

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!**

DIPL. ING. HERBERT KLEINKOPF

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN
ALBERT-SCHWEITZER-STR. 3 76530 BADEN-BADEN FON: 07221-172 19 FAX: 07221-172 20

GAZ 25-2-08

GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch für den 78,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Theodor-Storm-Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W9 und Kellerraum 9. sowie den 18,14/1.000 Miteigentumsanteil am selben Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G7.



Gemarkung

Rastatt

Auftraggeber

Amtsgericht Rastatt
Az.: 1 K 15/25

- 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG des Hauses Theodor-Storm-Straße 1/1
- Wohnfläche ca. 68 m²
- separate Einzelgarage
- **Eine Innenbesichtigung war nicht möglich!**

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Wohnungseigentum Nr. W9 wurde zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 ermittelt mit rd.

€ 155.000

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Garage Nr. G7 wurde zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 ermittelt mit rd.

€ 15.000

Fertigung 1

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten zzgl. 10 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt, davon eine Fertigung für meine Akten

Tabellarische Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Eigentümer	xxxxx
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Az.: 1 K 15/25 76437 Rastatt
Grundbuch	Grundbuch von Rastatt, Blatt Nr. 17909 und 17918
Bewertungsgegenstand	78,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 5983/2 der Gemarkung Rastatt, Theodor-Storm-Straße 1, Gebäude- und Freifläche mit 1265 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W9 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss mit Loggia sowie 18,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 5983/2 der Gemarkung Rastatt, Theodor-Storm-Straße 1 Gebäude- und Freifläche mit 1265 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. G7 bezeichneten Garage.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsstichtag	24.07.2025 (Tag der Besichtigung)
Grundstücksgröße	1265 m ²
Wohnfläche	gesamt ca. 68 m ²
Baujahr	1953 (lt. Energieausweis)
Verkehrswert	Wohnung: 155.000 € Garage: 15.000 €
<u>Sonstige Angaben</u>	
Mietbindung	Die Wohnung ist offensichtlich vermietet
Gewerbebetrieb	Nein
Maschinen, Betriebseinrichtungen	Nein
Energieausweis	Liegt nicht vor, ist aber inhaltlich bekannt
WEG-Verwaltung	Hausverwaltungen

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.	Grundlagen	4
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit und Form	5
3.3	Erschließung	6
3.4	Rechte und Belastungen	6
3.5	Nutzung	7
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3.7	Orstermin	7
4.	Gebäudebeschreibung	8
4.1	Grunddaten	8
4.2	Ausführung und Ausstattung	8
4.3	Wohnungsausstattung	9
4.4	Zustand des Bewertungsobjektes	9
4.5	Außenanlage	10
5.	Verkehrswertermittlung	11
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung	11
5.2	Bodenwertermittlung	12
5.3	Ertragswertermittlung	14
5.3.1	Differenzierte Ertragswertermittlung	17
5.3.2	Erläuterungen	18
5.4	Vergleichswertermittlung	22
5.4.1	Vergleichswert	24
5.5	Verkehrswert	25
5.6	Urheberschutz, Haftung	26
6.	Anlagen	27
6.1	Rechtsgrundlagen	27
6.2	Literatur	28
6.3	Verwendete Software	28
6.4	Weitere Anlagen	28
	Umgebungskarte / Stadtplanausschnitt	29
	Katasterplan	30
	Grundriss, Schnitt	31
	Fotos	33

1. Angaben zum Bewertungsobjekt

Adresse	Theodor-Storm-Straße 1/1, 76437 Rastatt
Grundbuch	Grundbuch von Rastatt, Blatt 17909 (Wohnung) und Blatt 17918 (Garage)
Eigentümer laut Grundbuch	xxxxx xxxxx, je zu 1/2
Auftraggeber	Amtsgericht Rastatt Herrenstr.18, 76437 Rastatt
Auftrag vom	12.05.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag	24.07.2025 (Tag des Ortstermins)
Besichtigungsobjekt	Bewertet wird die 2-Zimmer-Wohnung Nr. W9 im 2. OG des Hauses Theodor-Storm-Straße 1/1 mit Bad und Balkon sowie der Garage Nr. G7.

2. Grundlagen

Vom AG wurden gestellt	Grundbuchauszüge vom 19.03.2025
Vom Sachverständigen beschafft / verwendet	<ul style="list-style-type: none">- Katasterplan M 1: 1.000- Kopie der Teilungserklärung vom 03.06.2024- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.02.2014- Auskünfte zu Flächennutzungsplan und Bebauungsplan- Stadtplan und regionale Übersichtskarte- Auskünfte zu Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz- Bodenrichtwertkarte 2025, eine durch den Gutachterausschuss Rastatt erstellte Preisübersicht für Bauland, zuletzt festgestellt auf den Stichtag 01.01.2025- Wohngeldabrechnung 2019, Wirtschaftsplan 2020- Energieausweis

3. Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung der Lage, der Umgebung, des Objektes und der baulichen Eigenschaften dienen der allgemein üblichen Darstellung zur Verkehrswertermittlung. Sie sind nicht als vollständige Aufzählung aller Details zu verstehen.

3.1 Lage

Ort	Große Kreisstadt Rastatt, ca. 48.000 Einwohner Stadtmitte
Bundesland	Baden-Württemberg, Landkreis Rastatt

Großräumige Lage	Rastatt liegt in der Rheinebene zwischen Karlsruhe (ca. 25 km nördlich) und Freiburg (ca. 110 km südlich). Baden-Baden ist ca. 15 km entfernt.
Verkehrslage überörtlich	Der Autobahnanschluss A5, Rastatt-Nord liegt ca. 4 km entfernt, die Bundesstraßen B3, B36 und B 462 führen durch Rastatt
Innerörtliche Lage	Das Grundstück liegt westlich der Murg in einer Seitenstraße des Friedrichrings. In der Nähe befindet sich der Rastatter Festplatz. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Fußgängerzone) beträgt ca. 0,8 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle ist ca. 160 m entfernt Bahnhof mit Anschluss an das Stadtbahnnetz ca. 2,3 km, ICE-Bahnhof Baden-Baden ca. 12 km, Flughafen Baden-Airpark ca. 15 km
Wohnlage	Gute und ruhige innenstadtnahe Wohnlage nahe beim Festplatz, mäßige Geschäftslage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergarten sind leicht erreichbar. Alle Schularten sind in Rastatt vorhanden.
Art der Bebauung	Dicht bebautes Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen, meist in 3-4-geschossiger Bauweise.
Topographie	Das Grundstück ist fast eben.
Immissionen	Beim Besichtigungstermin waren keine außergewöhnlichen Immissionen wahrnehmbar.

3.2 Beschaffenheit und Form

Grundstücksgröße lt. Grundbuchauszug	Flst.Nr. 5983/2:	1.265 m ²
Gestalt und Form	Das Grundstück ist polygonal geschnitten und gut nutzbar. Es beinhaltet das Mehrfamilienhaus und die Stellplätze sowie die Garagen. Siehe Lageplan	
Straßenfront	Das Grundstück grenzt auf einer Länge von ca. 16 m an die Theodor-Storm-Straße.	
Baugrund	Es wird von ortsüblich tragfähigem Baugrund ausgegangen.	
Hochwasserrisiko	Gemäß der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage beim Landesumweltamt Baden-Württemberg liegt das Bewertungsgrundstück in einem Hochwasserrisikogebiet. Demnach besteht das Risiko, dass das Grundstück bei einem hundertjährigen Hochwasser oder einem extremen Hochwasser um bis zu 40 cm hoch überflutet wird.	

Altlasten Laut Auskunft des Amts für Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landkreises Rastatt ist das Bewertungsgrundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.3 Erschließung

Straße Die Theodor-Storm-Straße ist eine gut ausgebaute Quartiers-Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen. Öffentlicher Parkraum steht zur Verfügung.

Versorgung Wasser/Abwasser, Strom, Telefon, Gas

Grenzverhältnisse Das Gebäude Theodor-Storm-Straße 1/1 ist einseitig an das Nachbargebäude Theodor-Storm-Straße 1 angebaut und nutzt denselben Hauseingang.

Erschließungsbeitrag Dem Sachverständigen liegen keine Hinweise auf noch ausstehende Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge vor. Es wird daher von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

3.4 Rechte und Belastungen

Bestandsverzeichnis Siehe Bewertungsobjekt

Grundbuchlich gesicherte Belastungen Im vorliegenden Grundbuchauszug Blatt Nr. 17909 und 17918 ist in der zweiten Abteilung (Lasten und Beschränkungen) folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung des mit Flst.Nr. 5983/1 gemeinschaftlichen Treppenhauses und der gemeinschaftlichen Räume im Kellergeschoss) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5983/1.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2.

Bezug: Bewilligung vom 28. November 2003 (Notariat Baden-Baden, 3 UR 1913/2003).

Eingetragen (AS 45 ff Bl. 14831) am 12. Januar 2004.

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Gehrecht an Grundstücksflächen einschließlich den außen liegenden Treppenaufgängen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 5983/1.

Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1.

Bezug: Bewilligung vom 28. November 2003 (Notariat Baden-Baden, 3 UR 1913/2003).

Lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Bewilligung des Amtsgerichts Rastatt vom 12.03.2025 (1 K 15/25).

Hinweis: Die lfd.Nr. 1 und 2 regelt gegenseitig die gemeinschaftlichen Nutzungen der Gebäude Theodor-Storm-Straße 1 und 1/1. Ein Werteinfluss ist damit nicht verbunden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Nicht bekannt.
Mietvertragliche Bindungen	Das Bewertungsobjekt ist am Besichtigungstag offensichtlich vermietet.
Baulastenverzeichnis	Keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt
Bodenordnungsverfahren	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Aufteilung in Wohnungseigentum	Gemäß Teilungserklärung wurde das Anwesen im Jahr 2014 in Wohn- und Teileigentum aufgeteilt.
Denkmalschutz	Aufgrund des Baualters und der Bauweise wird unterstellt, dass für das Objekt kein Denkmalschutz besteht.
Bauordnungsrecht	Grundlage dieser Wertermittlung ist das realisierte Vorhaben. Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene Nutzung genehmigt und die behördlichen Auflagen erfüllt sind.

3.5 Nutzung

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7 Ladungen, Ortsbesichtigung

Mit Anschreiben vom 03.06.2025 wurden die Beteiligten zum Termin am 24.06.2025 eingeladen. Bei dem Termin wurde nicht geöffnet. Anwesend waren die Anwältin der Antragsstellerin sowie der Sachverständige. Mit Anschreiben vom 01.07.2025 wurden die Beteiligten zum Termin am 24.07.2025 um 09:00 Uhr eingeladen. Bei diesem Termin wurde ebenfalls nicht geöffnet. Anwesend waren der vertretende Anwalt der Antragsstellerin sowie der Sachverständige. Der Termin endete um 09:15 Uhr. Bei diesem Termin wurde nur die aus Fußgängersicht aus erkennbaren Fassaden des Hauses besichtigt.

4. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeobachtung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile (Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Grunddaten

Wohnhaus allgemein

Art des Gebäudes	Massiv errichtetes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit nachträglich um 2022 ausgebautem Dachgeschoss. Voll unterkellert.	
Aufteilung	UG EG, OGs	Keller, Technik Wohnungen
	insgesamt 11 Wohnungen, 8 Garagen und 7 offene PKW-Stellplätze (gem. Abgeschlossenheitsbescheinigung).	
Wohn- / Nutzfläche	ca. 68 m ²	
Baujahr	1953 (lt. Energieausweis)	
Modernisierungen	2022: Um- und Ausbau des Speichergeschosses zu 2 Wohnungen sowie Anbau eines dazugehörigen Treppenaufgangs Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass im Rahmen der Aufteilung in Wohnungseigentum und Verkauf der Wohnungen im Jahr 2014 Modernisierungen im Haus durchgeführt wurden (z.B. Fenster, Bäder etc.).	

4.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktion	Massivbau
Fundamente und Kelleraußenwände	Beton
Außenwände	Mauerwerk., verputzt

Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Geschossdecken	Massivdecken
Treppen	Massivtreppen mit Kunststeinbelag
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Rollläden	Holz-Rollläden
Dachform	Satteldach mit Ziegel- bzw. Betondachsteindeckung
Heizung	Gas-Zentralheizung

4.3 Wohnungsausstattung

Das Haus konnte nicht von innen besichtigt werden. Angaben zur Innenausstattung deren Zustand sind somit nicht möglich. Es wird daher hilfsweise von einem baujahrestypischen mittleren Ausstattungsstandard ausgegangen.

4.4 Zustand des Bewertungsobjektes

Grundriss	Abgeschlossene 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia. Zentrale Diele mit Zugang zu allen Räumen. Gute und sinnvolle Raumzuordnungen. Keine innenliegenden Räume. Keine Durchgangszimmer. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen offenen Laubengang an zwei anderen Wohnungen vorbei. Die Garage ist gut anfahrbar und ausreichend breit.
Belichtung, Besonnung	Dreiseitig Fenster. Gute und gleichmäßige Ausleuchtung der Räume.
Belüftung	Querlüftung ist möglich.
Wirtschaftliche Wertminderung	Nicht erkennbar
Belastungen	Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder chemische Belastung der Räume wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
Energetischer Bauzustand	Ein Energieausweis auf Basis des erfassten Energieverbrauchs liegt als Bestandteil einer Verkaufsanzeige einer anderen Wohnung im Gebäude vor. Demnach liegt der Endenergiebedarf bei 197,9 kWh/(m ² a), was der Energieeffizienzklasse F entspricht.
Zustand der Wohnung	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Zustand der Wohnung keine Aussage getroffen werden.
Renovierungen und Modernisierungen	Renovierungen sind nicht bekannt. Dem Gebäudealter entsprechend sind Gebrauchsspuren

und Abnutzungserscheinungen vorhanden. Diese werden im Ansatz zur Restnutzungsdauer und in den Instandhaltungskosten berücksichtigt. Bei der Objektbesichtigung konnte kein über den altersabhängig üblichen Rahmen hinausgehender Instandhaltungsrückstand festgestellt werden. Laut telefonischer Auskunft des Verwalters sind aktuell keine Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum geplant.

Bauschäden / -mängel

An der Außenwand des Bades zum Laubengang hin sind deutliche Putzabplatzungen erkennbar. Dies lässt auf einen möglicherweise bereits behobenen Wasserschaden im Bad schließen.

Weitere außergewöhnliche Mängel oder Schäden konnten beim Besichtigungstermin nicht festgestellt werden.

Allgemeinbeurteilung

Die zu bewertende Wohnung liegt nahe der Innenstadt von Rastatt in guter und überwiegend ruhiger Wohnlage.

Gute Verkehrsanbindung ist durch den nahe gelegenen Friedrichring.

Der Zugang zur Wohnung über einen Laubengang schränkt die Attraktivität der Wohnung etwas ein.

4.5 Außenanlage

Versorgung

Strom, Wasser, Telefon, Gas

Entsorgung

Kanalanschluss

Befestigte Flächen

Zugänge, Stellplätze und Garagenvorplätze.

Gartengestaltung

Sträucher auf Rasenflächen.

Zustand

Die Außenanlage ist in einem ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.

5. Verkehrswertermittlung

für das Sondereigentum Nr. W9 und der Garage Nr. G7,
Theodor-Storm-Straße 1 in Rastatt

Gemarkung	Rastatt
Grundstück	5983/2
Wertermittlungsstichtag	24.07.2025

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch entsprechende Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum als auch für Teileigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹⁾ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

1) Sprengnetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1|98, S. 29.

Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335.

5.2 Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes. Der Bodenwert ist deshalb i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen zu ermitteln. Aus Mangel an Vergleichswerten können auch geeignete Bodenrichtwerte als mittelbarer Preisvergleich herangezogen werden.

Geeignet sind Bodenrichtwerte, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage, des Entwicklungszustandes, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschossflächenzahl GFZ, der Erschließungssituation, des beitragsrechtlichen Zustandes und des vorherrschenden Grundstücksgehaltes hinreichend definiert sind.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde der geeignete Bodenrichtwert, niedergelegt in der Bodenrichtwertkarte des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Rastatt zum Stichtag 01.01.2025, herangezogen. Der Wert wurde dem Internetportal der Gutachterausschüsse entnommen (www.gutachterausschuesse-bw.de). Demnach beträgt der Bodenrichtwert 450 €/m².

Weitere Definitionen des Bodenrichtwerts: offene Bauweise, Mehrfamilienhäuser.

Der Bodenrichtwert bezieht sich in der Regel auf ein erschlossenes Baugrundstück im unbebauten Zustand. Ein sog. „Bebauungsabschlag“ wird aber nicht vorgenommen, da in Rastatt keine Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren werden. Daher wird an entsprechender Stelle auf Bundesdurchschnittswerte zurückgegriffen, die ebenfalls allesamt ohne „Bebauungsabschlag“ ermittelt sind.

Der Bodenwert ist ausreichend aktuell. Eine weitere konjunkturelle Bodenwertanpassung wird nicht vorgenommen.

Die Bodenwertzone erstreckt sich überwiegend entlang des verkehrsmäßig rege frequentierten Friedrichrings. Das Bewertungsgrundstück liegt zusammen mit der Goethe- und Schillerstraße in einem deutlich ruhigeren Bereich.

Dieser Wertvorteil wird mit einem Zuschlag in Höhe von 5% auf den Bodenrichtwert berücksichtigt.

Bei unterschiedlicher baulicher Nutzung von gleichartigen Grundstücken werden die Wertab- oder -zuschläge mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten berechnet (siehe Wertermittlungsrichtlinien 2006, Kap. 2.3.4).

Wertbildende Abweichungen liegen nicht vor, eine diesbezügliche Berücksichtigung kann daher unterbleiben.

Richtwertgrundstück		b/a-frei	450 €/m ²
nicht enthaltene Beiträge			
beitrags- und abgabefreier Bodenrichtwert			450 €/m ²
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	
Stichtag	01.01.2025	24.07.2025	1,00
Lage	Durchschnitt	Ruhigere Lage	1,05
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			472,50 €/m ²
		1.265 m ² * 472,50 €/m ²	598.000 €

Anteiliger Bodenwert

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Miteigentumsanteil „Wohnung Nr. W9“	78,69/1.000	
anteiliger Bodenwert $78,69/1.000 \times 598.000 \text{ €}$	rd. 47.100 €	

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		
Miteigentumsanteil „Garage Nr. G7“	18,14/1.000	
anteiliger Bodenwert $18,14/1.000 \times 597.713 \text{ €}$	rd. 10.800 €	

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

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Roher-

trags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt),

wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Differenzierte Ertragswertermittlung (Wohnung)

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ² / St.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Summe		68	8,50	578,00	6.936 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.936 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	- 1.526 €
jährlicher Reinertrag	= 5.410 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 % von 47.100 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 707 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.703 €
Barwertfaktor bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,015
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 112.961 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 47.100 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 160.061 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.000 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 152.000 €

Differenzierte Ertragswertermittlung (Garage)

Gebäudebezeichnung (unterstellte Folgenutzung)	Mieteinheit	Fläche (m ² / St.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	PKW-Stellplatz	1	50,00	50,00	600 €
Summe				50,00	600 €

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	600 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete)	- 120 €
jährlicher Reinertrag	= 480 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 % von 10.500 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 158 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 322 €
Barwertfaktor bei p = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,169
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.528 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.500 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 16.028 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Ertragswert des Stellplatzes	= 16.000 €

5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Quelle für die örtüblichen Mieten sind

- der Mietspiegel der Stadt Rastatt
- Auskünfte der regionalen Haus- und Grundbesitzervereine und ortsansässiger Immobilienbüros sowie der WEG-Verwaltung
- Internetrecherchen und eigene Marktkennntnisse

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Wohnung wird derzeit zwar vermietet, die Mieterträge sind aber nicht bekannt. Eine Berücksichtigung von Mietabweichungen kann daher entfallen.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungs- anteil	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
	[%]					
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,5 %	50,5 %	15,0 %	0,0 %
Gemittelter Gebäudestandard: 2,8						

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standard- stufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz
Dach	
Standard- stufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standard- stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standard- stufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standard- stufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standard- stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standard- stufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standard- stufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standard- stufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standard- stufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1953 = 72 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 72 Jahre =) 8 Jahren

und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1975.

Für die Garage wird entsprechend den Literaturangaben eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf Grundlage

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

Der hieraus ermittelte Liegenschaftszinssatz beträgt 1,5 % für das Wohnungseigentum und 1,5 % für die Garage. Diese Werte erscheinen unter Berücksichtigung der genannten Faktoren (insbesondere der stadtnahen Lage) sowie unter Betrachtung der Literaturquellen angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung und dem damit verbundenen Zustandsrisiko in der Wohnung werden pauschal 5 % des vorläufigen Ertragswerts = 5.000 € in Abzug gebracht.

5.4 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

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

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

5.4.1 Vergleichswert

Vom örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Vergleichskaufpreise von vergleichbaren Wohnungen in der gleichen Wohnanlage vorgelegt werden. Alle Verkäufe fanden 2024 und 2025 statt.

Abgefragt wurden Verkäufe ab 2024, Baujahre bis 1968, Wohnfläche 48 – 88 m², nur Weiterverkäufe.

Demnach wurden (nach Abzug eventuell mitverkaufter PKW-Stellplätze) im Haus im Durchschnitt 2.464 €/m² Wohnfläche bezahlt.

Vertragsdatum	Straße	Baujahr	Kaufpreis	Wohnfläche	BRW	Standardstufe	KP/Wofl
Feb 24	Friedrichring	1960	193.000	76	440	3	2.539
Mai 24	Goethestraße	1960	102.500	50	440	2	2.050
Jan 25	Theodor-Storm-Str.	1960	175.500	67	450	3	2.619
Mrz 25	Theodor-Storm-Str.	1965	147.500	66	450	3	2.235
Mai 25	Friedrichring	1960	213.000	74	450	2	2.878
				67	446	2,6	2.464

Demnach wurden (nach Abzug eventuell mitverkaufter PKW-Stellplätze) im Haus im Durchschnitt 2.464 €/m² Wohnfläche bezahlt. Dieser Wert wird der weiteren Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Da weder die durchschnittliche Wohnfläche, noch das Bodenrichtwertniveau oder der Ausstattungsstandard wesentlich vom Bewertungsobjekt abweichen, werden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

Ermittlung des Vergleichswerts		
vorläufiger relativer Vergleichswert		2.464 €/m ²
Zu- / Abschlag	x	1,0
angepasster Vergleichswert		2.464 €/m ²
Wohnfläche	x	68 m ²
vorläufiger Vergleichswert der Wohnung	=	167.550 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (s.S. 11)	-	8.000 €
Zwischensumme	=	159.550 €
Vergleichswert der Wohnung rd.	=	160.000 €

Ermittlung des Vergleichswerts für die Garage

Vom örtlichen Gutachterausschuss wurde n bei der Auswertung der oben genannten Vergleichskaufpreise die Werte mitverkauften Garagen und Stellplätze herausgerechnet. Garagen wurde hierbei mit 15.000 € berücksichtigt. Dieser Wert wird als Vergleichswert für das Bewertungsobjekt übernommen.

Ermittlung des Vergleichswerts (Teileigentum Garage)		
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		15.000 €
Vergleichswert	=	15.000 €

5.5 Verkehrswert

Nach der Definition des Gesetzes wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung deren Aussagefähigkeit zu bilden. Immobilien mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert, also an bezahlten Preisen vergleichbarer Wohnungen orientieren (Siehe 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens).

Das Ertragswertverfahren beurteilt die Renditefähigkeit der Immobilie. Es ist für Kapitalanleger von großer Bedeutung und wird daher zur Plausibilitätsprüfung bzw. zur Rundung herangezogen.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (Wohnung)

Der Ertragswert wurde mit 152.000 € ermittelt,
der Vergleichswert wurde mit 160.000 € ermittelt

Der Verkehrswert des 78,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Theodor-Sturm-Straße 1, 76437 Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W9 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 auf rund

155.000 €

In Worten: einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse (PKW-Stellplatz)

Der Ertragswert wurde mit 16.000 € ermittelt,
der Vergleichswert wurde mit 15.000 € ermittelt

Der Verkehrswert des 18,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Theodor-Sturm-Straße 1, 76437 Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. G7 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 auf rund

15.000 €

In Worten: fünfzehntausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen verfasst habe.

Baden-Baden, 11.08.2025

Der Sachverständige

5.6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Anlagen

6.1 Rechtsgrundlagen

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB: Baugesetzbuch

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

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

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

Erbbaurecht: Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG: Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG: Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

PfandBG: Pfandbriefgesetz

BelWertV: Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG: Gesetz über das Kreditwesen

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

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

BewG: Bewertungsgesetz

ErbStG: Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR: Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Literaturverzeichnis

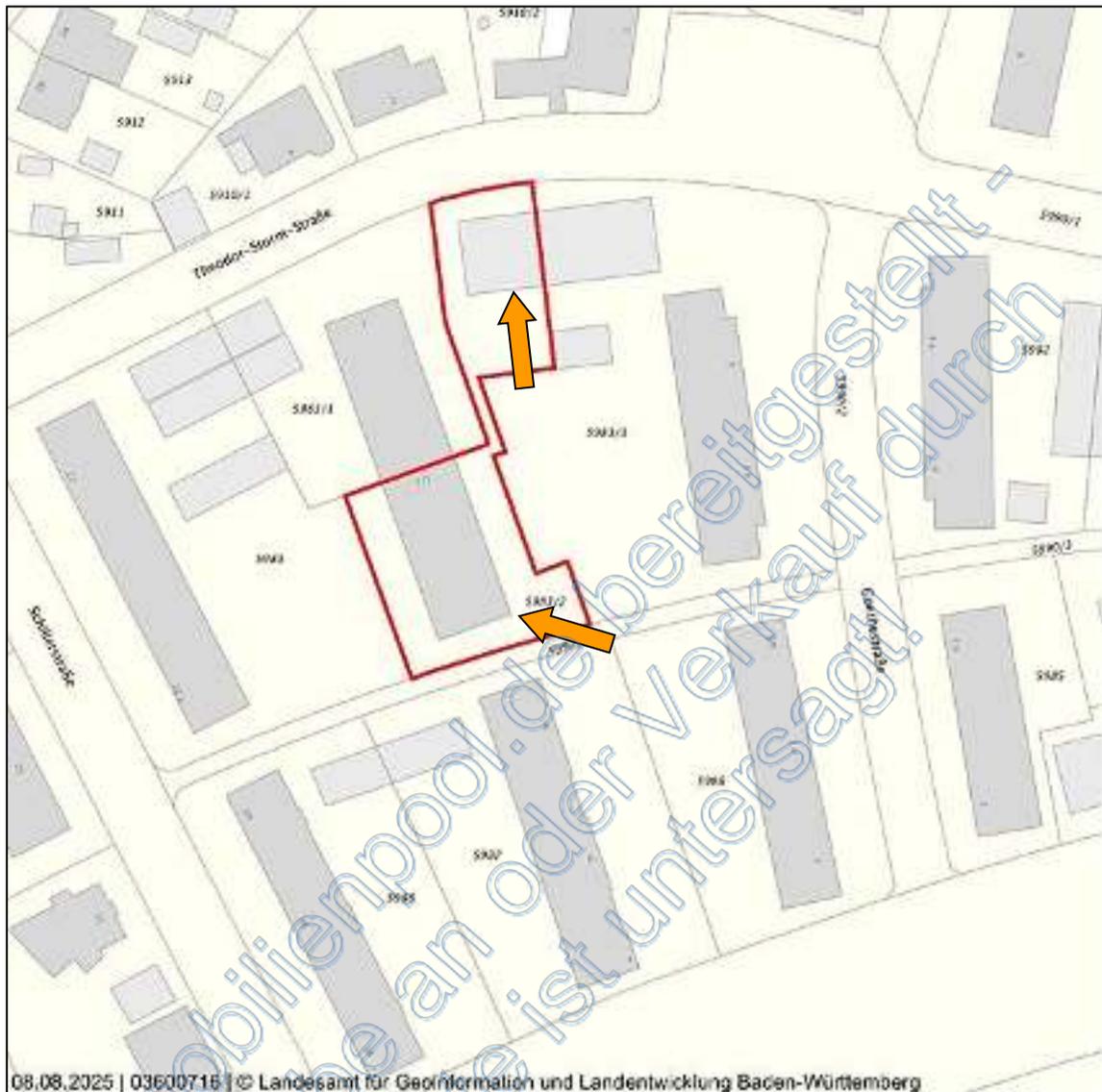
- [1] Sprengnetter, Dr. Hans Otto : Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [2] Sprengnetter, Dr. Hans Otto: Grundstücksbewertung, Lehrbuch; Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr/Ahrweiler, 2025
- [3] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel : Baukosten 2016, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag Hubert Wingen, Essen
- [4] Kleiber, Simon : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5.Auflage 2007
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2016

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad-Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand 2025) erstellt.

6.4 Weitere Anlagen

Übersichtskarte,
Stadtplanausschnitt
Auszug aus Katasterplan
Grundrisse, Schnitt
Fotos



Quelle: Liegenschaftskarte ALK, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart

Aktualität: 08.08.2025

Lizenz: on-geo GmbH & Co.KG



Bild 1 – Blick von Südwesten auf das Gebäude



Bild 2 – Gemeinsamer Hauseingang der Häuser Theodor-Sturm-Straße 1 und 1/1



Bild 3 – Blick von Süden



Bild 4 – Blick von Südosten



Bild 5 –Zugang und Zufahrt von der Theodor-Storm-Straße aus



Bild 6 – Garage



Bild 7 –Blick auf den Laubengang vor der Wohnung



Bild 8 – Wohnungseingang



Bild 9 – Wasserschaden unter dem Badfenster

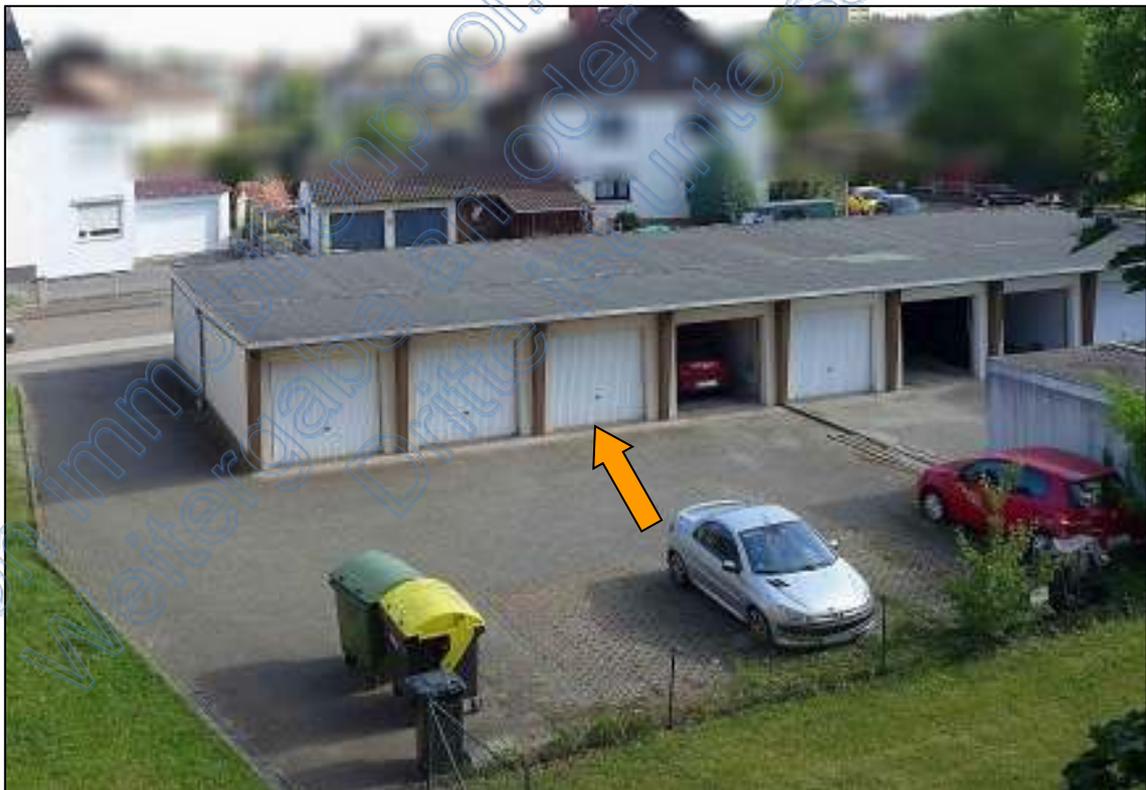


Bild 10 – Blick vom Laubengang auf die Garagen



Bild 11 – Blick vom Laubengang nach Süden auf den kleinen Zufahrtsweg zu PKW-Stellplätzen.

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