

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!**

# Sachverständigenbüro Barbara Koch

Talstraße 9, 76275 Ettlingen

Zertifizierte Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter

Grundstücke nach DIN EN ISO/IEC 17024

Wertermittlerin für Grundstücke u. Immobilien (IHK)

Sachverständige f. Schimmel u. Feuchtigkeit in Innenräumen

Tel: 07243 – 939 10 12

Mail: Koch@Koch-Immobilienbewertung.de

Fax: 07243 – 947 72 67

Web: www.Koch-Immobilienbewertung.de

## GUTACHTEN

Gutachten Nr. W 34 / 2024

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

zum Zweck der Zwangsversteigerung

**Über den Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 1, Kellerraum und Garage in**

**Bühlstraße 6, 76437 Rastatt-Plittersdorf**



**Aktenzeichen 1 K 23/24**

**Baujahr 1966**

**Miteigentumsanteile: 234/1.000**

**Grundstück: 1.117 m<sup>2</sup> gesamt**

**Etage: Erdgeschoss**

**Wohnfläche ca. 119,92 m<sup>2</sup>**

**Anzahl Zimmer: 4 zuzgl. Küche, Bad und Wintergarten**

**1 Garage im Keller integriert**

**Heizung: Gasbrennwertheizung / Zentralheizung**

**Wärmepumpe vorhanden, ist jedoch defekt**

**Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2024**

**332.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 65 Seiten, davon 16 Seiten Anlagen.  
Von diesem Gutachten wurden 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für die Unterlagen der Sachverständigen.

# 1 Inhaltsverzeichnis

<b>1 Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Übersicht</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Fragen und Antworten</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Vorbemerkung</b> .....	<b>8</b>
<b>5 Beschreibung des Bewertungsobjekts</b> .....	<b>9</b>
5.1 Lage .....	9
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) .....	14
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	16
5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1 .....	18
5.5 Eigentumswohnung Nr. 1: Beschreibung der Ausstattung .....	22
<b>6 Wahl der Wertermittlungsverfahren</b> .....	<b>24</b>
6.1 Vergleichswertverfahren .....	24
6.2 Ertragswertverfahren .....	25
6.3 Sachwertverfahren .....	25
6.4 Begründung der Verfahrenswahl .....	26
<b>7 Bodenwertermittlung</b> .....	<b>27</b>
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben .....	28
7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks .....	28
7.3 Zusammenfassung Bodenwert .....	29
<b>8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung</b> .....	<b>30</b>
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv) .....	30
<b>9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> .....	<b>33</b>
9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen .....	34
<b>10 Wohn / Nutzflächenberechnung</b> .....	<b>35</b>
<b>11 Vergleichswertverfahren</b> .....	<b>36</b>
11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung .....	37
11.2 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen .....	38
<b>12 Ertragswertermittlung</b> .....	<b>39</b>
12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 1 .....	40
12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung .....	40

12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen .....	41
12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	43
<b>13 Verkehrswert.....</b>	<b>45</b>
<b>14 Plausibilisierung.....</b>	<b>46</b>
<b>15 Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>49</b>
<b>16 Anlagen .....</b>	<b>50</b>

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

## 2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 1, Garage und Kelleranteil Bühlstraße 6 76437 Rastatt-Plittersdorf
Miteigentumsanteil:	234 / 1000
Grundstücksfläche (gesamt):	1.117,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (gesamt):	119,92 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag:	06.06.2024
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m <sup>2</sup> :	300,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert anteilig:	78.413,40 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	324.000,00 €
Ertragswert:	336.000,00 €
Wert der Wohnfläche je m <sup>2</sup> :	2.785,19 €/m <sup>2</sup>
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	14.194,05 € (9,86 €/m <sup>2</sup> je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	13.714,05 € (9,53 €/m <sup>2</sup> je Monat)
<b>Verkehrswert / Marktwert:</b>	<b>332.000,00 €</b>

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	W 34 / 2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Rastatt - Vollstreckungsgericht Herrenstraße 18 76437 Rastatt
<b>Aktenzeichen des Auftraggebers:</b>	<b>1 K 23/24</b>
Objektart:	Eigentumswohnung Nr. 1
Lage:	Erdgeschoss in Bühlstraße 6 in 76437 Rastatt-Plittersdorf
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Achern, Blatt 1331, Gemarkung Rastatt - Plittersdorf, Flurstück 259/1
Bewertungsobjekt:	Es handelt sich um einen Miteigentumsanteil. Der Anteil beträgt 234 / 1000 am Gesamteigentum.
Verwalter der Eigentumsanlage:	Das Anwesen wird durch die Familie selbst verwaltet.
Instandhaltungsrücklage:	Bisher wurden keine Rücklagen gebildet. Reparaturen wurden direkt bezahlt und ggfs. umgelegt.
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	06.06.2024
Qualitätsstichtag:	06.06.2024
	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag das Datum, an dem die Zwangsversteigerung angeordnet worden ist - Beschlussdatum. Beim Ortstermin konnte das Objekt von innen und außen besichtigt werden. Beim Ortstermin war das Haus voll möbliert und bewohnt. Somit können eventuelle Schäden hinter den Möbeln nicht ausgeschlossen werden.
Auftragsdatum:	06.06.2024
Ausfertigungsdatum:	21.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	19.07.2024
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Altlastenauskunft Baulastenauskunft Flurstücksnachweis Fotos Grundrisspläne Lageplan Teilungserklärung Wohnflächenaufstellung Hochwasserauskunft

Besonderheiten:

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

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

### 3 Fragen und Antworten

a) Wie ist die Wohn- und Geschäftslage?

Es handelt sich um eine gute bis mittlere Wohnlage. Als Geschäftslage nur bedingt geeignet, z.B. für einen Handwerksbetrieb oder Büros.

b) Wie ist der bauliche Zustand und gibt es anstehende Reparaturen?

Es gibt einen Modernisierungs- und Reparaturstau.

c) Liegen Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vor?

Nein, Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden im Zuge der Recherchen nicht bekannt.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Nach Augenschein ergab sich kein Anhaltspunkt für einen Hausschwammbefall.

e) Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Die Altlastenauskunft des Landratsamts Rastatt ist negativ.

f) Feststellung des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum

Das Anwesen wird in Eigenregie verwaltet.

g) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Es sind keine Mieter oder Pächter im Anwesen. Die Wohnung wird von einem der Eigentümer genutzt.

h) Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Nein, es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

i) Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Auf dem Grundstück ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Dessen Räume sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

j) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden?

Nein, Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht geschätzt wurden.

k) Liegt ein Energieausweis im Sinne der EnEV vor?

Nein, es lag kein Energieausweis vor.

## 4 Vorbemerkung

Bei der Lektüre und späteren Verwendung des Gutachtens müssen der/die Auftraggeber/in 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/die Auftraggeber/in 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 die Sachverständige eingeschlagen hat, um den Verkehrswert ermitteln zu können. Dies beginnt schon mit der Erhebung der Daten, die für die Bewertung relevant sind, sowie den vorhandenen Unterlagen. Es gehört deshalb zur Sorgfalt des/der Auftraggebers/in und möglicher Dritter sich selbst gegenüber, das ganze Gutachten zur Kenntnis zu nehmen und mitzudenken.

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem/der Auftraggeber/in für den vorgenannten Zweck gestattet.

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

## 5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

### 5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Baden-Württemberg
Kreis:	Rastatt
Ort:	Rastatt
Einwohnerzahl:	ca. 52.000
Ortsbeschreibung:	<p>Rastatt ist eine Stadt in Baden-Württemberg, etwa 22 Kilometer südwestlich von Karlsruhe und etwa zwölf Kilometer nördlich von Baden-Baden. Sie ist die Kreisstadt und größte Stadt des Landkreises Rastatt und bildet ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Seit 1. April 1956 ist Rastatt Große Kreisstadt.</p> <p>Rastatt wurde im 18. Jahrhundert zur barocken Residenzstadt der Markgrafschaft Baden-Baden ausgebaut, war im 19. Jahrhundert eine Bundesfestung und bis ins ausgehende 20. Jahrhundert Garnisonsstadt. Seit 1992 ist Rastatt Standort eines PKW-Werks von Mercedes-Benz.</p> <p>(Quelle: Wikipedia)</p>
Stadtteil:	Plittersdorf
Einwohnerzahl / Stadtteil:	ca. 3.100
Stadtteilbeschreibung:	<p>Plittersdorf ist der älteste und mit 3080 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2012) größte Stadtteil von Rastatt. Es liegt im mittelbadischen Teil der Oberrheinebene zwischen dem Rhein und der Großen Kreisstadt Rastatt, zu der es seit 1972 gehört. In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen die Dörfer Ottersdorf und Steinmauern.</p> <p>Zusammen mit Ottersdorf und Wintersdorf bildet Plittersdorf das sogenannte Ried. Plittersdorf liegt im Tiefgestade westlich der Kernstadt Rastatt direkt an einem alten Seitenarm des Rheins und nur knapp einen Kilometer vom Strom entfernt. Die dortige Schiffsanlegestelle Rastatt, die Fährverbindung (nach Frankreich) und der angrenzende PAMINA-Rheinpark sind beliebte Ausflugsziele.</p> <p>(Quelle: Wikipedia)</p>

überörtliche Verkehrsanbindung/  
Entfernungen, Lage:

Rastatt-Plittersdorf liegt in Baden-Württemberg, Deutschland, nahe der Grenze zu Frankreich. Es gehört zur Stadt Rastatt im Landkreis Rastatt und ist etwa 7 Kilometer südwestlich des Rastatter Stadtzentrums gelegen.

nächstgelegene Orte / Städte:

Geographisch liegt Plittersdorf am rechten Ufer des Rheins, direkt gegenüber der französischen Stadt Beinheim. Der Rhein bildet hier die natürliche Grenze zwischen Deutschland und Frankreich. Eine wichtige Verbindung über den Rhein ist die Fähre Plittersdorf–Seltz, die Plittersdorf mit dem französischen Seltz verbindet.

Baden-Baden in ca. 25 km Entfernung  
Ettlingen in ca. 25 km Entfernung  
Karlsruhe in ca. 30 km Entfernung

Landeshauptstadt:

Stuttgart

Bundesstraßen:

Die B 3 und die B 36 führen durch die Stadt.

Autobahnzufahrten:

Rastatt hat zwei direkte Anschlüsse an die Bundesautobahn 5 Basel–Karlsruhe.

(Quelle: Wikipedia)

öffentliche überörtliche  
Verkehrsmittel und Infrastruktur:

Der Bahnhof Rastatt ist ein Knotenbahnhof an den Bahnstrecken Mannheim–Basel, Mannheim–Rastatt, Rastatt–Freudenstadt und Wintersdorf–Rastatt. Der Bahnhof wird von der RE-Linie Karlsruhe–Rastatt–Offenburg–Konstanz (Schwarzwaldbahn) und der RE-Linie Karlsruhe–Rastatt–Offenburg–Basel bedient. Zudem verkehren zahlreiche RB-Linien und Stadtbahnen der AVG und verbinden Rastatt mit der Region. Zudem ist Rastatt der Startpunkt der Murgtalbahn nach Freudenstadt im Schwarzwald. Außerdem ist der Bahnhof Durchgangspunkt des wichtigsten transeuropäischen Eisenbahn-Verkehrskorridors Rheintalstrecke mit bis zu 200 Güterzügen pro Tag und Richtung.

(Quelle: Wikipedia)

nächstgelegene Flughäfen:

Baden Airpark in ac. 20 km Entfernung  
Stuttgart in ca. 100 km Entfernung  
Frankfurt / M. ca. 160 km Entfernung  
Straßburg (F) ca. 80 km

Anmerkungen:

Rastatt gehört zum Demographietyp 6:

Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen

Typ 6 zeigt ein recht prägnantes Faktorprofil mit einem deutlich überdurchschnittlichen Faktorwert „Demografie“ (1,02) und einem deutlich unterdurchschnittlichen Faktorwert

„Sozioökonomie“ (-1,65). Der Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ entspricht dagegen mit 0,04 dem Gesamtdurchschnitt der typisierten Gemeinden insgesamt. Typenbildend sind die vergleichsweise hohen gegenläufigen Werte der beiden anderen Faktoren „Demografie“ und „Sozioökonomie“; entsprechend konträr fallen auch die mittleren Ausprägungen der Ausgangsindikatoren für die Gemeinden des Gemeindetyps 6 aus.

Die überdurchschnittliche demografische Tendenz ergibt sich dabei insbesondere aus einer Bevölkerungszunahme in den letzten fünf Jahren von durchschnittlich 4,08 Prozent und einer im Schnitt etwas jüngeren Bevölkerungsstruktur mit leicht überdurchschnittlichen Anteilen an Kindern und Jugendlichen (17,1 Prozent) sowie einem leicht unterdurchschnittlichem Medianalter (45,5 Jahre). Auch die Städte und Gemeinden dieses Typs haben dabei offenbar stärker durch Zuwanderung gewonnen als durch eine überdurchschnittliche natürliche Bevölkerungsentwicklung (natürliche Saldorate: -2,1).

Besonders auffällig ist darüber hinaus der ausgesprochen niedrige Wert des Faktors „Sozioökonomie“ von -1,65.

Lediglich für die Gemeinden des Typs 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ wird ein noch niedrigerer Wert erreicht. Deutlich überdurchschnittliche SGB II-Quoten (12,1 Prozent) und eine unterdurchschnittliche Kaufkraft der Privathaushalte (46.044 Euro) verweisen auf eine größere Verbreitung prekärer Lebenslagen unter der Bevölkerung in den Städten und Gemeinden des Typs 6. Dabei müssen Armutslagen nicht typisch für die Städte insgesamt sein, sondern können auch einzelne Stadtteile betreffen (soziale Segregation).

(Quelle: www.wegweiser-kommune.de, Bertelsmann Stiftung)

### Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:

Stadtteillage in der Nähe zum Ortsrand

vorhandene Infrastruktur:

öffentlicher Nahverkehr

Anbindung an den Fernverkehr

Straße

Bahn

Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs

medizinische Versorgung

Kindergarten

Schulen

Kitas

öffentlicher Nahverkehr:

Bus

Bahn

Entfernungen:

zum Zentrum von Rastatt: ca. 5 Kilometer

zu Geschäften: ca. 4 Kilometer

zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): ca. 400 Meter

zum Bahnhof: ca. 6 Kilometer

Rastatt verfügt über eine gut entwickelte Infrastruktur:

- Verkehrsanbindung:

Direkte Anbindung an die A5 (Karlsruhe–Basel) und die B36.

Bahnanschluss an die Rheintalstrecke (Karlsruhe–Offenburg) mit ICE- und Regionalzügen.

Öffentlicher Nahverkehr durch Buslinien und S-Bahn-Anschluss.

Rheinfähre verbindet Rastatt-Plittersdorf mit Frankreich (Seltz).

Bildungseinrichtungen:

Mehrere Grund- und weiterführende Schulen, Berufsschulen, und ein Bildungszentrum.

Kindertagesstätten und Angebote zur frühkindlichen Förderung.

Gesundheitswesen:

Klinikum Mittelbaden Rastatt, Fachärzte und Gesundheitszentren.

Zahlreiche Apotheken und Therapeuten.

Energie und Versorgung:

Strom-, Wasser- und Gasversorgung durch regionale Versorger.

Breitband- und Mobilfunknetz gut ausgebaut.

Freizeit und Kultur:

Historische Sehenswürdigkeiten wie das Residenzschloss.

Sport- und Freizeiteinrichtungen, Schwimmbäder und Radwege.

Kulturelle Angebote in Theatern, Museen und Veranstaltungszentren.

Einkaufsmöglichkeiten:

Einzelhandel in der Innenstadt, Supermärkte und Fachgeschäfte.

allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	Wochenmärkte und Einkaufszentren am Stadtrand. Die Infrastruktur ist insgesamt als gut entwickelt und breit gefächert zu bewerten. mittel
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	Mittlere Wohnlage Lage im Stadtteil: Plittersdorf ist ein eher dörflich geprägter Stadtteil von Rastatt, der direkt am Rhein liegt. Die Umgebung ist ruhig und geprägt von Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und landwirtschaftlichen Flächen. Die Wohnlage gilt als naturnah und familienfreundlich. Infrastruktur: In Plittersdorf selbst gibt es eine grundlegende Infrastruktur, einschließlich kleinerer Geschäfte, eines Kindergartens und einer Grundschule. Für weiterführende Schulen und größere Einkaufsmöglichkeiten müssen die Bewohner in das Stadtzentrum von Rastatt oder in benachbarte Gemeinden fahren. Verkehrsanbindung: Plittersdorf ist über die Rheinfähre gut mit Frankreich verbunden und bietet durch die B36 sowie lokale Straßen eine gute Anbindung an Rastatt und Karlsruhe. Der öffentliche Nahverkehr ist vorhanden, aber weniger engmaschig als in zentraleren Stadtteilen. Umgebung: Die Lage am Rhein bietet einen hohen Freizeitwert mit zahlreichen Möglichkeiten für Wassersport, Radfahren und Wandern. Die Naturschutzgebiete entlang des Rheins erhöhen den Reiz der Wohngegend. Zusammenfassend: mittlere Wohnlage und ebenfalls mittlere Geschäftslage.
Art der Nutzung / Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser sowie Gewerbe
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	ältere Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	offene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überwiegend zweigeschossig
Immissionen:	geringe Immissionen aus Straßenverkehr
Topographische Grundstückslage:	nahezu eben
Grundstückszuschnitt:	guter Zuschnitt

	Eckgrundstück trapezförmiger Zuschnitt Das Grundstück liegt auf der Ecke Bühlstraße / Tullastraße
Grundstücksausrichtung:	Südosten
Straßenzugang, Zuweg:	direkt

## 5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

#### Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.03.2024 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Plittersdorf Blatt 1331 folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke zur Aufhebung der Gemeinschaft

#### Öffentlich-rechtliche Situation

##### Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Auf Nachfrage teilte die Stadt Rastatt, Baurecht, schriftlich per Mail mit, dass auf dem Grundstück keine Baulasten liegen.
Denkmalschutz:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Altlasten:	Gemäß der schriftlichen Mitteilung per Mail des Landratsamts Rastatt gilt das Grundstück nicht als altlastenverdächtig.

### Bauplanungsrecht

Darstellung im  
Flächennutzungs-plan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als:

gemischte Baufläche (M)

Anmerkungen:

Das Belegungsgebiet ist als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der übergebenen Pläne
- des realisierten Vorhabens
- der Ortsbesichtigung

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- den vorgelegten Bauzeichnungen
- der Baugenehmigung
- dem Bauordnungsrecht
- der verbindlichen Bauleitplanung

wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Anmerkungen / Erläuterungen:

Die Baureife des Grundstücks ergibt sich aus § 3 Abs. 4 der ImmoWertV 21:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

## 5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Pilzbefall sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In dieser Wertermittlung wird wegen der örtlichen Marktsituation (Altersstruktur, Nachfrage etc.) davon ausgegangen, dass keine oder nur geringfügige Einflüsse bzgl. Barrierefreiheit zu erwarten sind, weshalb dieses nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

### Allgemeine Beschreibung des Bewertungsobjekts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses.

Die Wohnung besteht aus dem Flur, von dem aus alle Zimmer zu erreichen sind: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad mit WC, Küche und das Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer und auch von der Küche aus ist der Wintergarten und die Terrasse zu erreichen sowie der Garten.

In der Wohnung wurden in jüngster Zeit das Badezimmer erneuert.

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie eine Garage.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Alle Etagen werden über das gemeinsame Treppenhaus erschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein Gewerbebetrieb in Teileigentum. Dieser ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 1 Garage.

### Anmerkungen

Abweichend von den vorgelegten Plänen wurde die Terrasse zum Wintergarten umgebaut. Nach Angaben des Eigentümers beim Ortstermin ist der Wintergarten Gemeinschaftseigentum. Aus der Teilungserklärung und den vorliegenden Aufteilungsplänen geht das nicht daraus hervor. Die rechtliche Klärung ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Erschließung	
Art der Straße:	Anliegerstraße
Verkehrsdichte:	mittel
Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom Wasser Gas Kanalanschluss Telefonanschluss
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	auf der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Gebäudeteile grenzständig. Diese gehören zum Teileigentum Nr. 4 und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal Es wird normaler Baugrund unterstellt, wie er sich auch im Bodenrichtwert widerspiegelt.
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtig gekennzeichnet.
allgemeine Anmerkungen:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Hofbefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen Gemauerte Einfriedung, teilweise mit Metallzaun darauf
Art und Ausführung der Einfahrt, der Zufahrt:	Asphalt
Art u. Ausführung der Gehwege:	Pflaster
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	durchschnittlich

## 5.4 Allgemeine Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1

### Gebäude

Art des Gebäudes:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	selbstgenutzt
Baujahr:	1966
Anzahl der Geschosse:	Die Wohnung erstreckt sich nur über das Erdgeschoss
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	voll unterkellert
Dachausbau:	voll ausgebaut
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	Gemeinschaftseigentum: 2016 wurde der Heizkessel erneuert. Die Haustür wurde 2021 erneuert. Sondereigentum: 1993 wurden alle Fenster erneuert Der Boden im Schlafzimmer und Ankleidezimmer wurde vor ca. 3 Jahren erneuert.

Anmerkung:	2023 wurde das Badezimmer erneuert.  Auf dem Grundstück befindet sich ein gewerbliches Teileigentum, das jedoch nicht Gegenstand des Gutachtens ist.
------------	--

<b>Energetische Situation</b>	
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Anmerkungen:	<p>Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen / Nachforschungen angestellt.</p> <p>Die Fassade und das Dach sind nicht oder nur geringfügig gedämmt. Ebenso ist die Kellerdecke nicht gedämmt.</p> <p>Es wird angeraten, vor Beginn geplanter energetischer Sanierungsmaßnahmen einen Energieberater hinzuziehen, um die Maßnahmen sinnvoll zu kombinieren.</p>

<b>Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach</b>	
Ansicht und Ausführung der Fassade:	verputzt
Konstruktionsart:	konventionelles Mauerwerk
Material der Fundamente:	Stahlbeton, Beton
<b>Mauerwerk und Wände</b>	
Kelleraußenwände:	Stahlbeton, Beton
Kellerinnenwände:	Mauerwerk
Art der Außenwände:	einschalige Konstruktion
Material der Außenwände:	Mauerwerk
Bekleidung der Außenwand:	Putz
Tragwände innen:	Mauerwerk
sonstige Innenwände:	Mauerwerk
<b>Decken und Böden</b>	
Boden im Keller:	Betonboden, teilweise gefliest.
Kellerdecke:	Fertigdecke
Geschossdecken:	Fertigdecken

### Treppen

vorhandene Treppen: Fertigtreppen Kunststein

### Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk: Holzkonstruktion

Dachform: Sattel-Giebeldach

Dacheindeckung: mit ca. 2 cm Styropor wärmegeämmt  
Pfannenziegel

Regenrinnen und Fallrohre: Kupfer

### Haustechnik

#### Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung: Gasbrennwertkessel

Baujahr, Leistung und Hersteller: 2016, 35 kW, Viessmann

Energieträger: Gas

#### Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Heizkörper

Trinkwassererwärmung: zentral über Heizung

Kamin: 2 Stück Fertiggamine

Ver- und Entsorgungsleitungen: teilweise erneuert

Abwasser: teilweise erneuert

Heizungsrohre: teilweise erneuert

Elektroinstallation: überaltert, unter Mindeststandard

Fernmeldetechnik: einfache fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Anmerkungen / Ergänzungen zur Haustechnik: Eine Wärme-Pumpe ist zwar vorhanden, ist aber defekt.

### Besondere Bauteile und Einrichtungen

besondere Bauteile: Terrasse  
Wintergarten

Besonderer Einrichtungen: Klimaanlage

### Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Der bauliche Zustand ist befriedigend
Instandsetzungsbedarf:	allgemeiner Bedarf erforderlich
Belüftung, Belichtung, Besonnung:	Die Fenster sind ausreichend dimensioniert, um eine angemessene natürliche Belichtung der Räume während des Tages zu gewährleisten. Die Wohnung erstreckt sich über die gesamte Etage, so dass den ganzen Tag über direktes Sonnenlicht einfällt. Die Wohnung verfügt über einen guten Grundriss und Ausrichtung zur Hauptwindrichtung, wodurch ein effektiver Luftaustausch gewährleistet ist.

### Garagen und Stellplätze

Anzahl der Garagen:	Eine Garage ist im Gebäude im Keller integriert.
Art der Garage:	Einzelgarage
Ausführung der Garage:	massiv erstellte Garage.
Ausstattung der Garage:	Dreh-Kipptor aus Stahl Antrieb elektrisch
vorhandene Anschlüsse:	Strom
Anmerkungen und Ergänzungen:	Die Garage ist im Keller integriert. Auf der Garage befindet sich der Wintergarten.

### Bauschäden und Mängel

allgemeine Anmerkungen und Ergänzungen zu den Schäden:	Am Sondereigentum: Am Wintergarten ist eine Scheibe gerissen Das Lamellenfenster ist defekt. Nach Angaben der Eigentümer im Wintergarten undichte Stellen an den Sprossen  Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Schäden festgestellt: Der Sockelputz an der Hauseingangstreppe ist stark beschädigt. Die Farbe / Putz an der Einfriedungsmauer und Stützmauer zur Garage platzt ab.
--	---

Anmerkung:

Der Kunstharzputz am Sockel auf der Nordwestfassade platzt ab.

Der Sockelputz auf der Hofseite platzt ab.

Die Wärme-Pumpe ist defekt nach Angaben der Eigentümer.

Nach Aussage der Eigentümer tritt bei Starkregenereignissen Wasser in die Kellerräume sowie die Garage ein. Die Bewohner haben bereits eigenständige Maßnahmen zum Schutz ihres Eigentums ergriffen. Hinsichtlich erforderlicher baulicher Maßnahmen obliegt die Entscheidung jedoch der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

## 5.5 Eigentumswohnung Nr. 1: Beschreibung der Ausstattung

### Eigentumswohnung Nr. 1, Erdgeschoss

Fußböden allgemein:	Laminat und Fliesen im Ankleidezimmer geschliffene OSB-Platten
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen
Bekleidung Wände allgemein:	Feinputz
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Küche Fliesenspiegel aus Naturstein Bad nur im Spritzwasserbereich gefliest, der Rest mit Feinputz versehen.
Bekleidung der Decken:	Wohnzimmer Deckenpaneele, sonst Feinputz
Art und Material der Fenster:	Aluminiumfenster
Art der Verglasung:	Mehrscheiben-Isolierglas zweifach
Rollläden:	Ja, Kunststoffrollläden
Zustand und Qualität der Türen und Zargen	bessere Qualität
Art und Material der Türen und Zargen:	Holzwerkstoff foliert mit Kunststoffdrückern
Elektroinstallation:	Mindeststandard überwiegend unter Putz
Qualität der sanitären Anlagen:	Moderner, zeitgemäßer Standard überwiegend unter Putz
sanitäre Ausstattung:	Badewanne bodengleiche Dusche

	Doppel-Waschtisch
	WC
Heizung:	Heizkörper in Heizkörpernischen
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage im Wohn/Esszimmer und Wintergarten Wintergarten mit elektrischen Markisen

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

## 6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

### 6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

## 6.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

## 6.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

## 6.4 Begründung der Verfahrenswahl

„ Die Verordnung gibt mit § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Wie ausgeführt, ist dieses Kriterium gegenüber den weiterhin zu berücksichtigenden „sonstigen Umständen des Einzelfalls“ i.d.R. vorrangig. Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks; auf subjektive Nutzungsabsichten kann es nicht ankommen. Darüber hinaus hat eine Wertermittlungsmethode auszuschneiden, die das Wertbild verzerrt.

Nach der Rechtsprechung des BFH ist unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht und bei dem jeder Vertragspartner ohne Zwang und nicht aus Not, sondern freiwillig in Wahrung seiner eigenen Interessen zu handeln in der Lage ist.

Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein. Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 2021 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen. Einhergehend mit einer Verlagerung des Grundstücksverkehrs in den Bestand und einer Verbesserung der Wertermittlungsmethodik bebauter Grundstücke in der Wertermittlungspraxis ist unverkennbar eine stärkere Hinwendung zum Vergleichswertverfahren auch für bebaute Grundstücke festzustellen.

(Quelle: Kleiber Digital - Teil IV - ImmoWertV 2021 [...] > 3.1.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs)

Daher wurde beim hier vorliegenden Objekt als maßgebliches Verfahren das Vergleichswertverfahren herangezogen. Gleichwohl ist der Sachverständigen bewußt, dass die Angaben über den Zustand und Ausstattung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung von Laien gemacht wurden und es daher in der Einschätzung zu Schwankungen kommt.

Vom Guachterausschuss Rastatt wurden 5 Datensätze zur Verfügung gestellt. Davon ist ein Datensatz nicht verwertbar.

Die übrigen 4 Datensätze sind zu wenig, um daraus zuverlässig eine Vergleichswert ableiten zu können.

Daher werden die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens und des Vergleichswertverfahrens im Verhältnis 2 : 1 gewichtet.

## 7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

## 7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
Achern	1331	Rastatt - Plittersdorf	259/1	1.117,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe aller Flurgrundstücke:</b>				<b>1.117,00 m<sup>2</sup></b>

## 7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **350,00 € / m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2023	06.06.2024
Bodenrichtwert:	350,00 € / m <sup>2</sup>	
bei einer Grundstücksgröße von	760,00 m <sup>2</sup>	1.117,00 m <sup>2</sup>

Am 1. Januar 2023 betrug zuletzt festgestellte Bodenrichtwert 350,00 € pro Quadratmeter. Zum vorherigen Stichtag, dem 1. Januar 2022, war ein Bodenrichtwert von 320,00 € pro Quadratmeter ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte zeigen eine tendenziell steigende Entwicklung, was in der Regel auf eine zunehmende Nachfrage und eine allgemeine Wertsteigerung von Grundstücken hindeutet. Jedoch ist zu beachten, dass die jüngsten Starkregenereignisse einen dämpfenden Einfluss auf diese Entwicklung haben könnten. Genaue Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte konnten bislang noch nicht ermittelt werden, da entsprechende Daten hierzu aktuell nicht vorliegen.

### Anpassung des Bodenrichtwerts

Bodenwert je m <sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023	<b>350,00 €</b>
Wertänderung unter Berücksichtigung der Koeffizienten der Grundstücksgröße:	
Koeffizient für das Richtwertgrundstück bei rund 760,00 m <sup>2</sup>	0,87
Koeffizient für das Bewertungsgrundstück bei rund 1.117,00 m <sup>2</sup>	0,75
Bodenrichtwert x (0,75 / 0,87 = 0,86)	= 301,72 €
<b>Bodenwert gerundet je m<sup>2</sup></b>	<b>= 300,00 €</b>

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		1.117,00 m <sup>2</sup>
angemessener Bodenpreis pro m <sup>2</sup>	x	300,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	<b>335.100,00 €</b>

### 7.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		335.100,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	335.100,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
<b>Bodenwert (gesamt)</b>		<b>335.100,00 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert entsprechend den Miteigentumsanteilen (234 / 1000)</b>		<b>78.413,40 €</b>
<b>Anteiliger Bodenwert gerundet</b>		<b>78.000,00 €</b>

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

## 8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

### 8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

#### 8.1.1 Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Mehrfamilienhaus
tatsächliches Baujahr	1966

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer	
Gebäudetyp: 4.1: Mehrfamilienhaus, bis zu 6 Wohneinheiten	
Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität gemäß der ImmoWertV 2021 festgelegt:	
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss legt für seine Herleitungen das Modell der ImmoWertV 2021 Anlage 1 zu Grunde.

**Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Eigentumswohnung Nr. 1**

Die Vergabe der Modernisierungspunkte ist durch den Gutachterausschuss vorgegeben. Die Punkte wurden wie folgt vergeben:

Modernisierungsmaßnahmen	Punkte max.	Punkte vergeben
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	(4)	
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren	(2)	
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	(2)	1,00
▶ Modernisierung der Heizungsanlage	(2)	2,00
▶ Wärmedämmung der Außenwände	(4)	
▶ Modernisierung von Bädern	(2)	2,00
▶ Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	(2)	1,00
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	(2)	
<b>Summe</b>	<b>(20)</b>	<b>6,00</b>

**Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 58 Jahre und 6,00 Modernisierungspunkten:**

Das relative Alter ( $\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 72\%$ ) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 6,00 Modernisierungspunkte von 30%.

Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

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

Die ImmoWertV 21. schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,6150	1,3385	1,0567

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer:	<b>33 Jahre</b>
---	-----------------

„§ 4 ImmoWertV 2021

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) 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.“

Im vorliegenden Fall wurden für die Modernisierung des Badezimmers, der teilweisen Erneuerung der Bodenbeläge und Austausch des Heizkessels Modernisierungspunkte vergeben.

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

## 9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Die Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten der Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

## 9.1 Bauschäden, Mängel und Instandsetzungsmaßnahmen

### 9.1.1 Eigentumswohnung Nr. 1: Ermittlung und Aufzählung der Bauschäden

Bauschäden	Wert / €
Bauschäden am Sondereigentum	
Wintergarten: Scheibe ersetzen, Lamellenfenster, Abdichtung	6.000,00 €
<b>Summe Bauschäden am Sondereigentum</b>	<b>6.000,00 €</b>
Bauschäden des Gemeinschaftseigentums	
Sockelputz Hauseingangstreppe, Einfriedungsmauer, Straßenseite und Hofseite	9.000,00 €
Reparatur Luft-Wärme-Pumpe (geschätzt)	3.000,00 €
Summe Bauschäden Gemeinschaftseigentum	12.000,00 €
<b>Anteil an den Bauschäden des Gemeinschaftseigentums</b>	<b>2.808,00 €</b>
<b>Summe der Bauschäden</b>	<b>8.808,00 €</b>

Die Reparaturkosten wurden anhand der Baukosten 2020/21 Schmitz / Kings/ Dahlhaus / Meisel geschätzt.

Bei den Angaben zur Höhe der Schäden handelt es sich um eine grobe Schätzung, die von den tatsächlichen Kosten abweichen kann.

### 9.1.2 Abdichtung Keller

Bei Starkregenereignissen dringt Wasser in mehrere Kellerräume ein. Nach Angaben der Eigentümer geschieht dies entweder durch Druckwasser oder infolge des seitlichen Wassereintritts vom Hof her.

Eine nachhaltige Abhilfe kann durch geeignete bauliche Maßnahmen geschaffen werden, die jedoch im Rahmen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beschlossen und umgesetzt werden müssen.

Die mit den erforderlichen Maßnahmen verbundenen Kosten werden derzeit grob überschlägig geschätzt.

Abdichtung Keller	Wert / €
Grobe Schätzung	10.000,00 €
<b>Davon Anteil der Wohnung Nr. 1 von 234/1000</b>	<b>2.340,00 €</b>

## 10 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen und Unterlagen entnommen. Es wurden Stichproben in der Örtlichkeit sowie eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Wohnfläche Eigentumswohnung Nr. 1

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Herleitung Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss		
Wohnen	5,64*4	22,56 .
Schlafen	4,67*4,16	19,43 .
Kind	2,8*4,16	11,65 .
Gast	3,52*2,9-0,7*0,4	9,93 .
Küche	4*4	16,00 .
Bad	1,83*3	5,49 .
WC und Vorraum	0,9*3	2,70 .
Diele	5,57*1,04+3,62*1,04	9,56 .
Wintergarten geschätzt	2,58*8,3	21,41 .
Terrasse zu ¼, geschätzt	3,5*(8,3-1,3-1,4)*1/4	4,90 .
abzügl. 3% Putz		-3,71 .
<b>Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss</b>		<b>119,92</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>119,92</b>

Die Wohnflächenberechnung wurde zum Teil aus den vorgelegten Plänen entnommen. Für den Wintergarten und die Terrasse lagen keine Berechnungen vor. Diese Flächen wurden anhand der vorgelegten Werkpläne überschlägig geschätzt.

## 11 Vergleichswertverfahren

### Hinweise zur Vergleichbarkeit

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

## 11.1 Herkunft der Daten für die Wohnung

Die Vergleichspreise wurden vom Gutachterausschuss Rastatt nach folgenden Kriterien zusammengestellt:

- Lage: Ried (Plittersdorf, Ottersdorf, Wintersdorf)
- Bodenrichtwert: 300 bis 400 Euro/m<sup>2</sup> (± 50 Euro/m<sup>2</sup>)
- Vertragsdatum: 01.01.2023 bis 06.06.2024
- Baujahre: vor 2020
- Wohnfläche: >30 m<sup>2</sup>
- Standardstufe: mittel bis hochwertig (2 bis 5)
- Nur Weiterverkäufe
- Stockwerke: Kein Kellergeschoss
- Anzahl der Einheiten im Gebäude: <7
- Alle Wohnungen haben einen Balkon oder Terrasse

Daraus ergaben sich folgende Vergleichspreise:

### Verkäufe vergleichbarer Objekte

Art	Lage	Wohnfläche	Lage	Sonstiges	Kaufpreis je m <sup>2</sup> Wfl.
Eigentumswohnung	Lammstraße	103 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	nicht vermietet	3.439,14 €
Eigentumswohnung	Rödereckring	127 m <sup>2</sup>	1. Geschoss	nicht vermietet	2.925,07 €
Eigentumswohnung	Lammstraße	80 m <sup>2</sup>	1. Geschoss	nicht vermietet	2.303,00 €
Eigentumswohnung	Raiffeisenstraß	60 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	nicht vermietet	2.117,65 €
<b>arithmetisches Mittel ohne Ausreißer</b>					2.696,22 €

Garagen werden, wie auf Seite 32 des Immobilienmarktberichts veröffentlicht, mit 12.000 Euro / Stück angesetzt.

Auf telefonische Nachfrage gab der Gutachterausschuss Rastatt an, dass bisher keine Auswirkungen von Hochwasser- oder Starkregenereignisse auf die Kaufpreise beobachtet wurden. Das deckt sich auch mit den eigenen Beobachtungen der Sachverständigen. Um jedoch eventuelle Fehler zu vermeiden, wurden hier nur Kaufpreise aus den Stadtteilen Plittersdorf und Wintersdorf ausgewählt.

### Ermittlung des Vergleichspreises des Objekts

Vergleichspreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche		2.696,22 €
Nutzfläche	x	119,92 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise</b>	<b>=</b>	<b>323.330,31 €</b>

## 11.2 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		323.330,31 €
Garage	+	12.000,00 €
Baumängel und Schäden	-	8.808,00 €
Abdichtung Keller	-	2.340,00 €
<b>Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise</b>	<b>=</b>	<b>324.182,31 €</b>
<b>Vergleichswert gerundet</b>		<b>324.000,00 €</b>

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

## 12 Ertragswertermittlung

### Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstückes aufwenden muss. 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. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die 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 die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstückes abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

## 12.1 Ertragswertberechnung: Eigentumswohnung Nr. 1

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung		
Wohnfläche insgesamt	119,92 m <sup>2</sup>	
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		= 13.714,05 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 9,53 € je m <sup>2</sup> )		
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		- 2.349,18 €
<b>Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr</b>		<b>11.364,87 €</b>

Ertrag aus Garagen und Stellplätzen		
Ø marktübliche Garagen / Stellplatzmiete	40,00 €	
Anzahl Garagen / Stellplätze	1	
Rohertrag lt. Einzelaufstellung		= 480,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten Garage pro Jahr		- 159,60 €
<b>Reinertrag aus Garagen und Stellplätzen pro Jahr</b>		<b>= 320,40 €</b>

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag		
anteiliger verzinslicher Bodenwert	78.413,40 €	
Liegenschaftszinssatz	1,55%	
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 11.364,87; Garagen/Stellpl.: 320,40)		11.685,27 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag 78.413,40 € x 1,55% = 1.215,41 €		- 1.215,41 €
Gebäudeertrag		= 10.469,86 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 33 Jahren Restnutzung und 1,55% Liegenschaftszinssatz		x 25,6805
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		= 268.871,30 €
<b>vorläufiger Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 1</b>		<b>268.871,30 €</b>

## 12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Eigentumswohnung Nr. 1	+	268.871,30 €
Bodenwertanteil	+	78.413,40 €
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängeln	-	2.808,00 €
Abdichtung Keller	-	2.340,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>336.136,70 €</b>
<b>Ertragswert gerundet</b>	<b>=</b>	<b>336.000,00 €</b>

## 12.3 Erläuterungen zu den im Ertragswert verwendeten Begriffen

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

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

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

Der 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Marktüblichen 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 (BOG) (§ 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.

## 12.4 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Rohertrag / Mieten

#### Bewertung der Mietsituation Eigentumswohnung Nr. 1

##### Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m <sup>2</sup>	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss	119,92 m <sup>2</sup>	9,53 €	1.142,84 €	13.714,05 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.142,84 €	13.714,05 €
Garagen/Stellplätze				
Garage/Stellplatz 1			40,00 €	480,00 €
Summe / Rohertrag Garagen/Stellplätze			40,00 €	480,00 €
<b>Summe / Rohertrag</b>			<b>1.182,84 €</b>	<b>14.194,05 €</b>

Die Miete wurde anhand des Mietspiegelrechners 2023 / 2024 der Stadt Rastatt ermittelt und mit Immobilienportalen abgeglichen. Für den Wintergarten und die Klimaanlage wurde ein Zuschlag von 1,50 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden, da die Wohnung von einem der Eigentümer selbst genutzt wird.

Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	9,53 € je m <sup>2</sup>
Garagen	40,00 € je Einheit

## Bewirtschaftungskosten

### Bewirtschaftungskosten: Eigentumswohnung Nr. 1

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	420,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	13,80 € / m <sup>2</sup> Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	274,28 €
<b>Gesamt</b>	<b>2.349,18 €</b>

Für Garagen wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	46,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Garage	104,00 € / Einheit p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	9,60 €
<b>Gesamt</b>	<b>159,60 €</b>

## Liegenschaftszinssatz

### Liegenschaftszinssatz: Eigentumswohnung Nr. 1

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Immobilienmarktbericht 2024 Landkreis Rastatt	-0,6 % bis 4,7 %
Median	1,8 %
Wohnfläche > 65 m <sup>2</sup>	+ 0,5 %
Bodenrichtwert < 425 €/m <sup>2</sup>	- 0,5 %
Monatliche Miete pro m <sup>2</sup> , ohne Garage > 8,16 €/m <sup>2</sup>	+ 0,25 %
Restnutzungsdauer < 50 Jahre	- 0,5 %
<b>Liegenschaftszinssatz nach Auswertung</b>	<b>1,55%</b>

Der Median liegt bei 1,8 %, die Standardabweichung bei 1,24.

## 13 Verkehrswert

### Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Preis):	(2.843,35 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	324.000,00 €
Ertragswert:	(2.948,66 € pro m <sup>2</sup> Nutzfläche)	336.000,00 €

Der Verkehrswert, wie er in §194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises, der innerhalb einer angemessenen Vermarktungszeit zu erzielen ist.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Rastatt-Plittersdorf, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „**Grundstücksanteil mit Eigentumswohnung Nr. 1, Kellerraum und Garage, Bühlstraße 6, 76437 Rastatt-Plittersdorf**“ zum **Wertermittlungstichtag 06.06.2024** sachverständig geschätzt auf

**332.000,00 €**

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat die Unterzeichnende kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 14 Plausibilisierung

Über geoport wurden Immobilienpreise für Rastatt – gesamte Stadtgebiet - vom Immobilienscout 24 abgerufen. Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120 m<sup>2</sup> wurden im 1. und 2. Quartal 2024 zwischen 1.163 Euro/m<sup>2</sup> und 4.548 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, im Durchschnitt mit 2.866 Euro/m<sup>2</sup>. Den 14 Angeboten standen 140 Gesuche gegenüber.

76437 Rastatt, Bühlstr. 6

geoport

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	359	3.438 €	1.913 € - 5.362 €	441
<=70 m <sup>2</sup> Wohnung	71 (19,8%)	3.157 €	2.239 € - 5.020 €	172 (39%)
>70 - 120 m <sup>2</sup> Wohnung	112 (31,2%)	3.345 €	2.500 € - 4.953 €	187 (42,4%)
>120 m <sup>2</sup> Wohnung	14 (3,9%)	2.866 €	1.163 € - 4.548 €	140 (31,8%)
<=120 m <sup>2</sup> Haus	22 (6,1%)	4.538 €	3.241 € - 6.067 €	183 (41,5%)
>120 m <sup>2</sup> Haus	140 (39%)	3.539 €	1.595 € - 5.961 €	193 (43,8%)

Der ermittelte Verkehrswert von 2.662,89 Euro/m<sup>2</sup> liegt in dem ausgewiesenen Bereich und ist für die Ausstattung und Lage angemessen.

Ettlingen, den 21.10.2024

Barbara Koch

Zertifizierte Bausachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken (gem. DIN EN ISO/IEC 17024 / EUC CERT)

Wertermittlerin für Grundstücke und Immobilien (IHK)

Gutachterin für Schimmel und Feuchtigkeit in Innenräumen

## Literaturverzeichnis

- Market-Value, Software Version 6.0 Net, Fachbuch und Kompendium
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Köln,
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 4. Auflage
- Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung
- Kleiber, Kleiber-digital
- Hankammer: Schäden an Gebäuden, 3. Auflage
- Tillmann, Kleiber, Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken
- Kleiber, ImmoWertV (2021), 13. Auflage
- Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Karlsruhe
- Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der großen Kreisstadt Rastatt

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BGB, Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist
- BauGB, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNVO, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- ImmoWertV 2021, Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
- ImmoWertA 2022, Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Musteranwendungs-hinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- II. BV, Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

- WoFIV, Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004
- LBO BA-Wü, Landesbauordnung Baden-Württemberg LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- BBodSchG, Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- GEG, Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

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

## 15 Verzeichnis der Anlagen

- A. Fotos
- B. Grundrisse
- C. Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
- D. Altlastenauskunft
- E. Baulastenauskunft
- F. Hochwasserauskunft
- G. Bodenrichtwertkarte
- H. Zürs-Zone
- I. Stadtplan
- J. Übersichtskarte
- K. Gemeindekennziffern

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

## 16 Anlagen

### A. Fotos



Ansicht von der Tullastraße her



Hauseingangstreppe mit beschädigten

Sockelputz



beschädigter Sockelputz

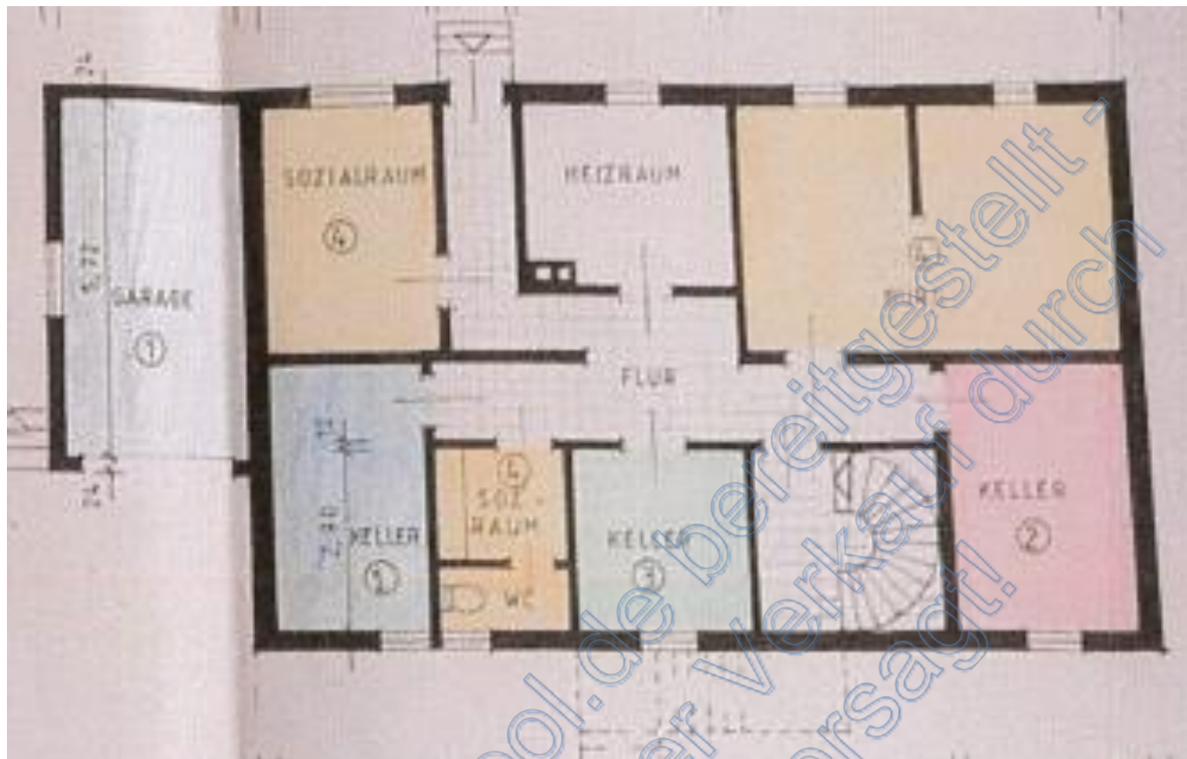


Sockelputz an der Garagenabfahrt

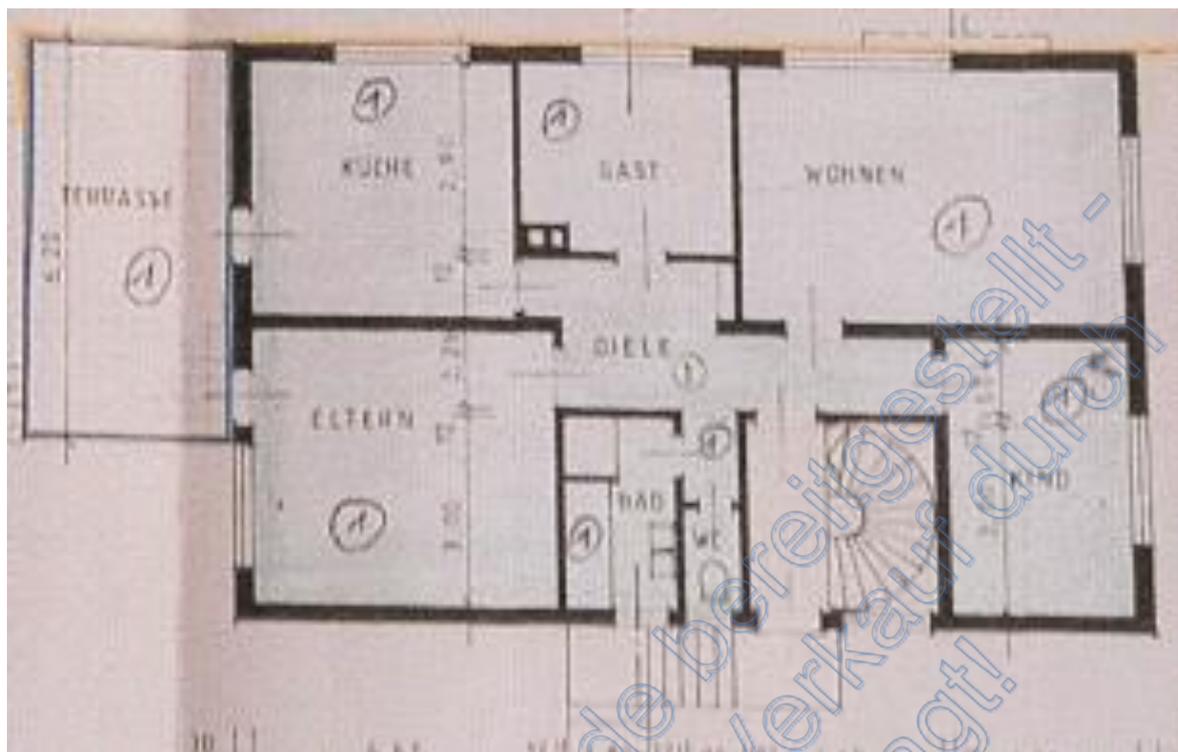
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**B. Grundrisse (Aufteilungspläne)**

**Kellergeschoss**

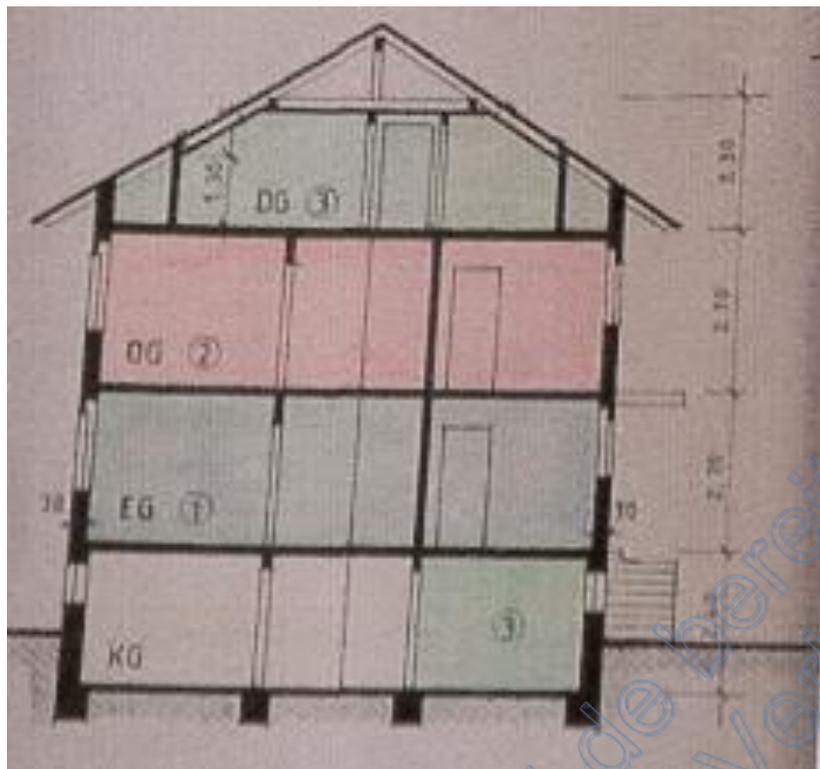


Erdgeschoss



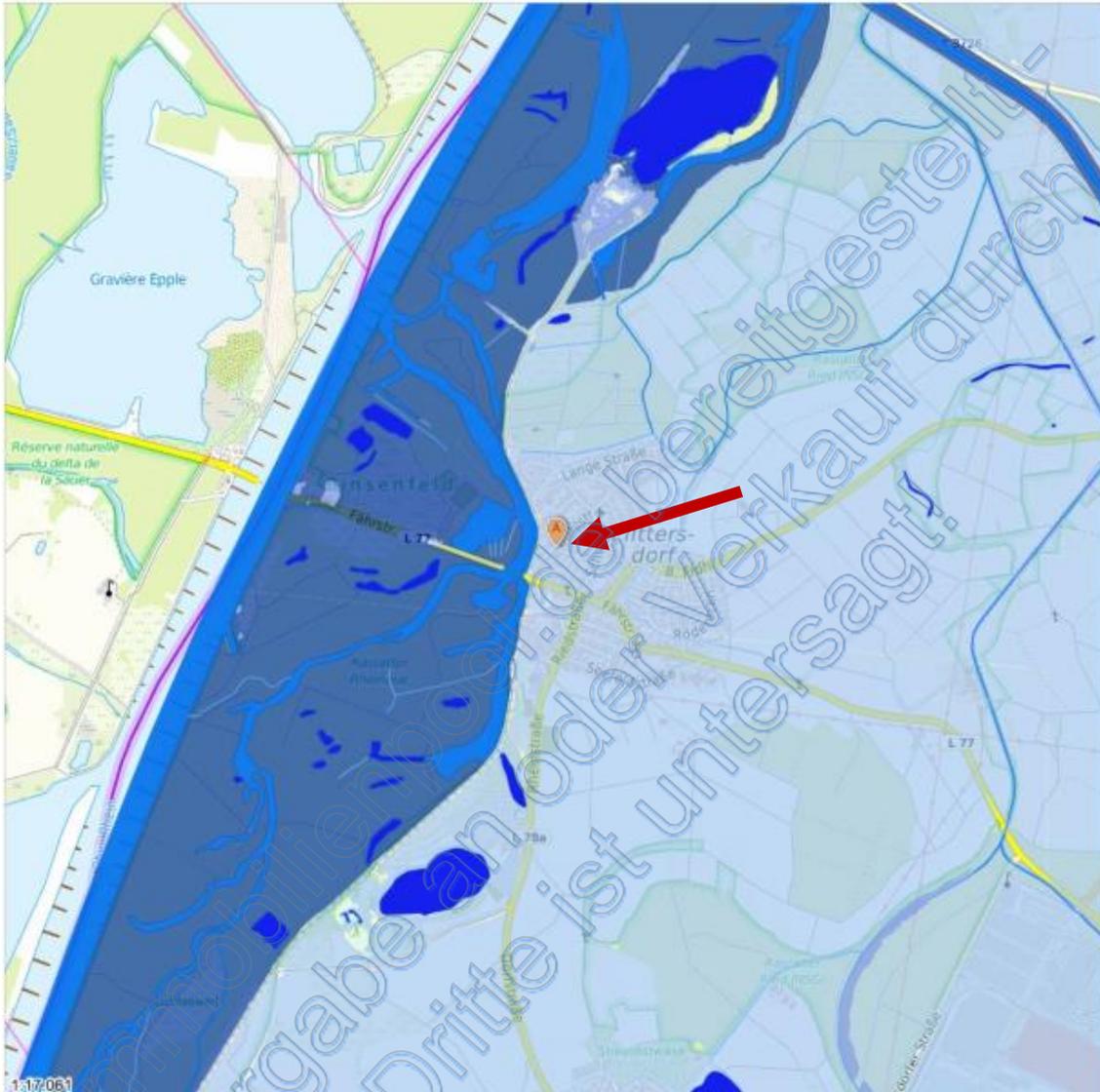
Der Wintergarten wurde erst nach der Aufteilung in Wohnungseigentum angebaut. Einen Plan hierüber gibt es nicht.

Schnitt



## H. Zürs-Zone / Hochwassergefährdung

76437 Rastatt, Bühlstr. 6



### Gefährdungsklasse der Objektadresse

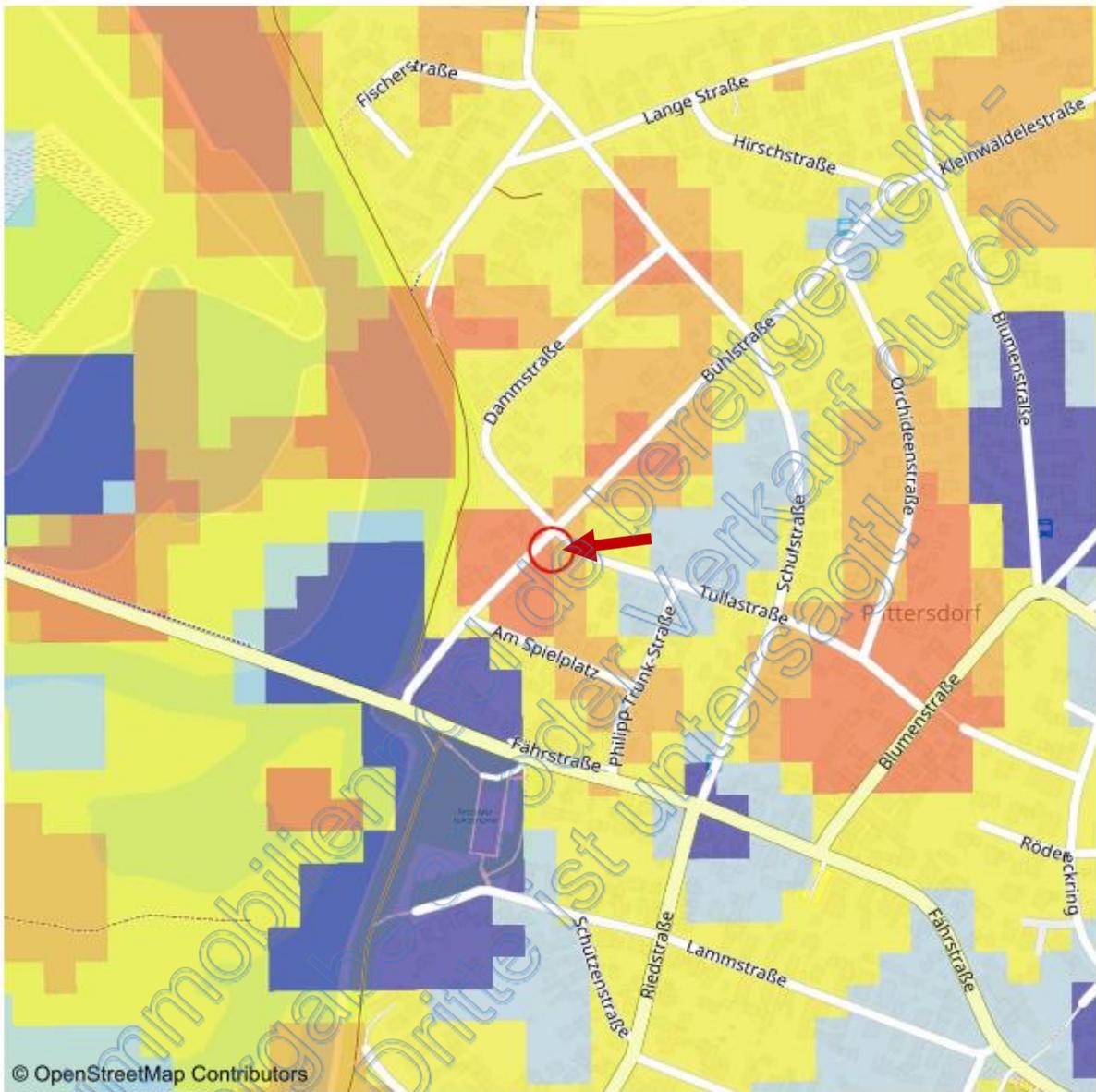


- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. 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, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flusnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

### Starkregengefährdung

76437 Rastatt, Bühlstr. 6



© OpenStreetMap Contributors

#### Gefährdungskategorie der Objektadresse



#### Starkregengefährdung:

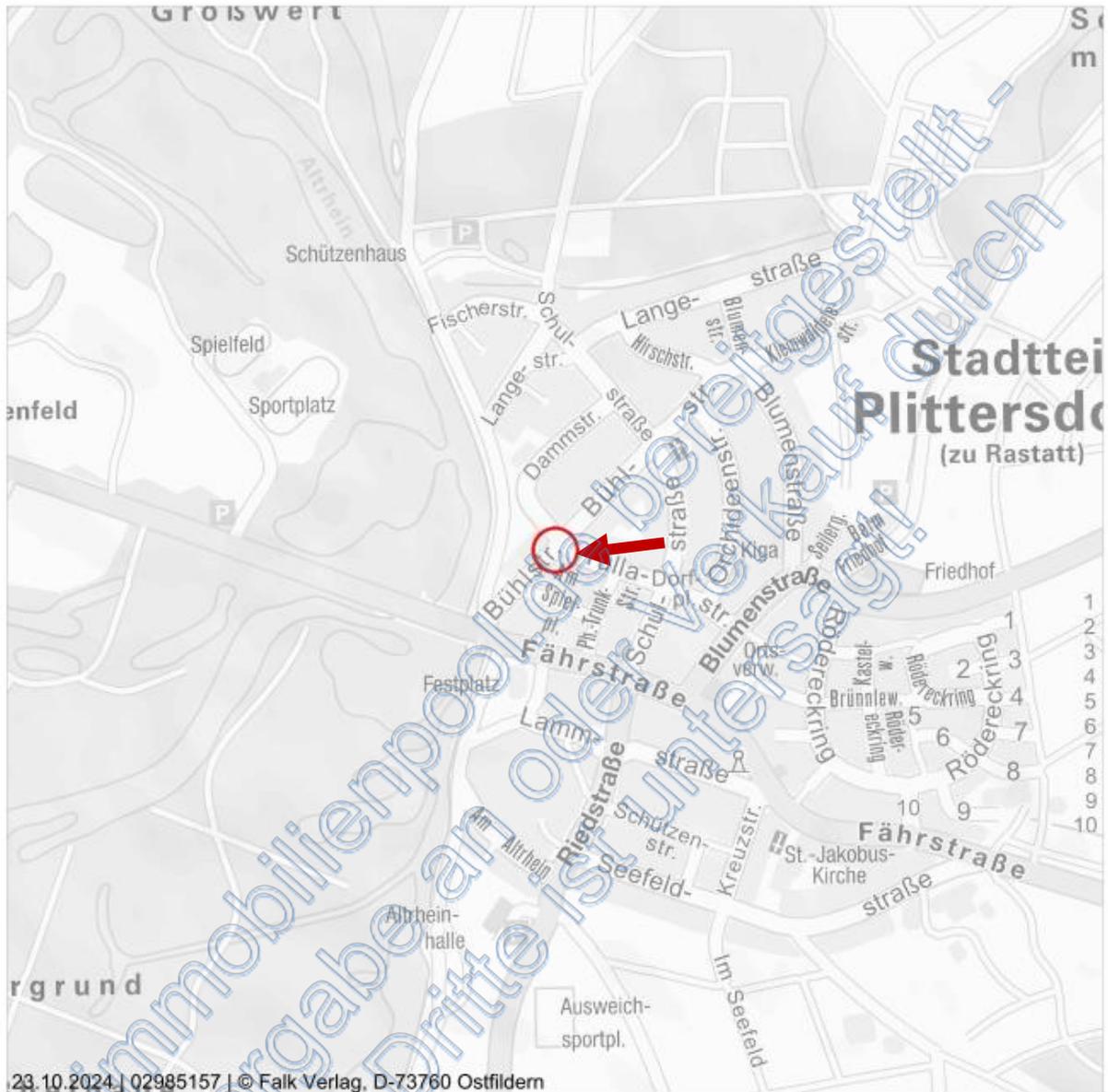
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)

I. Stadtplan

76437 Rastatt, Bühlstr. 6



23.10.2024 | 02985157 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 2.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Regionalkarte einfarbig mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

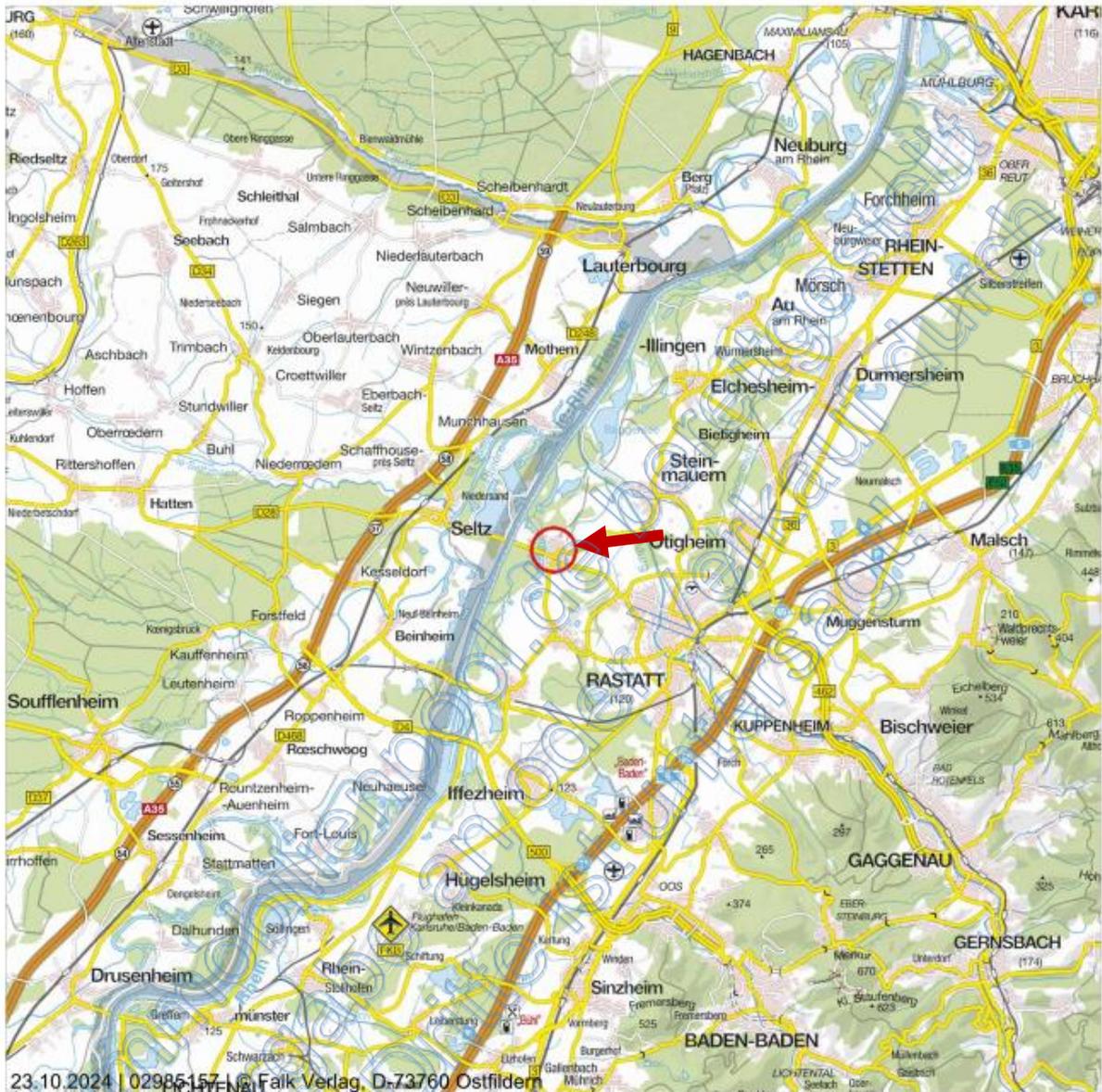
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

J. Übersichtskarte

76437 Rastatt, Bühlstr. 6



23.10.2024 | 02985157 | Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck) 1:200.000  
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

K. Gemeindekennziffern

76437 Rastatt, Bühlstr. 6

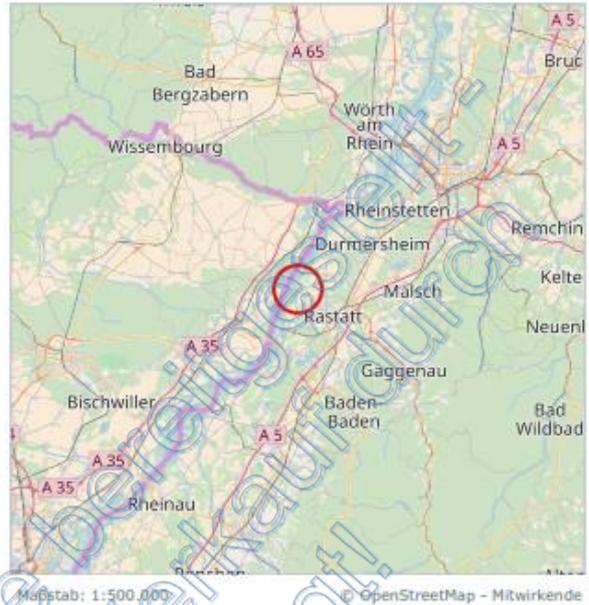


Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Rastatt, Landkreis
Regierungsbezirk	Karlsruhe, Regierungsbezirk
Einwohner	232.296 (50.441)
Fläche	738,00 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte	315 EW/km <sup>2</sup>
PLZ-Bereich	76437
Gemeindeschlüssel	08216043

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	9.091.647 €
Arbeitslosenquote (2)	4,00 %
Erwerbstätige (3)	105.100

Veröffentlichungsjahr: 2022  
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Trend Legende: fallend Tendenz fallend gleich bleibend Tendenz steigend steigend

**Datenquelle**  
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende  
Stand: 2024