagnis:

3.742,00EUR	2,0%	=	75EUR
-------------	------	---	-------

CO2-Abgabe:

geschätzt, da kein Energieausweis vorliegt (1,-- Euro/m²a)	=	405EUR
--	---	--------

Bewirtschaftungskosten insgesamt

7.712EUR

Das entspricht ungefähr

20,70%

Anmerkung:

Betriebskosten sind umlagefähig und werden deshalb bei den Bewirtschaftungskosten nicht berücksichtigt.

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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 Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

**Objektspezifisch
angepasster
Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)**

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Einflussfaktoren

Die Höhe des Liegenschaftszinses ist abhängig von der Grundstücksart, der Bebauung, der Restnutzungsdauer, der Grundstücksausnutzung, der Lage und insbesondere von der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt derartiger Objekte.

Allgemein kann man sagen, dass der Liegenschaftszins um so höher ist, je größer das Risiko der Kapitalanlage ist. Weiterhin ist der LZ zu erhöhen, bei schwer verkäuflichen Grundstücken, bei geringer Nachfrage und bei Wohnanlagen mit sehr vielen Wohneinheiten. Dagegen ist der LZ zu mindern bei Objekten mit besserer Wohnqualität, bei schlechter Grundstücksausnutzung, bei Grundstücken mit älteren Gebäuden und wenn die Nachfrage größer ist als das Angebot.

**Zuständiger
Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss von Baden-Baden hat im Immobilienmarktbericht 2021/2022 Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

Für Wohn- und Geschäftshäuser in Nebenlagen ist ein Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 2,50 % (bei 10 % Gewerbeanteil) bis 3,50 % (bei 60 % Gewerbeanteil) ausgewiesen. Für reine Mehrfamilienhäuser mit 4 Wohneinheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von ca. 2,10 % angegeben (für Wohnlagen außerhalb des Stadtzentrums).

**Benachbarte
Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2023 wurden vom Gutachterausschuss folgende Liegenschaftszinssätze für Karlsruhe und Stadtteile ermittelt:

Mehrfamilienhäuser ab 4 Wohnungen 1,30 %
(Spanne -1,60 bis 4,00 %)

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Bühl hat ebenfalls örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 sind allerdings keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser ausgewiesen.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss von Achern hat ebenfalls örtliche Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 sind Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Es wurden allerdings nur 9 Kauffälle ausgewertet. Der Liegenschaftszinssatz liegt demnach zwischen 1,70 und 3,30 %.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2025):

Vier- bis Mehrfamilienhaus 2,50 - 5,50 %

Ansatz Liegenschaftszins

Unter Berücksichtigung der Charakteristiken des zu bewertenden Objektes, der Bebauung, insbesondere aber unter Beachtung der derzeitigen Situation auf dem Grundstücksmarkt bei Objekten solcher Art, wird nach sachverständigem Ermessen folgender **Liegenschaftszinssatz angesetzt:**

3,20%

Einstufungskriterien: Sanierungsbedürftiges Vierfamilienhaus, gute Grundstücksausnutzung, mittleres Mietniveau, mittlere Wohnlage, Umbau Wohn- und Geschäftshaus in reines Wohnhaus notwendig, überdurchschnittliche Restnutzungsdauer nach Sanierung, bauliche Abweichung gegenüber Bebauungsplan. Die Entwicklung der Liegenschaftszinsen seit der o. g. Ermittlungen in den Marktberichten ist berücksichtigt.

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes (höher) wurde auch die Tatsache berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 Preisrückgänge für Wohnimmobilien zu verzeichnen sind.

Die überdurchschnittliche Restnutzungsdauer des Objektes (nach Sanierung) erfordert außerdem einen Zuschlag auf den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3
ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

Im vorliegenden Fall ist nur ein Gebäude zu bewerten.

Die mittlere Restnutzungsdauer

beträgt: 47 Jahre

Ertragswertermittlung:**Wohn-/Nutzfläche**

Die Wohn- und Nutzfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohn-/Nutzfläche beträgt:

Dreifamilienwohnhaus mit Laden im EG

Gewerbeliche Fläche im EG;

zukünftige Wohnfläche im EG	152,91	m ²
Sechszimmerwohnung im OG	152,57	m ²
Dreizimmerwohnung im DG, links	50,10	m ²
Dreizimmerwohnung im DG, rechts	49,21	m ²
	<hr/>	
	404,79	m ²

Mietsituation

Das gesamte Anwesen ist seit dem 06.12.2021 leerstehend.

Marktüblich erzielbare
Miete

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Zur Ermittlung der marktüblichen Miete wurde in der Datenbank des Sachverständigen sowie in den Medien recherchiert.

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2024 bis September 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76532 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.
(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.

In Baden-Baden gibt es zudem einen qualifizierten Mietspiegel. Gemäß Online-Rechner der Stadt Baden-Baden auf Grundlage des Mietspiegels 2023 ergeben sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmieten:

	Ortsübliche Vergleichsmiete
Wohnung im EG	10,10 EUR/m ²
Sechszimmerwohnung im OG	9,37 EUR/m ²
Zweizimmerwohnungen im DG	8,43 EUR/m ²
Die Mietspanne beträgt jeweils +- 6,9 % von der ermittelten, durchschnittlichen Vergleichsmiete.	
Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgrößen berücksichtigt.	

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Diese ergibt sich aus Neuabschlüssen und Mieterhöhungen der letzten sechs Jahre. Bei der Wertermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag am Markt erzielbare Miete anzusetzen, welche i. d. R. etwas von der ortsüblichen Miete abweicht.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnungen in in Baden-Baden-Sandweier bei rund **8,20 bis 10,-- Euro pro m² Wohnfläche (im renovierten Zustand)**. Diese Miete wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt.

Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m ²	Miete pro m ² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Nutzungsfläche im EG (zukünftige Wohnfläche):	152,91	10,00EUR	= 1.529EUR
2) Sechszimmerwohnung im Obergeschoss:	152,57	8,90EUR	= 1.358EUR
3) Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, links:	50,10	8,20EUR	= 411EUR
		Übertrag:	3.298EUR

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m²	Miete pro m² -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
Übertrag:			3.298EUR
4) Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, rechts:	49,21	8,20EUR	= 404EUR
5) Vier PKW-Stellplätze:		pauschal	= 40EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat			= 3.742EUR
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 44.904EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= 7.712EUR
Reinertrag			= 37.192EUR
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes 228.260EUR x 3,20%			= -7.304EUR
Ertrag der baulichen Anlagen			= 29.888EUR
Barwertfaktor bei 47 Jahren RND 3,20% Liegenschaftszinssatz		x	24,1394
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 721.478EUR
zzgl. Bodenwert			= 228.260EUR
Vorläufiger Ertragswert			= 949.738EUR
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 464.006EUR
Ertragswert			= 485.733EUR

6.5. Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	477.701EUR
ERTRAGSWERT	485.733EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Ertragswert**. Zur Vervollständigung und zur Abwägung aller wertrelevanten Faktoren wurde für das Bewertungsgrundstück auch der Sachwert ermittelt.

Die zwei nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert und Ertragswert) lassen sich gut plausibilisieren.

Die Anpassung des Ertragswertes an die örtliche Marktsituation erfolgte insbesondere durch den Liegenschaftszinssatz sowie den Ansatz der marktüblichen Miete und der Bewirtschaftungskosten.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76532 Baden-Baden-Sandweiler, Rastatter Straße 2 -zum Wertermittlungstichtag 08.01.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	486.000EUR
(in Worten: Vierhundertsechszigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten unter Punkt 6.5. ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.

6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss

Mietsituation:	Das gesamte Anwesen ist seit dem 06.12.2021 leerstehend.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Zubehör:	Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Beschränkungen.	<p>Bezüglich baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ist dem Sachverständigen nichts bekannt. Die Baugenehmigung datiert vom 24.11.1971.</p> <p>Das zu bewertende Wohnhaus weist 2 Vollgeschosse auf. Da das Datum der Baugenehmigung vor dem Datum der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans liegt, wird unterstellt, dass der Bebauungsplan zur Zeit des Baus des Bewertungsobjektes noch nicht existierte. Der Bebauungsplan sieht nur ein Vollgeschoss vor. Bei Umbau- und Abbruchmaßnahmen ist das bestehende Baurecht entsprechend zu beachten!</p>
Verdacht auf Hausschwamm:	Nein
Wohnpreisbindung:	Eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht nicht.
Energieausweis:	Liegt nicht vor

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 20.06.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Sachwertrichtlinie (SW-RL)
 - Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)
- Immobilienmarktbericht Baden-Baden 2021/2022
- Immobilienmarktbericht Bühl (gemeinsamer Gutachterausschuss) 2024
- Immobilienmarktbericht Karlsruhe 2023

Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und Immowertverordnung 2021)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus
Unterlagen: Baupläne vom 18.06.1971, Ortsbesichtigung vom 11.07.2022
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Summe BGF
Kellergeschoss	11,750	16,000	=	188,00	188,00 m ²
Erdgeschoss	11,750	16,000	=	188,00	188,00 m ²
Obergeschoss	11,750	16,000	=	188,00	188,00 m ²
Dachgeschoss	11,750	16,000	=	188,00	188,00 m ²
Bruttogrundfläche des als Wohn- und Geschäftshauses					752,00 m²

Anlage 2

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76532 Baden-Baden-Sandweiler, Rastatter Straße 2

Wohn-/Nutzungsflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude 1: Wohn- und Geschäftshaus
Geschoss: Erdgeschoss
Fläche: Nutzfläche der ehemals gewerblich genutzten Räume
Unterlagen: Baupläne vom 18.06.1971, Ortsbesichtigung vom 11.07.2022

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Nutzungsfläche
Werkstatt	5,910 x	6,725	=	39,74	39,74	0,60	39,14 m ²
Küche	3,385 x	5,000	=	16,93	16,93	0,25	16,68 m ²
Büro	3,100 x	5,000	=	15,50	15,50	0,23	15,27 m ²
Ladenfläche	8,675 x	5,000	=	43,38	43,38	0,65	42,73 m ²
Lager	5,910 x	6,175	=	36,49	36,49	0,55	35,94 m ²
Vorraum	1,420 x	2,250	=	3,20	3,20	0,05	3,15 m ²
Summe Nutzungsfläche der Räume im EG							152,91 m²

Gebäude 1: Wohn- und Geschäftshaus
Geschoss: Obergeschoss und Dachgeschoss
Fläche: Wohnfläche der drei Wohnungen im OG und DG
Unterlagen: Baupläne vom 18.06.1971, Ortsbesichtigung vom 11.07.2022
Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

Wohnung im OG

Wohnen	6,160 x	5,060	=	31,17	31,17	0,47	30,70 m ²
Essen/Kochen	5,000 x	5,930	=	29,65	29,65	0,44	29,21 m ²
Kind	5,000 x	2,500	=	12,50	12,50	0,19	12,31 m ²
Kind	5,000 x	2,500	=	12,50	12,50	0,19	12,31 m ²
Kind	4,365 x	2,750	=	12,00	12,00	0,18	11,82 m ²
Kind	2,910 x	3,625	=	10,55			
	1,010 x	1,340	=	1,35	11,90	0,18	11,72 m ²
Eltern	5,000 x	4,125	=	20,63	20,63	0,31	20,32 m ²
Badezimmer	2,885 x	2,500	=	7,21	7,21	0,11	7,10 m ²
Flur	1,420 x	7,605	=	10,80			
	1,000 x	1,465	=	1,47	12,27	0,18	12,09 m ²
Gäste-WC	1,000 x	2,910	=	2,91	2,91	0,04	2,87 m ²
Balkon	5,060 x	1,700	0,25 =	2,15	2,15	0,03	2,12 m ²

Summe Wohnfläche der Sechszimmerwohnung im OG **152,57 m²**

Wohnung im DG, links

Zimmer	2,485 x	2,875	=	7,14			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	2,875	0,5 =	2,00			
	0,900 x	0,900	=	0,81	9,95	0,15	9,80 m ²
Zimmer	3,040 x	3,750	=	11,40			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	3,750	0,5 =	2,61	14,01	0,21	13,80 m ²
Zimmer	1,610 x	3,840	=	6,18			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	3,840	0,5 =	2,67	8,85	0,13	8,72 m ²
Flur	2,500 x	3,840	=	9,60	9,60	0,14	9,46 m ²
Küche	1,520 x	1,625	=	2,47			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	1,625	0,5 =	1,13	3,60	0,05	3,55 m ²
Badezimmer	1,520 x	1,760	=	2,68			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	1,760	0,5 =	1,22	3,90	0,06	3,84 m ²
Balkon	1,500 x	2,500	0,25 =	0,94	0,94	0,01	0,93 m ²

Summe Wohnfläche der Dreizimmerwohnung im DG, links **50,10 m²**

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m ²	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
------	---------------	----------------	--------	-----------------------------	----------------	----------------------------	------------

Wohnung im DG, rechts

Zimmer	2,485 x	2,565	=	6,37			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	2,875	0,5 =	2,00			
	0,900 x	0,900	=	0,81	9,18	0,14	9,04 m ²
Zimmer	3,040 x	3,750	=	11,40			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	3,750	0,5 =	2,61	14,82	0,22	14,60 m ²
Zimmer	1,610 x	3,840	=	6,18			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390	3,840	0,5 =	2,67	8,85	0,13	8,72 m ²
Küche	1,520 x	1,625	=	2,47			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	1,625	0,5 =	1,13	3,60	0,05	3,55 m ²
Badezimmer	1,520 x	1,760	=	2,68			
< 2 m Höhe zu 1/2	1,390 x	1,760	0,5 =	1,22	3,90	0,06	3,84 m ²
Flur	2,500 x	3,840	=	9,60	9,60	0,14	9,46 m ²

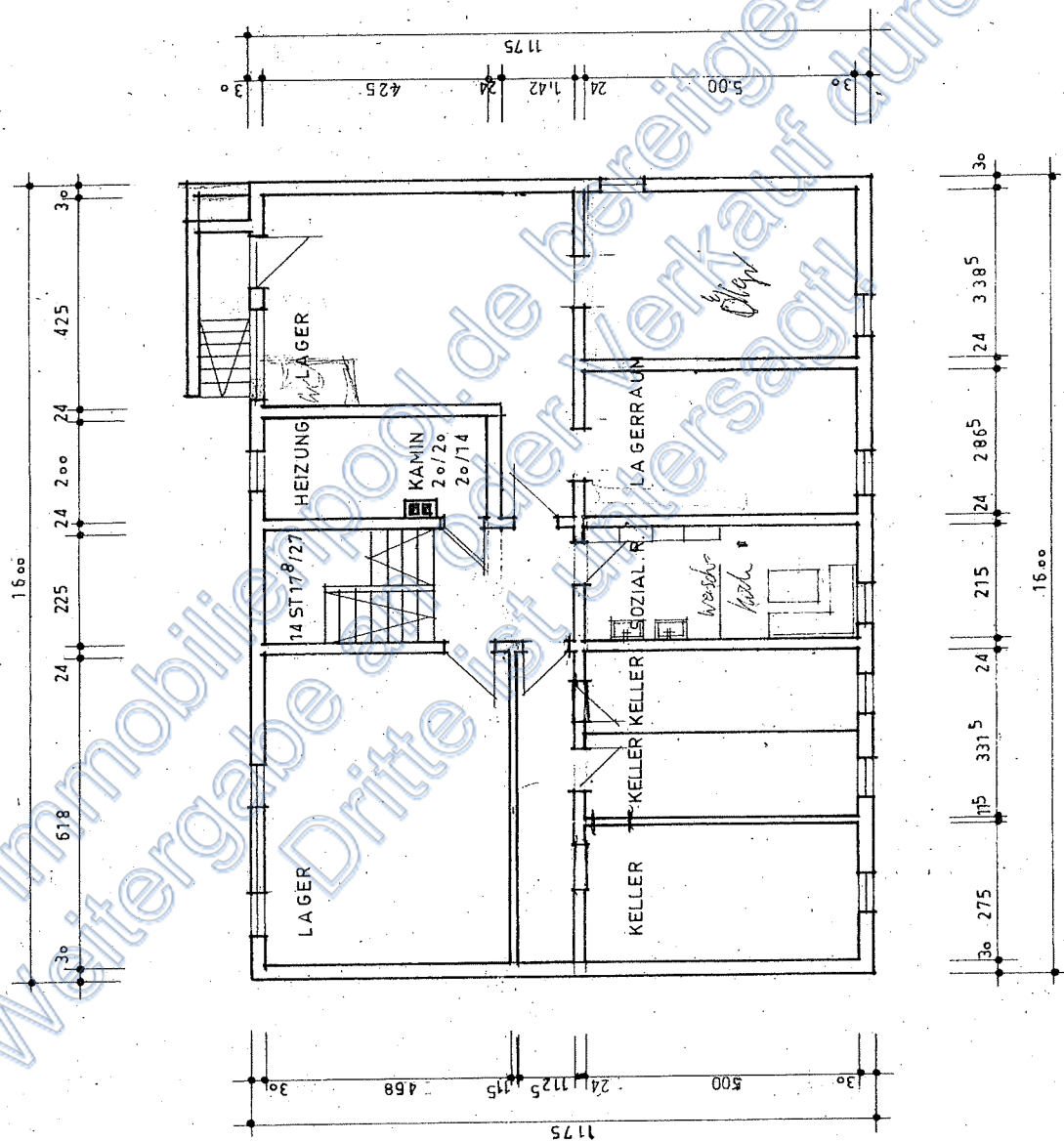
Summe Wohnfläche der Wohnung im DG, rechts **49,21 m²**

Zusammenstellung der Wohn -und Nutzflächen

Summe Nutzungsfläche der Räume im EG	152,91 m ²
Summe Wohnfläche der Sechszimmerwohnung im OG	152,57 m ²
Summe der Wohnfläche der Wohnungen im DG	99,31 m ²

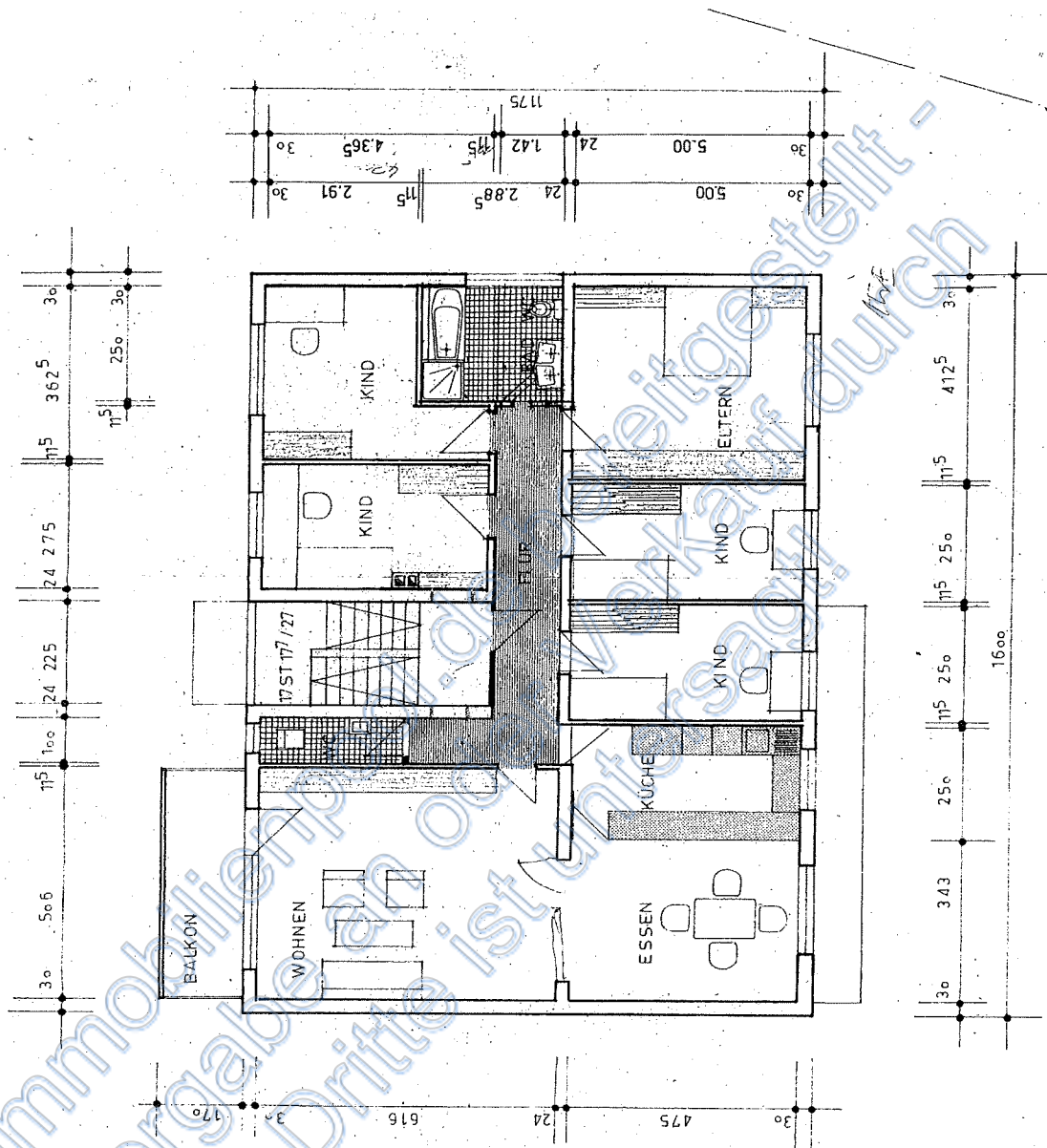
Gesamte Wohn- und Nutzungsfläche des Wohn- und Geschäftshauses (EG-DG) **404,79 m²**

Baupläne unmaßstäblich

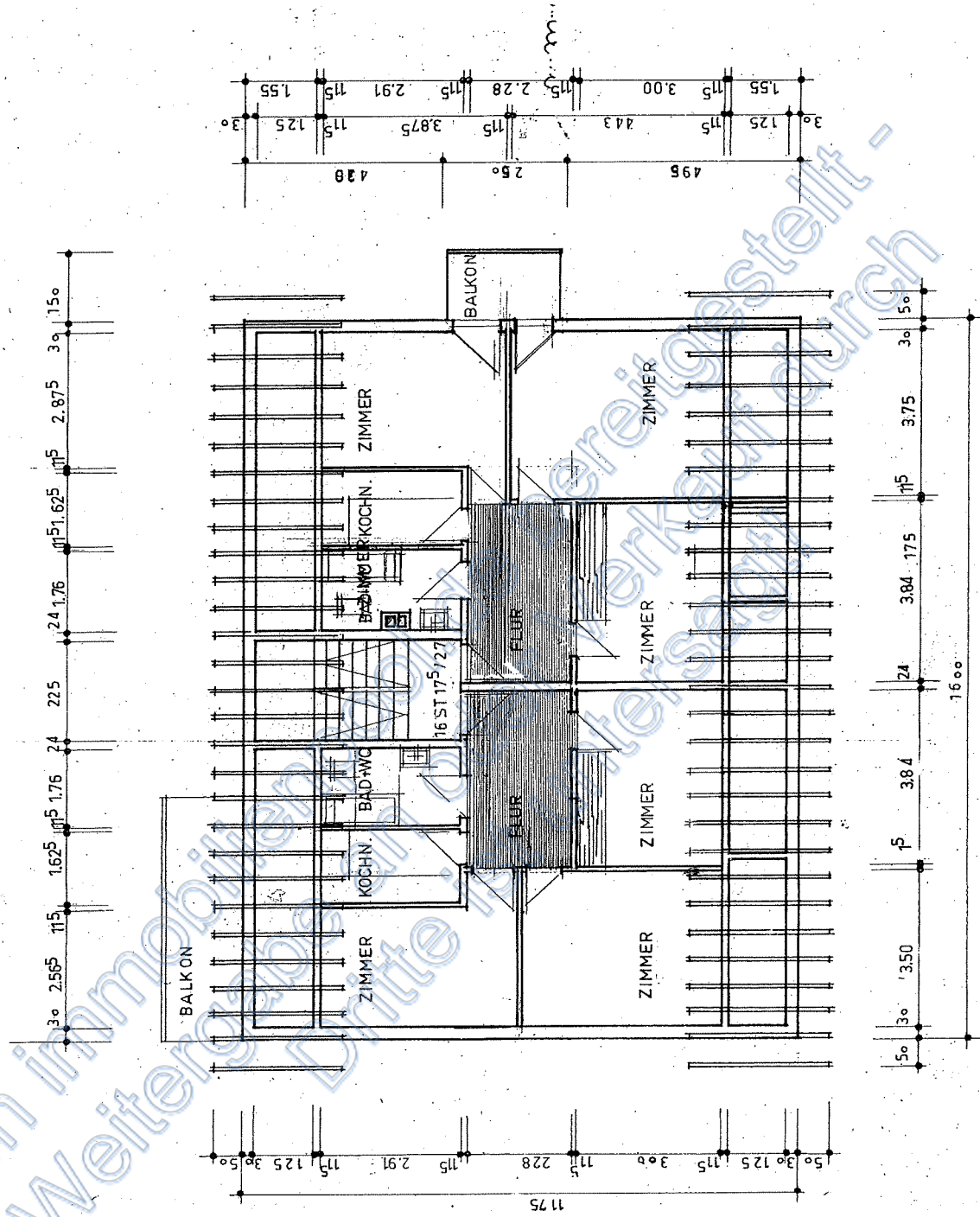
Wohn- und Geschäftshaus
Grundriss Kellergeschoss

[illegible]

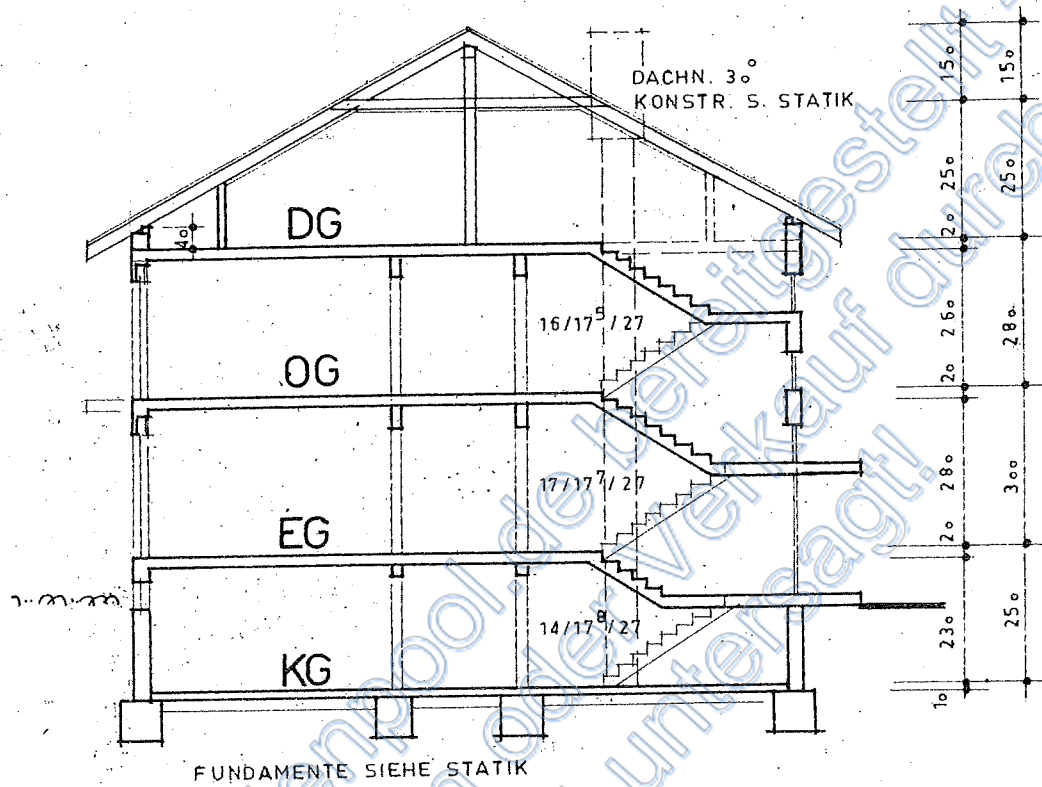
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gebäudequerschnitt



SCHNITT

Lageplan M 1 : 1.000



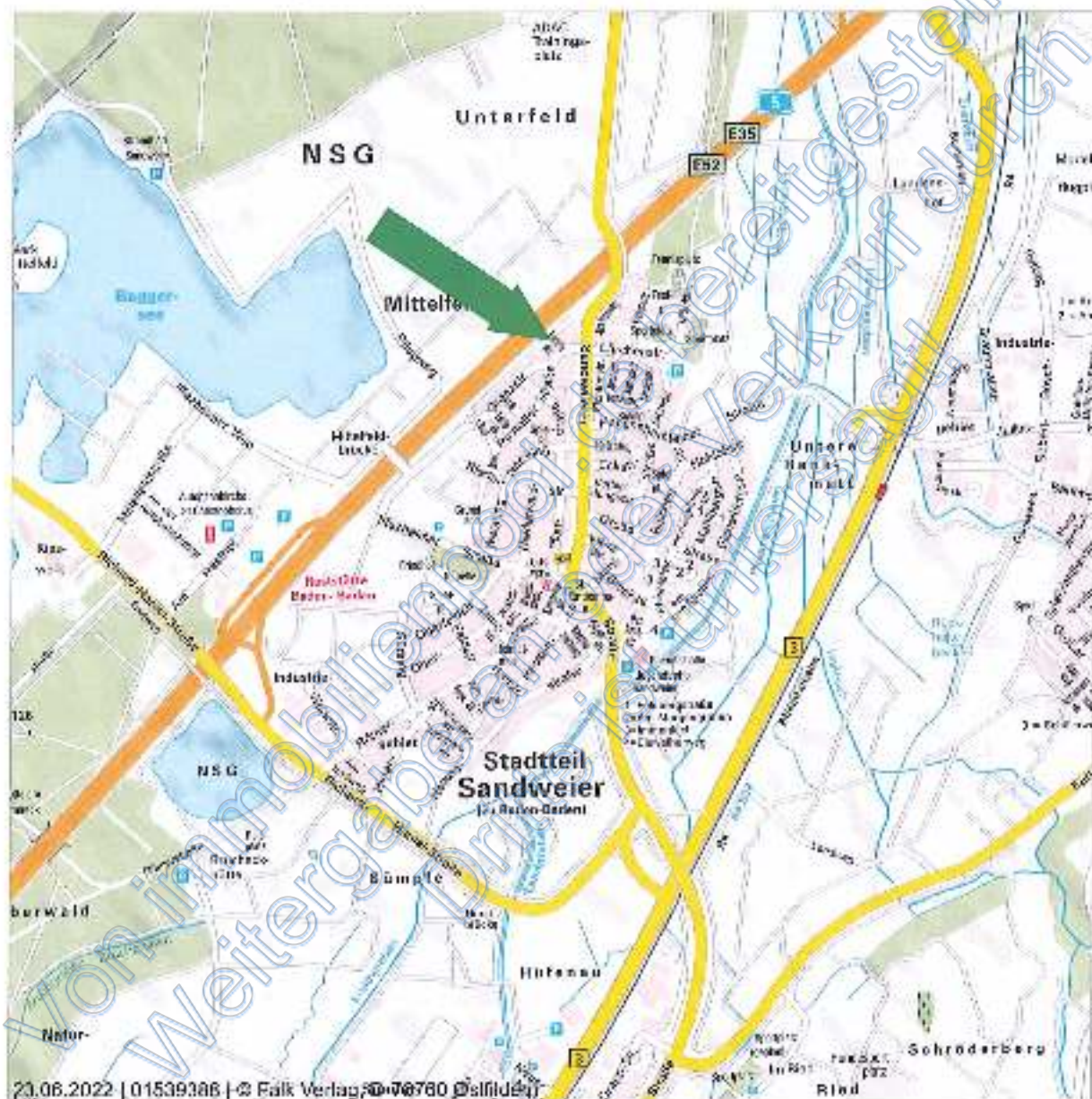
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: August 2022

Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kornat)
Lizenziert über www.geoport.de

Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen

Typ 4.1

Standardstufen nach der Sanierung/Renovierung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			1			15%	
Außentüren und Fenster				1		11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%	
Fußböden			0,5	0,5		5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			0,5	0,5		9%	
Sonst. techn. Ausstattung			0,5	0,5		6%	
Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			825	985	1190	100%	

nach Gebäudetyp

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	190 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	124 EUR/m²	0,45
Außentüren und Fenster	11%	108 EUR/m²	0,44
Innenwände und -türen	11%	91 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	100 EUR/m²	0,39
Fußböden	5%	45 EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	74 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	81 EUR/m²	0,32
Sonst. techn. Ausstattung	6%	54 EUR/m²	0,21
Kostenkennwert in EUR/m²		867 EUR/m²	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			3,3

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Ansicht von der
Rastatter Straße aus



Foto 2:
Ansicht von der
Rastatter Straße aus



Foto 3:
Wohnhaus von der
Dammstraße aus



Foto 4:
Ansicht des Wohnhauses
von der Ecke Dammstraße/
Rastatter Straße aus



Foto 5:
Ansicht Eingangsbereich
Erdgeschoss



Foto 6:
Heizöltank im KG



Foto 7:
Heizraum im KG



Foto 8:
Kellerraum



Foto 9:
Keller



Foto 11:
Lagerraum im KG



Foto 12:
Lager im KG

Foto 13:
Kelleraußentreppe



Foto 14:
Ehemaliger Verkaufsraum
im EG



Foto 15:
Stromzähler im
KG-Treppenhaus



Foto 16:
Treppenauss



Foto 17:
Küche im EG



Foto 18:
Lagerraum im EG



Foto 19:
Raum im EG



Foto 20:
Unfertige Leitungs-
Installationen im EG



Foto 21:
WC im EG



Foto 22:
Badewanne, OG



Foto 23:
Bad mit Dusch und WC
im OG



Foto 24:
Balkon , OG



Foto 25:
Esszimmer, OG



Foto 26:
WC, OG



Foto 27:
Zimmer, OG



Foto 28:
Zimmer in der
OG-Wohnung



Foto 29:
Zimmer, OG



Foto 30:
Bad mit WC
im DG, rechts



Foto 31:
Bad mit WC
im DG, links



Foto 32:
Balkön im DG, rechts



Foto 33:
Küche im DG, links



Foto 34:
Küche im DG, rechts



Foto 35:
Zimmer im DG, rechts



Foto 36:
Zimmer im DG, rechts



Foto 37:
Zimmer im DG, links



Foto 38:
Zimmer im DG, links



Foto 39:
Zimmer im DG, rechts

Gutachten-Nr.:
24.129 a

Ausfertigung-Nr.:
—

Sachverständigenbüro Weiss
Albstraße 11
76275 Ettlingen
Tel: 07243-324081-0
Fax: 07243-324081-5



Von der IHK Karlsruhe
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
von der DIAzert zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(DIN EN ISO/IEC 17024)

Ein Unternehmen im
www.IBP-NETZWERK.de



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

Aktenzeichen: **12 K 47/24**



Ort: **76532 Baden-Baden-Sandweiler**

Straße: **Rastatter Straße 4**

Objektart: **Unbebautes Grundstück (Bauplatz)**
Flst. Nr. 7523

Wertermittlungsstichtag: **08.01.2025**

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)
199.000EUR

In Worten: Einhundertneunundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 19 Seiten und 6 Anlagen mit 9 Seiten.
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN	3
2. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	7
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	10
5. WERTERMITTLUNG	12
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
5.2 Bodenwert	16
5.3 Verkehrswert	18
6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN	19
7. ANLAGEN	Seitenanzahl
Anlage 1: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 2: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 3: Auszug Flächennutzungsplan	3
Anlage 4: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 5: Starkregengefährdungskarte	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2

1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Bauplatz für Wohnbebauung
Wertermittlungstichtag	08.01.2025
Flurstück Nr. (Gemarkung Sandweier)	7523
Grundstücksgröße	466 m ²
Bodenwert	199.448 EUR
Verkehrswert (Marktwert) Flst. Nr. 7423	199.000 EUR

2. ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Vorbemerkungen

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche in diesem Gutachten verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich -sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens muss der Auftraggeber und mögliche Dritte, denen das Gutachten zugänglich gemacht wird, auf Folgendes achten:

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes. Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Grundstück erzielbaren Preises. Welcher Preis am Grundstücksmarkt im Falle eines Verkaufs tatsächlich erzielt wird, hängt allerdings vom Ergebnis der Verhandlungen der Parteien des Grundstückskaufvertrages ab (BGH-Urteil vom 25.10.1966).

Für die Verhandlungen liefert das Verkehrswertgutachten Argumente zum Wert des Grundstücks. Es reicht deshalb überhaupt nicht aus, wenn, was sehr häufig geschieht, der Auftraggeber und mögliche Dritte nur das Ergebnis des Gutachtens zur Kenntnis nehmen, also nur den letztlich vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert. Entscheidend ist der gedankliche und argumentative Weg, den der SV eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorh. Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des Auftraggebers und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert). Eine Scheingenauigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist kein Altlasten-, Bausubstanz-, Bauschaden- oder Brandschutzgutachten. Überprüfungen und Untersuchungen, die über den üblichen Umfang eines Verkehrswertgutachtens hinausgehen wurden vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Dementsprechend wurden bei der Orts- und Objektbesichtigung keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Das bewertungsrelevante Grundstück und die baulichen Anlagen wurden nicht hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. vorhandener Altlasten und Kontaminationen untersucht. Die Funktionsfähigkeit aller gebäudetechnischen und sonstigen Anlagen und Leitungen wird vorausgesetzt. Eine Überprüfung der Anlagen und Leitungen, die über das augenscheinlich Feststellbare hinausgeht, wurde nicht durchgeführt.

Für Angaben, die vom Auftraggeber für die Wertermittlung zur Verfügung gestellt wurden und die vom Sachverständigen nicht auf Basis unabhängiger Auskünfte oder augenscheinlicher Feststellungen überprüft werden konnten, wird keine Gewährleistung übernommen. Dies gilt u.a. für Angaben zum Grundbuch, zu Baulasten, zu Flächen, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zum Baurecht, zu Bereichen, die bei der Orts- und Objektbesichtigung nicht zugänglich waren und daher nicht besichtigt werden konnten. Alle Flächenangaben werden auf der Basis von Planzeichnungen (Grundrisspläne, Lagepläne etc.) einem stichprobenartigen Aufmaß vor Ort und statistisch abgesicherten Verhältniskennzahlen (Ausbauverhältnis) auf Plausibilität geprüft. Die im Gutachten angegebenen Flächen sind daher für die Zwecke einer Wertermittlung hinreichend genau.

Es wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber für den nachfolgend genannten Zweck gestattet.

2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Baden-Baden
-Vollstreckungsgericht-
Gutenbergstraße 17, 76532 Baden-Baden

Aktenzeichen: 12 K 47/24

Ort: **76532 Baden-Baden-Sandweiler**

Straße: **Rastatter Straße 4**

Flst.-Nr.: 7523

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74 a Abs. 5 ZVG zur Aufhebung der Gemeinschaft

Objektbesichtigung: Am 08.01.2025

Teilnehmer: Frau und Herr xxxx, Frau xxxxxx, Herr Rechtsanwalt xxxxx, Frau Rechtsanwältin xxxxxx sowie der unterzeichnende Sachverständige

Wertermittlungstichtag: 08.01.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 3 Absatz 1 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 08.01.2025
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 4 Absatz 1 ImmoWertV)

2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene
Unterlagen:

- Beschluss zur Gutachtenerstattung vom 11.10.2024
- Grundbuchauszug vom 06.08.2024

Erhebungen des
Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft (E-Mail) der Stadt Baden-Baden vom 13.01.2025 bezüglich Baulasten
- Schriftliche Auskunft (E-Mail) des Fachbereichs Steuern der Stadt Baden-Baden bezüglich Erschließungskosten
- Auskunft über die Homepage der Stadt Baden-Baden (geoportal) vom 13.01.2025 bezüglich Bebauungsplan
- Aktueller Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB aus dem Internet unter "boris-bw".
- Schriftliche Stellungnahme der Stadt Baden-Baden, Fachgebiet Umwelt und Arbeitsschutz, vom 16.01.2025 bzgl. Altlasten
- Anforderung des Stadt- und Lageplans über "www.on-geo.de"

Bewertungsmerkmale:

Die nachfolgenden Beschreibungen der Lage, des Grundstücks, der Baulichkeiten usw. dienen der allgemeinen Darstellung; sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1 Grundbucheintragungen

Grundbuchauszug: Vom 06.08.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 5 eingetragen:
1.1. xxxxxxxx

- 1.2. xxxxxxxx
- in Erbengemeinschaft Anteil 1/2 -
2. xxxxxxxx
- Anteil 1/2 -

Grundbuch von: Sandweiler

Amtsgerichtsbezirk: Achern

Gemarkung: Baden-Baden-Sandweiler

Blatt: Nr. 48

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:
Flst. Nr. 7523, Rastatter Straße 4, Gebäude- und Freifläche mit einer
Größe von 466 m²

Eintragungen in der Abteilung 2.
des Grundbuches (Lasten
und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1)
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom 26.07.2024 (12 K
47/24). Eingetragen (ACH048/377/2024) am 06.08.2024.

Wertung der Eintragung:

Die Eintragung hat keine wertrelevante Auswirkung.
Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie
Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle
Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches
beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls im Grundbuch in der 3.
Abteilung verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig
nicht berücksichtigt.
Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen
berücksichtigt werden.

3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gibt es den
qualifizierten Bebauungsplan names "Nordwest". Er ist seit dem 30.03.1973
rechtskräftig.

Zulässige Art der
baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet

Zulässiges Maß der
baulichen Nutzung:

GRZ 0,40, offene Bauweise, 1 Vollgeschoss

Anmerkung:

Das Nachbarhaus Rastatter Straße 2 weist 2 Vollgeschosse auf. Da das Datum der Baugenehmigung dieses Gebäudes vor dem Datum der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans liegt, wird unterstellt, dass der Bebauungsplan zur Zeit des Baus vom Objekt Rastatter Straße 2 noch nicht existierte. Die baurechtliche Legalität des Objektes wird unterstellt. Dies ist insofern wichtig, weil an das Wohnhaus Rastatter Straße 2 (ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus) angebaut werden kann. Ob das zu errichtende Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück aus diesem Grund auch zweigeschossig werden kann, muss im Zuge einer Bauvoranfrage oder eines Bauantrages mit dem Baurechtsamt in Baden-Baden geklärt werden. Gemäß Bebauungsplan wäre eigentlich nur ein Vollgeschoss realisierbar (das Gebäude, an welches angebaut werden muss ist aber zweigeschossig).

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft (E-Mail) der Stadt Baden-Baden vom 13.01.2025 sind keine Baulasten eingetragen, die das zu bewertende Grundstück betreffen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

Baureifes Land, unbebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baubeschränkungen:

Außer nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO und Baunutzungsverordnung sowie Bebauungsplan) sind keine Baubeschränkungen bekannt.

3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Das Grundstück ist unbebaut und nicht vermietet oder verpachtet.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Örtliche Lage

Makrolage

Baden-Baden ist eine internationale Kur-, Urlaubs- und Kongressstadt in Baden-Württemberg, am Fuße des Schwarzwaldes mit ungefähr 53.000 Einwohnern. Baden-Baden liegt ca. 10 km südlich von Rastatt sowie rund 30 km südlich von Karlsruhe und etwa 6 km östlich der A 5.

Wirtschaftsdaten:

Weltweit bekannte Firmen wie Juvena, Heel, Ltur, Arvato-Infoscore, Sans Soucis, Schöck, BIRCO oder Eaton Fluid Power haben ihren Sitz in Baden-Baden. Die kleine Auswahl zeigt: die Baden-Badener Wirtschaft steht für Branchenvielfalt.

Neben Fremdenverkehr und Kongressbetrieb haben sich Dienstleister und produzierendes Gewerbe in Baden-Baden niedergelassen. Gerade der Dienstleistungssektor ist in Baden-Baden sowohl im Hinblick auf die Beschäftigtenzahlen als auch der Wertschöpfung besonders stark vertreten.

Berufseinpender an SvB: 68,8 %

Berufsauspender an SvB: 53,4 %

(Quelle: www.badenbaden.de, www.wegweiser-kommune.de)

Konjunktur (bezogen auf
Baden-Württemberg):

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg hat im Jahr 2024 eine moderate Wachstumsphase durchlaufen. Nach den Herausforderungen der letzten Jahre – insbesondere durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, Lieferkettenprobleme und der anhaltenden Energiekrise – zeigt die Konjunktur im Südwesten Deutschlands eine leichte Erholung, jedoch geprägt von Unsicherheiten im internationalen Umfeld und strukturellen Anpassungsprozessen in verschiedenen Sektoren.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes wird für 2024 voraussichtlich um 1,3% steigen, was im Vergleich zu anderen Bundesländern als solides, aber moderates Wachstum einzustufen ist. Der leichte Aufschwung ist hauptsächlich der Innovationskraft und Exportorientierung der Unternehmen in Baden-Württemberg zu verdanken, aber auch durch Maßnahmen der Landesregierung zur Unterstützung von Wirtschaft und Klimaschutz.

Industrie:

Die Industrie in Baden-Württemberg durchläuft 2024 einen strukturellen Wandel, vor allem in den Schlüsselbranchen Automobil- und Maschinenbau. Die Automobilindustrie ist stark von der Umstellung auf Elektromobilität betroffen, was zu Produktionsrückgängen bei Verbrennungsmotoren führt. Einige Unternehmen haben sich erfolgreich an die neuen Bedingungen angepasst, während andere noch mit den Veränderungen kämpfen.

Der Maschinenbau und die Elektroindustrie verzeichnen ein solides Wachstum von 2,0%, insbesondere durch die Nachfrage nach Automatisierung und Industrie 4.0-Technologien. Trotz dieser Stabilität bleibt die Industrie im Umbruch, angetrieben durch Digitalisierung und die Notwendigkeit zur Dekarbonisierung.

Arbeitsmarkt / Inflation:

Die Arbeitslosenquote liegt stabil bei 3,5%, jedoch bleibt der Fachkräftemangel ein großes Problem. Der Bausektor schwächelt aufgrund gestiegener Kosten und höherer Zinsen, während der Dienstleistungssektor, besonders IT und Tourismus, positiv verläuft. Die Inflation beträgt 4,2%, vor allem durch Energie- und Lebensmittelpreise getrieben.

Bausektor / Nachfrage
Immobilien:

Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg hat sich im Vergleich zu den Vorjahren abgekühlt. Der Wohnungsbau, der in den letzten Jahren stark gewachsen war, leidet unter steigenden Baukosten, höheren Zinsen und der Zurückhaltung bei Investitionen. Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere im städtischen Raum, bleibt zwar grundsätzlich hoch, aber die Finanzierungshürden führen zu Verzögerungen und geringeren Neubautätigkeiten.

Ausblick:	<p>Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.</p> <p>(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)</p>
Demographischer Wandel:	<p>Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Baden-Baden bis zum Jahre 2030 um etwa 1,80 % zunehmen.</p> <p>Die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung basieren auf Daten aus dem Jahr 2012 und sind damit inzwischen veraltet.</p> <p>Die Veröffentlichung einer neuen Vorausberechnung mit Zeithorizont 2040 wird sich, aufgrund der schwierigen Datenlage, weiter verzögern. Einen Veröffentlichungstermin können wir derzeit noch nicht bestimmen.</p>
Demographietyp:	Demographietyp 10 (Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren)
Immobilienmarkt:	<p>Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Januar 2024 bis Dezember 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlbezirk 76532 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum geprägt.</p> <p>(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Mietauswertungen der diversen Online-Portale deutlich von den tatsächlich am Markt erzielbaren Mieten abweichen können. Das liegt vor allem daran, dass sich diese Portale auf Angebote beziehen und nicht auf tatsächliche, abgeschlossene Mietverträge. Außerdem werden in der Auswertung Neubau- und Bestandsimmobilien zusammen betrachtet.</p>
Mikrolage	Das zu bewertende Objekt befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Sandweier in der Rastatter Straße.
Bauweise:	Offene Bauweise zulässig (Anbau an Nachbarhaus, DHH)
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage im Ortsgebiet von Baden-Baden-Sandweier
Geschäftslage:	Keine Geschäftslage im Sinne einer 1 A- oder 1 B-Lage
Umliegende Bebauung:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Desweiteren gibt es Einkaufsläden in der näheren Umgebung. Alle an das Bewertungsobjekt angrenzenden Grundstücke sind bebaut.
Entfernung zur Stadtmitte:	Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 8 km von der Stadtmitte von Baden-Baden entfernt.
Infrastruktur	
Individualverkehr:	Die B 3 verläuft westlich von Sandweier. Die nächste Auffahrt ist ca. 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt. Die Bundesautobahn A 5 ist lediglich etwa 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Die nächste Auffahrt (Anschlussstelle Rastatt Süd) ist ca. 3,5 km entfernt.
ÖPNV:	Innerhalb der Stadt und den Stadtteilen gibt es einen Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 250 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Bis zum Bahnhof Baden-Baden-Oos sind es etwa 3 km.

Schulen:	In Sandweier gibt es eine Grundschule. Die weiteren, allgemeinbildenden Schulen sind in Baden-Baden vorhanden. Desweiteren gibt es das Pädagogium-Internat.
Einkaufsmöglichkeiten:	In Baden-Baden sind gute Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Kurstadt (Thermalbäder, Kurpark, Kurhaus, Ferstspielhaus etc.) dieser Größenordnung sind vorhanden.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige, asphaltierte Straße mit Gehwegen zu beiden Seiten.
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p>Definition:</p> <p>Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Bei der Ortsbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen festgestellt. Mit leicht erhöhten Immissionen durch die nahe gelegene BAB 5 muss gerechnet werden. Allerdings schützt ein Lärmdamm das Wohngebiet.</p>
Naturgefahren:	<p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasser seltener als einmal in 200 Jahren bzw. außerhalb der HQ extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).</p> <p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als gering einzustufen.</p>
Zusammenfassende Beurteilung:	Mittlere Wohnlage am Ortsrand des Baden-Badener Stadtteils Sandweier in der Rastatter Straße. Das Objekt befindet sich lediglich rund 100 m von der BAB 5 entfernt.
Anmerkung:	Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: www.baden-baden.de

4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Grundstücksform:	Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 7523 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.
Grundstücksgröße:	466 m ²

Grundstücksbreite:	Ca. 18,50 m bis 19,50 m
Grundstückstiefe:	Ca. 24 m bis 25,50 m
Grenzbebauung-/überbauung:	Das zu bewertende Grundstück ist noch nicht bebaut.
Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p>
Topographie:	Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zu der Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baden-Baden, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 16.01.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragen.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der deshalb altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	Nicht benannte unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Erschließung:	Voll erschlossen; öffentlich und gesichert
Erschließungskosten:	<p>Sind keine mehr zu erwarten, da es sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet handelt.</p> <p>Da das gesamte Gebiet schon seit Jahrzehnten erschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass keine Erschließungskosten (für die öffentliche Erschließung) mehr anfallen werden.</p>
Hausanschlüsse:	Sind bislang noch nicht auf dem Bewertungsgrundstück sondern nur in der Straße bzw. im Gehweg verlegt (Wasser, Abwasser, Strom, Internet).
Einfriedigung:	Mit einem Jägerzaun
Außenanlagen:	Verwilderte Grünfläche mit Gras, Büschen, Hecken und Bäumen. Es wird hierzu auch auf die als Anlage 6 beigefügten Fotos verwiesen.

5. WERTERMITTLUNG

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021** sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagekraft, zu ermitteln.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert ermittelt.

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich nur für solche Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Das sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Auch Zweifamilienwohnhäuser, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht, können nach dem Sachwertverfahren berechnet werden. Bei Sachwertobjekten ist der Substanzwert wichtiger als die Rendite (laut BGH-Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 -).

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten,
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Dem Käufer eines derartigen Objektes, kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren, etwa wegen der Qualität der verwendeten Baustoffe und der daran abzuleitenden Dauer der Erträge. Hierunter fallen vor allem Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke.

**Grundsatz der
Modellkonformität
(§ 10 ImmoWertV)**

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 5 Satz 3 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Indexreihen
(§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitablauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden.

Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

**Umrechnungskoeffizienten
(§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden, ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Wertes eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zum Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

**Vergleichsfaktoren
(§ 20 ImmoWertV)**

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).

**Liegenschafts-
zinssätze;
Sachwertfaktoren (§ 21
ImmoWertV)**

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

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.

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Das Grundstück ist bebaubar. Die benachbarten Grundstücke sind bereits vollständig bebaut.

Über die Ermittlung des Bodenwertes gelangt man in diesem Fall zum Verkehrswert. Besonders werterhöhender Aufwuchs bzw. wertmindernder Aufwuchs wird, falls überhaupt vorhanden, entsprechend berücksichtigt.

5.2 Bodenwert

Verfahren

Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe von § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 3 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

Da keine, oder nicht ausreichende, Vergleichswerte gemäß § 40 ImmoWertV zur Verfügung stehen, wird bei diesem Gutachten als Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bodenwertes der vom Gutachterausschuss für das dortige Gebiet festgestellte Bodenrichtwert (durchschnittlicher Lagewert gemäß § 196 BauGB) herangezogen, wobei jedoch der Wert mit dem durchschnittlichen Lagewert nicht identisch sein muss, da der durch den Preis bestimmt wird, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Bodenrichtwert

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Baden-Baden gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **360,- Euro pro m² Grundstücksfläche** für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an. Der Richtwert bezieht sich auf Einzelhäuser, 1-2 Vollgeschosse, eine wGFZ von 0,50, eine Grundstücksfläche von 550 m² und Wohnbauflächen.

Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen zum Wertermittlungstichtag ein Bodenwert in Höhe von **360,- Euro pro m²** für das zu bewertende Grundstück als Ausgangswert für angemessen erachtet.

Eine Wertveränderung seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Bodenrichtwertes bis zum Wertermittlungstichtag ist nicht festzustellen.

Die gemäß Bebauungsplan realisierbare wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) würde sich auf etwa 0,77 belaufen (bei Bebauung mit einem Geschoss und Dachgeschoss sowie Anrechnung 40 % Kellergeschoss = zulässige GRZ etwa 168 m² ohne 18 m² Garage, 75 % Dachgeschoss 126 m², 40 % Kellergeschoss 67 m²) und würde von der zum Richtwert gehörenden wGFZ abweichen. Insofern muss mittels den Umrechnungskoeffizienten (Anlage 1 Vergleichswertrichtlinie) der Richtwert angepasst werden.

GFZ-Umrechnungskoeffizient für eine wGFZ von 0,5: 0,74
 GFZ-Umrechnungskoeffizient für eine wGFZ von 0,77: 0,88
 Das bedeutet:
 360 EUR x 0,88 / 0,74 = **428 EUR**

Bodenwertermittlung

<u>Flst. Nr. 7523 mit einer Größe von 466 m²:</u>				
Bodenrichtwert:			360 EUR	
Zuschlag wegen der deutlich besseren Grundstücksausnutzung als beim Richtwert definiert (wGFZ 0,77 anstatt 0,50)			68 EUR	
Berechnung:			428 EUR	
466	m²	x	428 EUR	= 199.448 EUR
Bodenwert			= 199.448 EUR	

5.3 Verkehrswert

Definition

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre" (BauGB, § 194).

Zusammenstellung der ermittelten Werte

BODENWERT 199.448 EUR

Ableitung des Verkehrswertes

Wie bereits erwähnt, **erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Bodenwert**, weil es sich um ein unbebautes Grundstück (Bauplatz) handelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76532 Baden-Baden-Sandweiler, Rastatter Straße 4, Flst. Nr. 7523 -zum Wertermittlungsstichtag 08.01.2025- ermittelt:

VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	199.000 EUR
(in Worten: Einhundertneunundneunzigtausend Euro)	

Anmerkung:

Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen usw. beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag, der im Gutachten angegeben ist. Der in diesem Gutachten unter Punkt 5.2 ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungsstichtag.

Schlussfeststellungen

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.



Ettlingen, 04.03.2025

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

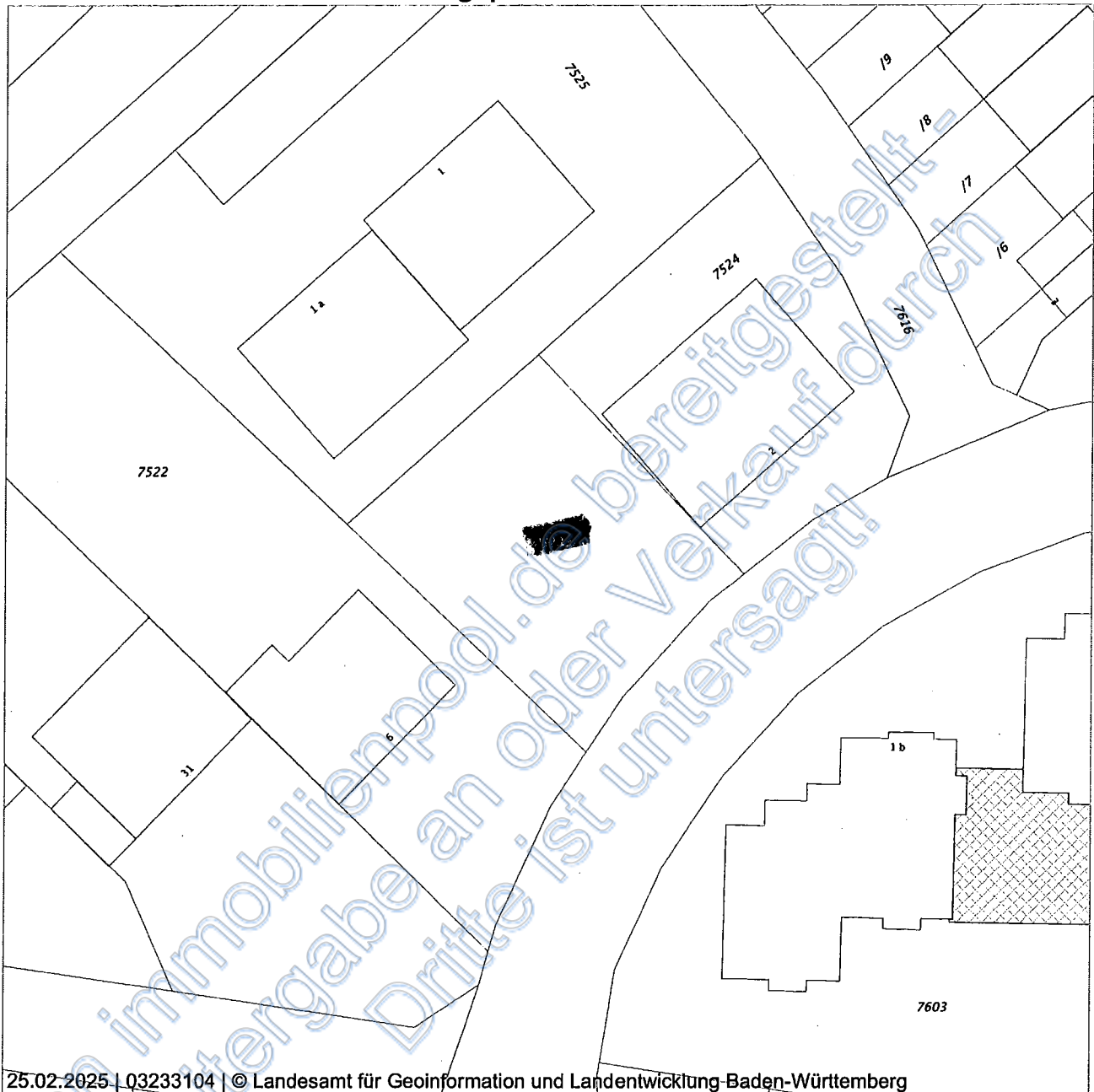
7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN**Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Sachwertrichtlinie (SW-RL)
 - Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
 - Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
- in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

Literatur

- Grundstückswertermittlung von Sprengnetter (ständig aktualisierte Loseblattsammlung)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken von Prof. W. Kleiber, Dr. R. Fischer, U. Werling (8. Auflage, 2017)
- Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken von Fischer, Lorenz, Biederbeck, Astl- Fallstudien (Aufl. 2005)
- Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung von K. Gablenz (4. Auflage, 2008)
- Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von R. Kröll, A. Hausmann, A. Rolf (4. Auflage, 2015)
- Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung von D. Unglaube (2021)
- Spezialimmobilien von A bis Z, G. Bobka (3. Auflage 2018)
- Fachzeitschriften (z. B. GuG, Immobilien & bewerten, Informationsdienst für Sachverständige und weitere Fachliteratur)

Lageplan M 1 : 500



25.02.2025 | 03233104 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:500
Ausdehnung: 85 m x 85 m



0

50 m

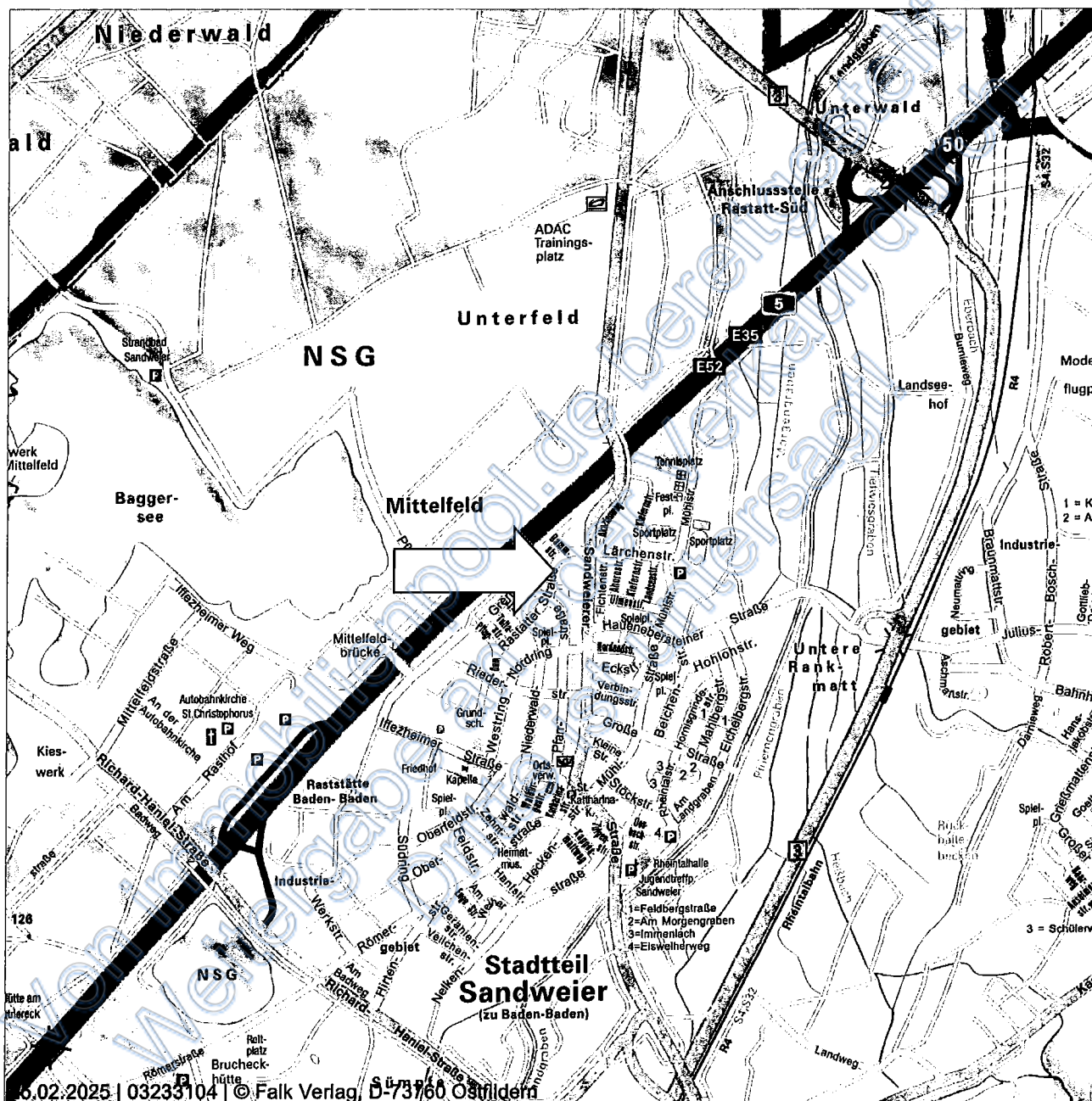
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

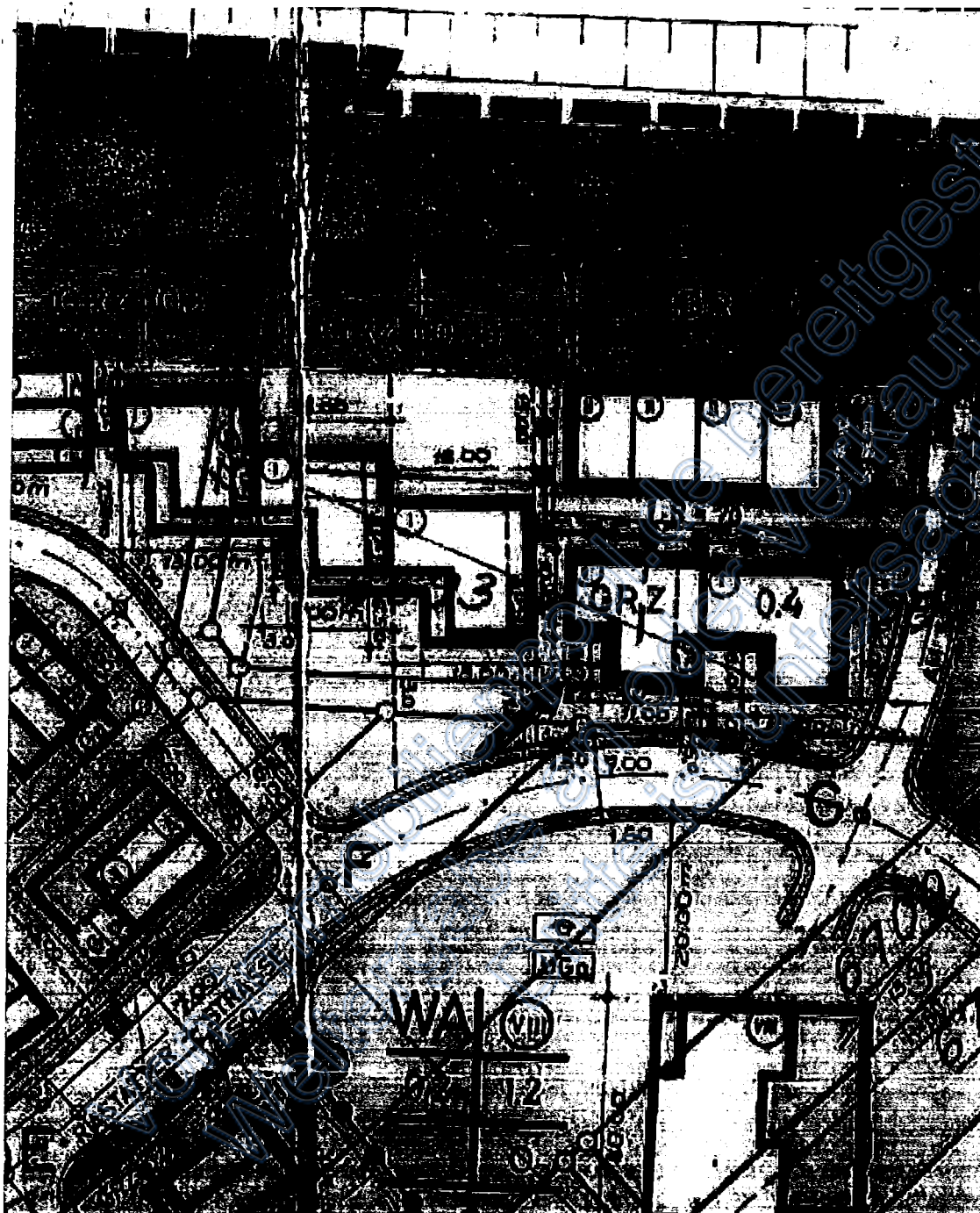
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Februar 2025

Stadtplan M 1 : 20.000



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat),
lizenziiert über „www.geoport.de“

Auszug aus dem Bebauungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG:



Geplante Bebauung, 1 Vollgeschoss
flächengleiches Satteldach 0-30°



Geplante Winkelbauten, 1 Vollgeschoss
Flachdach 0-5° zwingend



Geplante Bebauung, 2 Vollgeschosse u. 3 Vollgeschosse
flächengleiches Satteldach 0-30°



Geplante Bebauung, 3-14 Vollgeschosse
Flachdach 0-5° zwingend



Garagen



Unterirdische Gemeinschaftsgaragen



Wohnbaufläche: Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 der Bau NVO

ART DER BAULICHEN
NUTZUNG



Zahl der Vollgeschosse, zwingend



Grundflächenzahl

MAß DER BAULICHEN
NUTZUNG

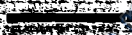


Geschosflächenzahl



Offene Bauweise

BAUWEISE



Baulinie



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegrenzungslinie ohne Anschluß (Zufahrt) der
Grundstücke an die Verkehrsfläche



Gehweg



Fahrbahn

Bebauungsplan



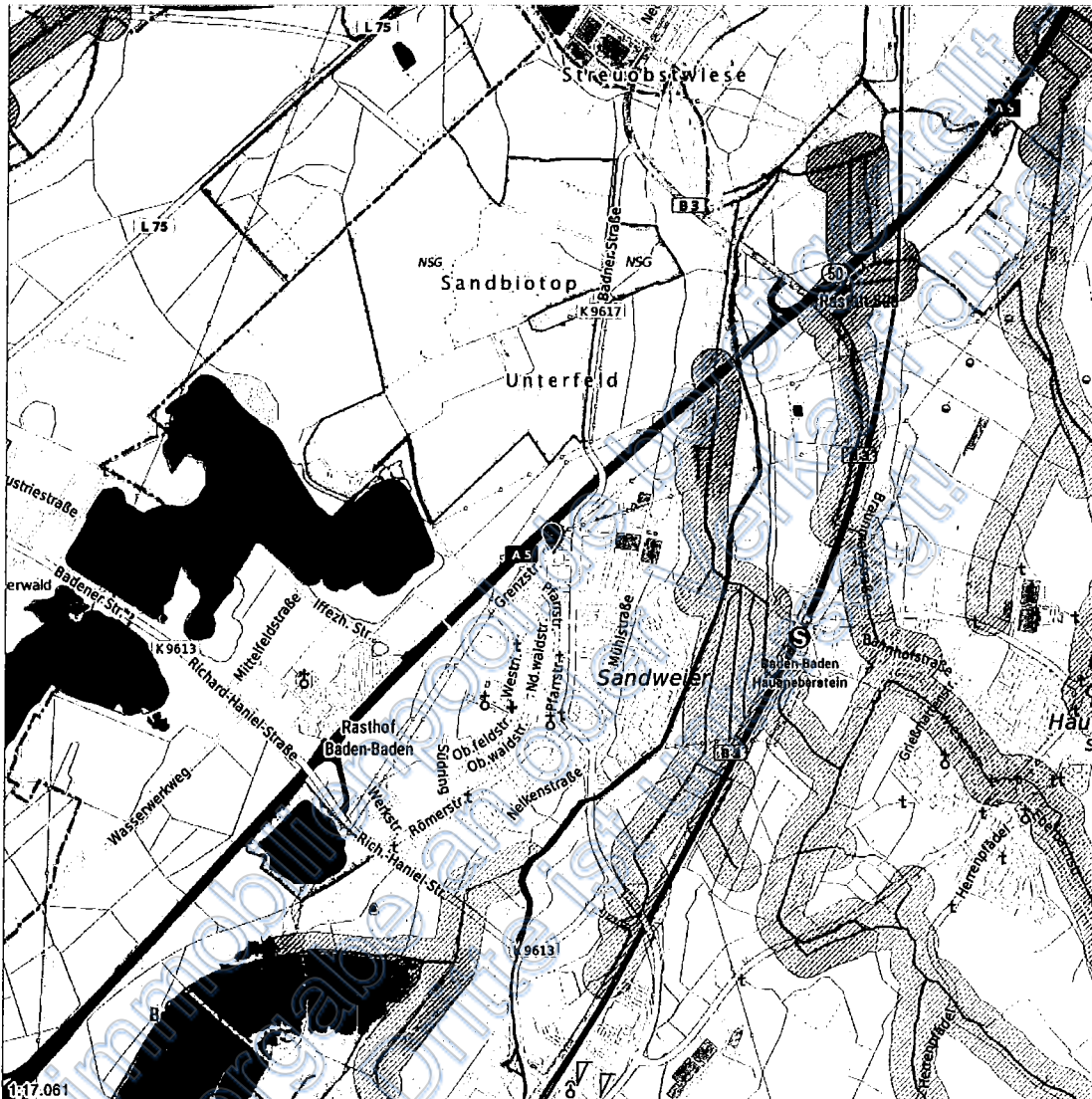
Bebauungsplan/Satzung in Karte anzeigen



Zoomen auf

Satzungsname	Nordwest
Status	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
Aufstellungsbeschluss	18.01.1969
öffentliche Bekanntmachung	
in Kraft getreten	30.03.1973
Dokumente	Bebauungsplan Begründung Textliche Festsetzungen Anlage 1: Lärmpegelbereiche

Hochwassergefährdungskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

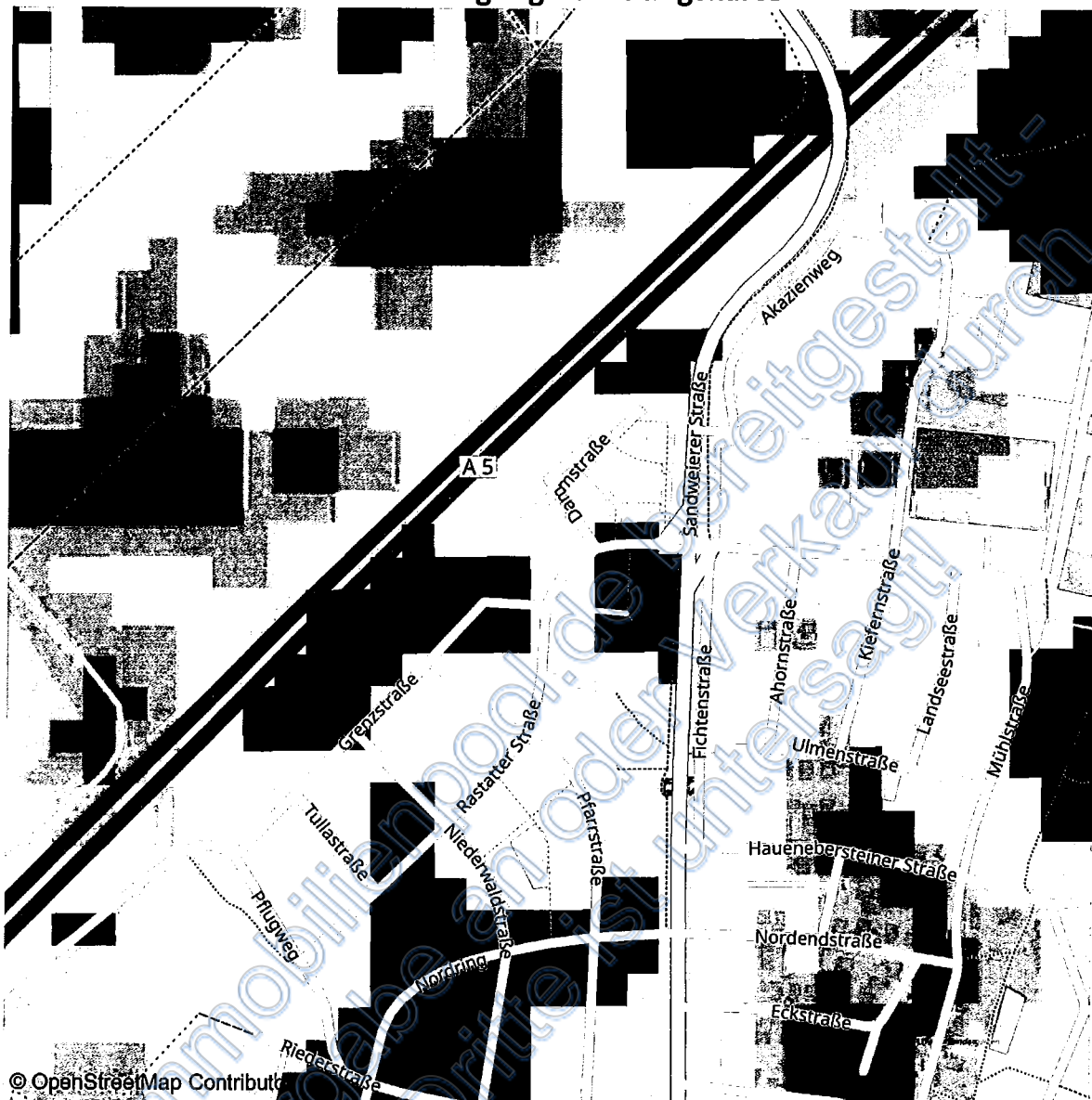
GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. Innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdungskarte



© OpenStreetMap Contributor

Gefährdungsklasse der Objektadresse

gering

sehr stark

stark

mittel

sehr gering

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

WEISS
IMMOBILIENBEWERTUNG

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:
Bauplatz



Foto 2:
Baugrundstück



Foto 3:
Ansicht des Baugrundstücks
vom Nachbaranwesen aus



Foto 4:
Draufsicht des
Baugrundstücks vom
Nachbaranwesen aus



Foto 5:
Draufsicht des
Baugrundstücks vom
Nachbaranwesen aus