

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  
Dipl.-Ing. Architekt  
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a  
D - 76227 Karlsruhe  
Fon: 0721 - 4764604  
Fax: 0721 - 4764605

Mail: [ny@nasedy.de](mailto:ny@nasedy.de)  
Web: [www.nasedy.de](http://www.nasedy.de)

Amtsgericht Rastatt; AZ: 1 K 26/25

17.11.2025



**Eigentumswohnung**

**Verkehrswert: 122.000,00 EUR**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB

**des 2.396/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück**

eingetragen im Grundbuch von Rastatt, Blatt 3767  
Flurstück 279/1, Gebäude- und Freifläche, 1.150 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung Nr. 7  
und Kellerabteil Nr. K 7

**Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 in 76437 Rastatt**

zum **Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.09.2025**

Digitale Ausfertigung

## 1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Rastatt  
AZ: 1 K 26/25

Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194  
BauGB im Zuge eines Zwangsver-  
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:  
18.09.2025  
(Datum der Ortsbesichtigung)

Außen- und Innenbesichtigung



Wertermittlungsobjekt:	2.396/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, verbunden mit Sondereigentum
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 7 im 1. Obergeschoss Mitte, Haus I
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.
Adresse:	Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 in 76437 Rastatt
Lage:	Rastatt - Kernstadt, Georgenvorstadt, gute Wohnlagequalität
Detailangaben Gebäude:	Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, Baujahr 1984, gepflegter Zustand
Detailangaben Wohnung Nr. 7:	Ein-Zimmer-Wohnung, Wohnfläche rd. 44,81 m <sup>2</sup> , Küche und Bad innenliegende Räume, Abstellraum im KG Die Wohnung befindet sich in einem rohbauähnlichen Zustand (u.a. überwiegend fehlende Boden-, Wand, Deckenbekleidungen, fehlende Sanitärobjekte, fehlende Innentüren)
Vermietungssituation:	Leerstand
Hausverwaltung:	
Hausgeldvorschuss:	170,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage
Verfahrenswert (Ertragswert) rd.:	122.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>122.000,00 €</b>
Wohnflächenpreis rd.:	2.723,00 €/m <sup>2</sup>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>KOMPAKTFASSUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Auftrag .....	4
2.2	Objekt-Unterlagen .....	4
2.3	Ortsbesichtigung .....	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten .....	5
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage .....	9
3.2	Grund und Boden .....	11
3.3	Bauliche Anlagen .....	13
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 7 .....	15
3.5	Hausverwaltung .....	17
3.6	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	17
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>22</b>
4.1	Definition und Erläuterung .....	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
4.3	Ertragswertvermittlung .....	23
4.4	Verfahrensergebnis .....	33
4.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>35</b>
5.1	Verzeichnis des Anhangs .....	35
5.2	Luftbild / Hybrid .....	36
5.3	Grundrisse .....	37
5.4	Gebäudeschnitt .....	39
5.5	Wohnflächen .....	40
5.6	Energieausweis (Auszüge) .....	41
5.7	Denkmalauskunft (Auszug) .....	43
5.8	Hochwasserrisiko .....	44
5.9	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen .....	45
5.10	Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz .....	46
5.11	Rechtsgrundlagen .....	47
<b>6</b>	<b>FOTOS .....</b>	<b>48</b>

## 2 ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Rastatt  
-Vollstreckungsgericht-  
Herrenstraße 18, 76401 Rastatt

Aktenzeichen: 1 K 26/25

Auftrag: Vom 06.08.2025  
Beschluss: Vom 25.07.2025

#### Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Antragstellerin -  
gegen

- Antragsgegner -

#### Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch von Rastatt  
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
2.396/100.000	Wohnung Nr. 7 und Kellerabteil Nr. K 7	3767

an Grundstück

Gemarkung	Flur- stück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
Rastatt	279/1	Gebäude- und Freifläche	Carl-Schurz- Straße 2, 2/1	1.150

....

### 2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts: [ 1 ] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung  
[ 2 ] Grundbuchblattabschrift/en

Unterlagen der Antragstellerin: [ 3 ] Schriftliche Auskünfte zur Hausverwaltung, Höhe des Hausgeldvorschusses und Rücklagen, zur Nutzungssituation und zum Zustand der Wohnung

Unterlagen des Antragsgegners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte und Informationen: [ 4 ] Schriftliche Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastkataster; Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht  
[ 5 ] Schriftliche Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften; Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung

- [ 6] Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis; Stadt Rastatt, Abt. Baurecht
- [ 7] Schriftliche Auskunft zur Bauleitplanung; Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung
- [ 8] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg (BORIS BW); Online-Abfrage
- [ 9] Schriftliche Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation; Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserversorgung
- [10] Kopien aus der Grundakte zu Grundbuch Blatt 3767 (Teilungserklärung vom 29.02.1984 (UR 373/1984) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und auszugsweisen Aufteilungsplänen; Grundbuchzentralarchiv, Zweigstelle Kornwestheim
- [11] Schriftliche Auskünfte und Unterlagen der Hausverwaltung in Kopie (Energieausweis vom 12.09.2017, Wirtschaftsplan 2025, Feuerstättenbescheid vom 01.03.2025)
- [12] Sonstige Internetrecherchen

### 2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	18.09.2025
Anwesende:	Frau Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	18.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.4 Rechtliche Gegebenheiten

#### 2.4.1 Öffentliches Recht

##### 2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Abt. Baurecht, liegen für das betreffende Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis vor.

##### 2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Das Grundstück Flst. 279/1 in Rastatt befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Flächennutzungsplan: Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (3. Änderung, rechtswirksam seit 06.07.2006) ist der Bereich, in dem sich das betreffende Grundstück befindet, als Wohnbaufläche dargestellt.

Hinweis: Die Regelungen zur Reform der Landesbauordnung Baden-Württemberg 2025 sind zu beachten.

**2.4.1.3 Bauordnungsrecht**

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Gegebenheiten vor Ort, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

Behördliche Einschränkungen:

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

**2.4.1.4 Denkmalschutz**

Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG):

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt ist auf dem Grundstück Flst. 279/1, Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 in Rastatt kein Gebäude als Kulturdenkmal erfasst.

In der Liste der archäologischen Denkmale (Bodendenkmäler) ist die Flst.-Nr. 279/1 jedoch als Teil der „Barocken Stadt und des mittelalterlichen Dorfes Rastatt“ aufgenommen (siehe Begründungstext im Anhang).

**2.4.1.5 Entwicklungszustand**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Erschließungsbeitragssituation:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft, sind für das Bewertungsgrundstück alle Erschließungs- und Abwasserbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie der Erschließungsbeitrags- und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rastatt erhoben und bezahlt. Nach heutiger Sach- und Rechtslage müsse nicht mit weiteren Beiträgen gerechnet werden.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

**2.4.2 Privates Recht****2.4.2.1 Grundbuch**

Grundbuch von Rastatt Nr. 3767  
-Wohnungsgrundbuch-

Bestandsverzeichnis

Datum des Abrufs: 28.05.2025 Letzte Eintragung vom: 28.05.2025

Laufende Nummer 1 der Grundstücke

2.396/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Karte 105.53 VN 1985/38, Flurstück 279/1  
Carl-Schurz-Straße 2, 2/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.150 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung

**Nr. 7**

und an dem Kellerabteil Nr. K 7.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen in **Blatt 3761 bis 3784**).

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 29. Februar 1984 Bezug genommen.

Von Blatt 3490 hierher übertragen.

Eingetragen am 12. Juli 1984. ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 3 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

1 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX

2 XXXXX, geb. am XX.XX.XXXX

In Erbengemeinschaft. ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nummer 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die **Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft** ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 19.05.2025 (1 K 26/25).

Eingetragen (ACH046/209/2025) am 28.05.2025. ...

## Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

#### **2.4.2.2 Vermietungssituation**

Gemäß Vortrag der Antragstellerin ist das Bewertungsobjekt seit 2019 leerstehend.

#### **2.4.2.3 Gewerbliche Nutzung**

Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

#### **2.4.2.4 Wohnpreisbindung**

Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG ist nicht bekannt.

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

---

### 3 BESCHREIBUNGEN

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt):	Baden-Württemberg (Stuttgart)
Landkreis:	Rastatt
Ort:	Rastatt
Einwohnerzahl:	50.741 (Stand 31.12.2024) <sup>1</sup>
Fläche:	58,98 km <sup>2</sup>
Höhenlage:	124 m ü. NHN

Die Große Kreisstadt Rastatt ist Mittelstadt in der Oberrheinischen Tiefebene, die im Osten vom Schwarzwald und im Westen von den französischen Vogesen begrenzt wird. Der Rhein bildet die Stadtgrenze und die Grenze zu Frankreich (Region Grand Est im Elsass). Im Nordosten liegt ca. 22 km entfernt Karlsruhe und etwa 12 km südlich Baden-Baden. Das Stadtgebiet gliedert sich in die Kernstadt und die Ortsteile Niederbühl/Förch, Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental und Wintersdorf. Rastatt wird dem Demografietyt 6 zugeordnet, das sind Städte und Gemeinden mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, die eine niedrige Kaufkraft, hohe Soziallasten und eine heterogene Arbeitsmarktsituation aufweisen.<sup>2</sup>

**Abb. 1:** Übersichtskarte Stadtgebiet Rastatt (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/way/> ; Markierung (blau) d.d. SV: grob schematische Lage des Bewertungsobjekts

<sup>1</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 31. Dezember 2024

<sup>2</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/demografietypen>

Es bestehen günstige Verkehrsanbindungen durch zwei direkte Anschlüsse an die Bundesautobahn 5 und die durch die Stadt führenden Bundesstraßen 3 und 36. Rastatts Bahnhof ist ein IC-Haltepunkt an der Strecke Karlsruhe-Basel und Bahnknotenpunkt der Regionallinien Karlsruhe-Konstanz (Schwarzwaldbahn) und Karlsruhe-Basel (Rheintalbahn) sowie Startpunkt der Murgtalbahn nach Freudenstadt/Schwarzwald. Daneben bedienen Buslinien den ÖPNV innerorts und in das Umland.

Rastatt ist mit rd. 330 ha Gewerbe- und Industriefläche einer der größten Wirtschaftsstandorte südlich von Karlsruhe. Rund 1.200 Unternehmen, darunter sowohl Konzerne wie Daimler AG, Getinge oder Siemens als auch mittelständische Betriebe sind am Wirtschaftsstandort Rastatt tätig. 1992 wurde als heute wichtigster Arbeitgeber das Mercedes-Benz-Werk der Daimler AG gegründet.

Die Barockstadt ist durch ihre historischen Gebäude wie dem Residenzschloss, der Alten Festung mit dem Schlossgarten, und dem Lustschloss Favourite bekannt. Rastatt verfügt über eine gute Infrastruktur, ist Sitz vieler Bildungs- und Sozialeinrichtungen und bietet neben kulturellen und gesellschaftlichen Möglichkeiten ein vielseitiges Vereinsangebot. Grünflächen, Stadtwald, die Murg und die Nähe zum Rhein und den Auwäldern bieten Naherholung und sind beliebte Ausflugsziele.

### 3.1.2 Innerörtliche Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in der Wohnanlage Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 im Norden der Altstadt in der Georgenvorstadt in unmittelbarer Nähe zur Hindenburgbrücke. Die Nachbarschaftsbebauung des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern mit Gewerbeeinheiten, südlich überwiegend in Blockrandbebauung. Westlich verläuft das Flussbett der Murg, östlich liegt das Gelände des Klinikums Mittelbaden. Die historische Altstadt mit Residenzschloss, Rathaus, Marktplatz sowie Arztpraxen, Einzelhandel und Gastronomie beginnt südlich in wenigen Metern Entfernung. Dort befinden sich auch die nächste Bushaltestelle, die nächsten Supermärkte sowie Schulen und Kindergärten. Die innerörtliche Lagequalität ist als gute Wohnlage zu bewerten.



## 3.2 Grund und Boden

### 3.2.1 Gestalt, Form etc.

Topografie:	Sehr leichte Hanglage mit West-Ost-Gefälle
Zuschnitt:	Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Fläche:	1.150 m <sup>2</sup> (gemäß Grundbuch)
Länge (Straßenfront) ca.:	60 m
Mittlere Grundstückstiefe ca.:	19 m
Lagebesonderheit:	Nichtzutreffend.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit zwei aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebaut.

### 3.2.2 Erschließung, Straße

Erschließung:	Zugang zu den Wohngebäuden sowie Zufahrt zu der im Untergeschoss gelegenen Tiefgarage erfolgt über die Carl-Schurz-Straße. Der SV geht davon aus, dass die technische Erschließung (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) des Grundstücks ebenso über die Carl-Schurz-Straße erfolgt.
Straßenart:	Die Carl-Schurz-Straße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte Verbindungsstraße. Im Bereich des Bewertungsobjekts besteht Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Gepflasterte Gehwege sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten stehen im Straßenbereich in Form von markierten Parkbuchten zur Verfügung.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einschränkungen sind nicht bekannt.

### 3.2.3 Bodenbeschaffenheit, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen, fällt nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und ist nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können.
Altlasten, Bodenveränderungen etc.:	Im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt sind die zum aktuellen Erhebungsstand (31.12.2011) bekannten Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen, altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Rastatt ist das betreffende Grundstück derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster (nach § 9, Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz) erfasst.

Für diese Wertermittlung wird daher unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse,

insbesondere keine Altlasten vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend anzupassen.

### 3.2.4 Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr<sup>3</sup> o.ä.:

Das betreffende Grundstück liegt im Gewässereinzugsgebiet Riedkanal. Das Grundstück weist eine leichte Hanglage mit West-Ost-Gefälle auf (ca. 116,9 m bis ca. 115,0 m ü. NHN) auf. Im westlichen und mittleren Grundstücksbereich besteht keine Überflutungsgefahr. Mit abfallender Geländehöhe steigt die Gefahr von Überflutung bis zum östlichen Grundstücksbereich (s. Anhang). In diesem Bereich des Grundstücks besteht Überflutungsgefahr bei Hochwasser:

- bei 50-jährlichem Hochwasser (HQ<sub>50</sub>) mit einer Tiefe von 0,7 m
- bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) mit einer Tiefe von 0,9 m
- bei Extrem-Hochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) mit einer Tiefe von 1,3 m

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Onlinedienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).

### 3.2.5 Umgebungslärm

Straßenlärm LDEN<sup>4</sup> und L<sub>NIGHT</sub><sup>5</sup>:

Gemäß Lärmkartierung 2022 bestehen keine von einer Hauptverkehrsstraße ausgehenden Belastungen durch Verkehrslärm.

Grundlage: Daten aus dem Umwelt-Daten- und Karten-Onlinedienst (UDO) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg).<sup>6</sup>

Hinweis:

Aufgrund der Lage des betreffenden Grundstücks nahe des Kreuzungsbereichs Carl-Schurz-Straße/Kinkelstraße/Kaiserstraße ist von einer erhöhten Lärmbelastung durch Straßenverkehr auszugehen.

### 3.2.6 Bodenbewegungen

Bodenbewegungen<sup>7</sup>:

Sentinel-1 PSI mittlere Geschwindigkeit 2019 - 2023: -0,7 bis -0,9 mm/Jahr

Quelle: Bodenbewegungsdienst Deutschland; <https://bodenbewegungsdienst.bgr.de/>

<sup>3</sup> Nicht für alle baden-württembergischen Gewässer wurden hydraulische Berechnungen zur Ermittlung der Gefahr durch Flusshochwasser durchgeführt. Sind an einem Gewässer keine Informationen dargestellt bzw. vorhanden, können auch dort Hochwassergefahren auftreten. Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall in Baden-Württemberg mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im Daten und Kartendienst im Bereich Hochwasserrisikomanagement nicht abgebildet werden

<sup>4</sup> Der Lärmindex LDEN ist ein Maß für die durchschnittliche gantztägige Lärmbelastung (24 Stunden).

<sup>5</sup> Der Lärmindex L<sub>NIGHT</sub> ist ein Maß für die durchschnittliche Lärmbelastung in den Nachtstunden von 22 bis 6 Uhr.

<sup>6</sup> <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/laerm-und-erschuetterungen/laermkarten>

<sup>7</sup> Im Allgemeinen bezeichnet man als Bodenbewegungen Verformungen oder Lageänderungen der Oberfläche, die durch im Untergrund ausgelöste mechanische Prozesse hervorgerufen werden. Die im BBD Portal enthaltenen PSI-Daten ermöglichen es, im Rahmen der räumlichen und zeitlichen Auflösung Deformationen der Erdoberfläche zu identifizieren. Angesichts der Eigenschaften der Daten und der intrinsischen Grenzen der PSI-Technologie können die im BBD Portal vorhandenen PSI-Daten in keinem Fall als Echtzeit-Messung von Bodenbewegungen betrachtet werden.

### 3.3 Bauliche Anlagen

#### 3.3.1 Vorbemerkungen

Das Grundstück Flurstück 279/1 ist mit einer Wohnanlage bebaut. Diese umfasst eine Tiefgarage und zwei aneinandergebaute Häuser: Haus I (Carl-Schurz-Straße 2) und Haus II (Carl-Schurz-Straße 2/1). Mit Teilungserklärung vom 29.02.1984 (UR 373/1984) wurde das Grundstück in 23 Wohnungseigentumsanteile und 1 Teileigentumsanteil (Gewerbbeeinheit) aufgeteilt. Die Wohnungs- und Teileigentumsanteile sind in sich abgeschlossen.

Die folgenden Beschreibungen beziehen sich auf das Gebäude Haus I - Carl-Schurz-Straße 2 und die Gebäudeteile, die dem zu bewertenden Sondereigentum Wohnung Nr. 7 zuzuordnen sind. Sie erfolgen auf Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen (Auszüge aus Teilungserklärung und Teilungsplänen) sowie der Inaugenscheinnahme des Unterzeichners und der Vorträge der Anwesenden im Rahmen der Ortsbesichtigung. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind daher möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auszüge aus der Teilungserklärung behördenseits z.T. unvollständig kopiert vorgelegt wurden. Der Unterzeichner geht ohne weiteres davon aus, dass sich hierdurch keine Wertbeeinflussungen ergeben.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung und nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang) dienen. So werden die baulichen Anlagen nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten und zum Verständnis des Gutachtens notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht erheblich sind.

#### 3.3.2 Wohngebäude (Haus I)

##### 3.3.2.1 Generelle Angaben

Art des Gebäudes:	Angebautes Mehrfamilienhaus; bestehend aus einem Kellergeschoss (KG), einem Erdgeschoss (EG), drei Obergeschossen (1. - 3.OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG) mit Spitzboden.
Baujahr:	1984 (gemäß vorliegendem Energieausweis)
Hinweis zum Baujahr:	Die Parteien wurden mit Einwurf-Einschreiben u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Eine Baujahresangabe liegt von Parteienseite jedoch nicht vor. Zur Bestimmung des Baujahres werden die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung (insbesondere dem Energieausweis) herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten entsprechend zu ändern.
Umbauten / Erweiterungen:	Nicht erkennbar; Angaben liegen nicht vor.
Nutzung:	12 Wohneinheiten (EG, 1.-3. OG, DG), 1 Gewerbeinheit (EG)
Außenansicht:	Fassade verputzt und gestrichen; straßenseitig Treppenhausvorbau, gartenseitig Runderker mit Blechverkleidungen; Balkone/Loggien; Satteldach mit Gauben

##### 3.3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbauweise (Annahme des SV)

Außenwände:	Beton/Mauerwerk (Annahme des SV)
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massivdecken/Holzbalkendecke (Annahme des SV)
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer und -handlauf
Eingangsbereich Wohnen:	Leicht vorgezogener Hauseingang, gepflasterter Zugangsbereich, Briefkastenanlage
Eingangsbereich Gewerbe:	Überdachung durch leicht zurückversetzten Eingang

### 3.3.2.3 Fenster und Türen

Fenster:	Überwiegend Holzfenster, z.T. als großformatige Fensterwand-Elemente, z.T. mit Isolierverglasung, z.T. mit Drahtglas-Füllungen; Jaloussetten
Hauseingangstür Wohnen:	Metalltür mit Lichtausschnitten (Drahtglas), ebensolches Seitenteil mit Klingel- und Gegensprechanlage, Oberlichter
Wohnungseingangstür (Nr. 7):	Holzwerkstofftür, Holzwerkstoffzarge

### 3.3.2.4 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen:	Durchschnittliche Elektroinstallationen
Sanitärinstallationen:	Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis)
Heizkörper (Nr. 7):	Rippenheizkörper

### 3.3.2.5 Energieausweis

Ein Energieausweis<sup>8</sup> für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013, ausgestellt am 12.09.2017, liegt vor (siehe Anhang).

### 3.3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Balkone/Loggien, Dachgauben
Besondere (haustechnische) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

<sup>8</sup> Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.2.7 Gemeinschaftliche Einrichtungen**

Gemeinschaftliche Räume, Einrichtungen etc.:

Gemäß Teilungserklärung sind gemeinschaftliche Räume bzw. Einrichtungen u.a. die Gartenanlagen, die Treppenhäuser, die Waschküchen, Trockenräume, Arbeitsräume für Hausmeister etc. (siehe auch Anhang).

**3.3.2.8 Modernisierungen**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Wertbeeinflussende Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Der Unterzeichner unterstellt gemäß äußerem Anschein und aufgrund der vorliegenden Unterlagen ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen im Zeitverlauf.

**3.3.3 Bauliche Außenanlagen**

Bauliche Außenanlagen u.a.:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück (Hausanschlüsse, Telekommunikation etc.), befestigte Zugangs-, Zufahrts- und Wegeflächen (Betonpflaster, Asphalt etc.), Einfriedungen etc.

Sonstige Anlagen u.a.:

Z.T. Aufwuchs

**3.4 Sondereigentum - Wohnung Nr. 7****3.4.1 Generelle Angaben**

Wohnungsart/-typ:

Ein-Zimmer-Wohnung (Appartement)

Lage im Gebäude Haus I:

1. Obergeschoss Mitte

Abgeschlossenheit:

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2 WEG.

Räumliche Aufteilung:

Wohn-Schlafzimmer mit Runderker (in der Teilungserklärung mit Loggia bezeichnet), Küche, Duschbad, Flur  
Der Wohnung ist der Kellerraum Nr. K 7 im KG zugeordnet.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßiger Grundriss

Besonnung/Belichtung/Belüftung:

Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen; Duschbad und Küche sind innenliegende Räume

Lichte Raumhöhe:

Ausreichend.

### 3.4.2 Ausstattung

Hinweis des SV: Aufgrund eines vormaligen, behobenen Wasserschadens im Jahr 2022 (gem. Parteivortrag) sind der Fußbodenaufbau, Raumboflächenbekleidungen der Wohnung teilweise bis komplett rückgebaut, ebenso Zimmertüren und Zargen, so dass die Wohnung sich zum Zeitpunkt des Ortstermins in einem rohbaunähnlichen Zustand befindet.

Bodenbeläge:	Beton (ohne Estrich)
Wandbekleidungen:	Z.T. verputzt und gestrichen, z.T. bis ca. 50 cm über Boden ohne Putz, Fliesenspiegel (Küche), Fliesen (Duschbad)
Deckenbekleidungen:	Beton
Sanitärobjekte Duschbad:	Waschbecken, WC mit Einbauspülkasten Duscharmatur vorhanden, Duschtasse fehlend
Kellerraum im KG:	Metalltür, Bodenbelag: Estrich, Wände/Decken: Mauerwerk bzw. Beton gestrichen

### 3.4.3 Wohn- und Nutzfläche

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) liegt nicht vor. In der Teilungserklärung befindet sich ein Auszug aus der Wohnflächenberechnung vom 10.08.1983. Dieser Auszug (s. Anhang) weist für den Wohnungstyp „Appartement Mitte“ eine Wohnfläche von 44,81 m<sup>2</sup> aus. Diese Wohnflächenangabe wird der vorliegenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Wohnflächenangabe wird ausdrücklich nicht übernommen.

### 3.4.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen etc.

Besondere Bauteile:	Nicht erkennbar.
Besondere (technische) Einrichtungen:	Nicht erkennbar.

### 3.4.5 Bewegliche Gegenstände

Bestandteile und Zubehör:	Nicht erkennbar.
---------------------------	------------------

### 3.4.6 Kücheneinrichtung

Kücheneinrichtung:	Eine Kücheneinrichtung ist nicht vorhanden.
Hinweis:	Die Kücheneinrichtung wird nach dem Urteil des OLG Karlsruhe vom 15.03.1985 (15 U 86/84) im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

### 3.4.7 Modernisierungen

Siehe unter 3.3.2.8.

Wertbeeinflussende Modernisierungen des Sondereigentums etc.:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befindet sich die Wohnung in einem rohbauähnlichen Zustand. Gemäß Angabe der Antragstellerin erfolgte der Rückbau aufgrund eines Wasserschadens im Jahr 2022.

In der vorliegenden Wertermittlung werden wertermittlungstheoretisch Modernisierungen im Zuge der theoretisch angenommenen Schadensbeseitigungen unterstellt (siehe hierzu unter 3.6.3.1).

### 3.4.8 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte sind nicht zugeordnet.

## 3.5 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:

Hausgeld-Vorauszahlungen für den Miteigentumsanteil:

170,00 €/Monat ab 01.01.2025 (inkl. Rücklage in Höhe von 38,36 €)

Verfügbare Instandhaltungsrücklage gesamt:

66.000,00 € für die gesamte WEG (Haus 1 + Haus 2)

Geplante Sonderumlagen etc.:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung seien keine größeren Sonderumlagen geplant.

## 3.6 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### 3.6.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst (§ 8 (1) ImmoWertV).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können beispielsweise vorliegen bei Baumängeln oder Bauschäden, besonderen Ertragsverhältnissen, nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV).

### **3.6.2 Allgemeine Grundstücksmerkmale**

Die bauliche Anlage entspricht in ihrer Konstruktion der Baujahresklasse. Baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes in Teilbereichen sind daher gegeben.

### **3.6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

#### **3.6.3.1 Bauschäden etc.**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungsstau etc. nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungsstau ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Wertbeeinflussende Bauschäden  
etc. am Gemeinschaftseigentum:

Nicht erkennbar.

Wertbeeinflussende Bauschäden  
etc. am Sondereigentum:

Gemäß Vortrag der Antragstellerin trat im Jahr 2022 in der Wohnung ein massiver Wasserschaden im Badezimmer auf. Schadensursächlich sei ein Rohrbruch bzw. Undichtigkeiten im Leitungs- oder Anschlussbereich

der Dusche gewesen. Aufgrund der innenliegenden Lage des Badezimmers sei es ebenso zu Feuchteschäden der Bauteile in den angrenzenden Räume gekommen.

Infolge des Wasserschadens wurden die betroffenen Bauteile so stark geschädigt, dass umfangreiche Rückbau- und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden mussten. Der gesamte Fußbodenaufbau einschließlich Estrich wurde bis auf den Rohboden zurückgebaut. Im Wandbereich wurden die unteren Putzbereiche entfernt, um durchfeuchtete Schichten zu beseitigen. Sämtliche Innentüren mit dazugehörigen Zargen und Oberlichtern wurden ausgebaut.

Im Badezimmer wurde im Funktionsbereich der Dusche vollständig zurückgebaut. Die vorhandene Duschwanne wurde entfernt. Die vormals vorhandenen Wandfliesen wurden im Dusch- bzw. Nassbereich entfernt. In der gesamten Wohnung wurden darüber hinaus, mit Ausnahme des Fliesenspiegels in der Küche, sämtliche tapezierten Wand- und Deckenflächen entfernt.



**Abb. 3:** Foto des SV; überwiegend rohbauähnlicher Zustand (Boden-/Wand-/Deckenbekleidungen rückgebaut)



**Abb. 4:** Foto des SV; fehlende Zimmertüren/Türelemente und Zargen



**Abb. 5:** Foto des SV; z.T. Sanitäröbekte fehlend (Dusche), Boden- und Wandbeläge z.T. rückgebaut

### 3.6.3.2 Hausschwamm

Hinweise auf Hausschwamm ergaben sich in den besichtigten Bereichen nicht.

**3.6.3.3 Grundstücksbezogene  
Rechte / Belastungen****Denkmaleigenschaft**

Der Denkmalschutz gehört zu den rechtlichen, den Verkehrswert beeinflussenden Gegebenheiten im Sinne des Paragraphen 194 BauGB. Das Grundstück Flst. 279/1 befindet sich im Bereich des archäologischen Denkmals „barocke Stadt und mittelalterliches Dorf Rastatt“. Im gesamten Gebiet des ehemaligen Dorffeters beziehungsweise der barocken Stadt sind mit barocken und vorstädtischen, mittelalterlichen Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Für das betreffende Grundstück bedeutet dies, dass bauliche oder bodenverändernde Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden müssen. Sollten z.B. bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden und die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktags nach Anzeige in unverändertem Zustand zu halten.

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

## 4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1 Definition und Erläuterung

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

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die Berechnung des Verkehrswerts muss unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen stattfinden.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellsätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen (ImmoWertV Abs. 1).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind (§ 11 ImmoWertV). Dabei sind die hinreichend gesicherten planungs- und baurechtlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung: Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

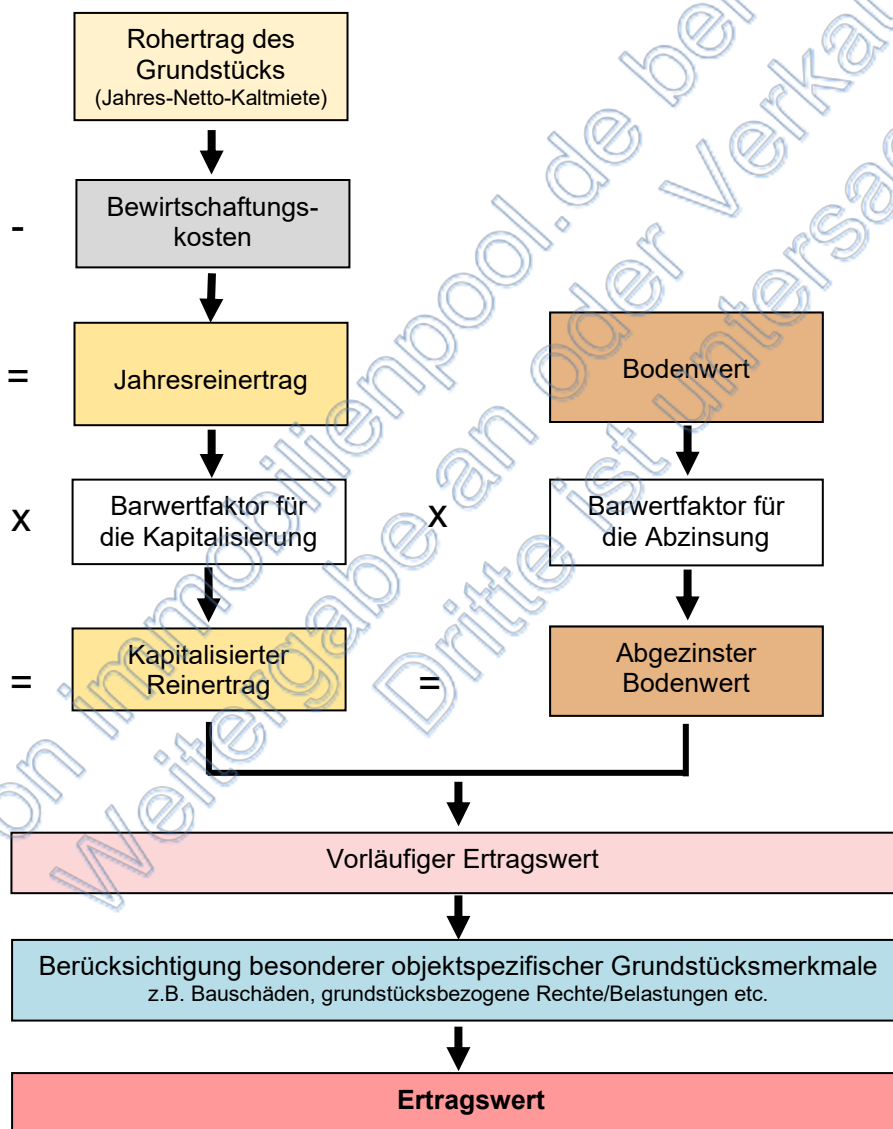
Verfahrenswahl mit Begründung: Eigentumswohnungen sind vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da es den Marktwert (= Verkehrswert) auf der Grundlage realer Verkäufe widerspiegelt. Vergleichspreise für Wohnungseigentum vergleichbarer Art liegen nicht in ausreichender Anzahl vor, so dass entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt wird.

**4.3 Ertragswertvermittlung**

**4.3.1 Ertragswertmodell**

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.



**Abb. 6:** Schema Systematik Ertragswertverfahren

**4.3.2 Bodenwert****4.3.2.1 Vorbemerkung**

Nach ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

**4.3.2.2 Erläuterungen**

Bodenrichtwerte sind gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln. Die Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind zu beachten.

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.<sup>9</sup>

**4.3.2.3 Bodenwertermittlung**

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt am 01.07.2025 zum Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss zum (Bodenrichtwertermittlungs-)Stichtag 01.01.2025 ein zonaler Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land -erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von 610,00 €/m<sup>2</sup> beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie. z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zuschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand</b>			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	610,00 €/m <sup>2</sup>	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m <sup>2</sup>	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	610,00 €/m <sup>2</sup>	

E1: Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.09.2025	× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	610,00 €/m <sup>2</sup>

<sup>9</sup> Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg; Erläuterungen zum Bodenrichtwert

E2: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt seit der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts keine Wertveränderungen erkennbar sind, erfolgt keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts.

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs- faktor	Erläuterungen
Bodenrichtwertnummer	36800920			
Bodenrichtwertzonen- name	Zay MFH			
Art der Nutzung	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	× 1,00	E3
Ergänzung zur Art der Nutzung	Mehrfamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser		
<b>b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.</b>			= 610,00 €/m <sup>2</sup>	

E3: Das Grundstück Flst. 279/1 weist Übereinstimmung in der Art der Nutzung auf. Eine Anpassung ist diesbezüglich nicht erforderlich.

E4: Der zuständige Gutachterausschuss definiert keine weiteren Merkmale für das Richtwertgrundstück. Das Grundstück Flst. 279/1 befindet sich im Bereich des ehemaligen Dorfetters beziehungsweise der barocken Stadt. Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass die Lage im Bereich des archäologischen Denkmals „Barocke Stadt und mittelalterliches Dorf Rastatt“ bei der Ermittlung des zonalen Bodenrichtwertes durch den örtlichen Gutachterausschuss berücksichtigt wurde. Weiterhin geht der Unterzeichner davon aus, dass auch das Risiko von Überflutungen im östlichen Grundstücksbereich bei 50-jährlichem, 100-jährlichem und Extrem-Hochwasser im zonalen Bodenrichtwert Berücksichtigung fand. Der Bodenrichtwert wird daher in voller Höhe angehalten.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	= 610,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 610,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.150,00 m <sup>2</sup>	
b/a-freier Bodenwert	= 701.500,00 €	
Zu/Abschläge zum Bodenwert	+/- 0,00 €	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 701.500,00 €</b>	
<b>2.396/100.000 Miteigentumsanteil am Bodenwert rd.</b>	<b>= 16.808,00 €</b>	

### 4.3.3 Wertermittlungsdaten zur Ertragswertermittlung

### 4.3.4 Wohnfläche

In der vorliegenden Wertermittlung wird für die Wohnung Nr. 7 eine vermietbare Fläche von 44,81 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Eine Abstellfläche (Kellerraum) steht im KG zur Verfügung.

#### 4.3.4.1 Rohertrag

Die Wohnung Nr. 7 ist aufgrund des rohbauähnlichen Zustands zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht bewohnbar. Wertermittlungstheoretisch wird vorliegend zunächst von einem schadensfreien und bewohnbaren Zustand der Wohnung Nr. 7 ausgegangen, sodass für die Wohnung nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen angehalten werden.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die erzielbare Miete orientiert sich u.a. an den tatsächlich bezahlten sowie den am Markt erzielbaren (marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag. Zu beachten sind ggf. bestehende Mietverträge/Mietangaben und ggf. vorhandene Mietspiegel. Grundlage der Mietpreisansätze sind vornehmlich Auswertungen der eigenen Datenbank und Recherchen des SV, Maklerdatenbanken, Immobilienverbände etc. Die zu ermittelnde nachhaltige Miete ist auf der Basis einer Nettokaltmiete zu bestimmen. Dies bedeutet, dass bei den anzusetzenden Reinerträgen umlagefähige Betriebskosten ausgeschlossen werden.

Mietvereinbarungen bestehen nicht bzw. sind in vorliegender Wertermittlung demnach nicht zu berücksichtigen.

Für die Stadt Rastatt existiert ein qualifizierter Mietspiegel (gemäß § 558d Abs. 1 BGB), der eine Übersicht über Mieten bietet, die in Rastatt für frei finanzierte Wohnungen bezahlt werden. Der Mietspiegel 2025/2026 basiert auf Daten einer im Oktober/November 2024 durchgeführten repräsentativen Vermieterbefragung. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen aufgestellt und gilt vom 01.04.2025 bis zum 31.12.2026.

Um Besonderheiten von Wohnungen gerecht werden zu können, sind im Mietspiegel Mietpreisspannen um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete herum definiert. Gründe für Abweichungen der Mieten vom Mittelwert sind unter anderem im Mietspiegel nicht berücksichtigte Wohnungs-/Gebäudemerkmale, ein im Mietmarkt seltener Gebäude-/Wohnungstyp oder eine Adresse der Wohnung an einer Gebietsgrenze in der Wohnlagenkarte. Bei den im Mietspiegel berücksichtigten Ausstattungsmerkmalen können Qualitätsunterschiede (z.B. ein guter oder schlechter Erhaltungszustand) zu Abweichungen in der Miethöhe zwischen ansonsten vergleichbaren Wohnungen führen. Die Spannengrenzen sind so berechnet, dass sich 2/3 aller Nettokaltmieten für vergleichbare Wohnungen innerhalb der Spanne befinden. Es ergibt sich so eine Spanne um den Spannenmittelwert von plus/minus 12 %. Mietpreise innerhalb der Spanne gelten als „ortsüblich“. Bei der Anwendung des Mietspiegels sollten Abweichungen vom Spannenmittelwert mit Besonderheiten der Wohnung begründet werden können.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Vgl. Seite 9-10, Mietspiegel Rastatt 2025/2026

Gemäß Einordnung in die Mietspiegeltabelle ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 7 eine ortsübliche Gesamt-Vergleichsmiete in einer Spanne von 351,00 € bis 446,00 €/Monat (Spannenmitte: 398,00 €). Dies entspricht einer Mietpreisspanne von 7,83 €/m<sup>2</sup> bis 9,96 €/m<sup>2</sup> Wohnflächen (Spannenmitte: 8,89 €/m<sup>2</sup>).

Bei den Mietspiegelansätzen ist davon auszugehen, dass diese die ortsübliche Vergleichsmiete i.S. d. § 558 BGB abbilden. Diese Miete entspricht nicht der in diesem Gutachten anzusetzenden mittelfristig nachhaltig erzielbaren Marktmiete, die ggf. deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen kann. Allerdings sind hierbei interaktive Abhängigkeiten wie die Mietpreisüberhöhung sowie Mietwucher, deren Beurteilung sich in der Regel an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientiert, bei den Mietansätzen zu beachten.

Die aktuellen Mietpreise für Wohnungen (Angebotsmieten) in Rastatt variieren je nach Quelle und liegen in einer Mietpreisspanne von 9 €/m<sup>2</sup> und 14 €/m<sup>2</sup>.<sup>11</sup> Gegenüber 2024 sind die Mieten um etwa 5 - 8 % gestiegen, was eine moderate, aber spürbare Erhöhung bedeutet. Die durchschnittlichen Angebotsmieten (Netto-Kalt-Mieten) liegen im 3. Quartal 2025 in einer Spanne von ca. 10,25 € bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Kernstadt, in der „mittlere bis gute Lagen“ vorherrschen, bewegen sich die Angebotsmieten überwiegend im Bereich von 11 - 13 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für besonders attraktive Lagen oder moderne Wohnungen werden z.T. Mietpreise von 13 - 14 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Werte basieren überwiegend auf aktuellen Angebotsdaten (z.B. Immobilien-scout24, ImmoWelt, lokale Anbieter) und spiegeln nur vereinzelt die ortsübliche Miete gemäß § 558 BGB wider.

Sachverständiger Mietwertansatz für Wohnung Nr. 7: Unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage in Rastatt, der Lage im Gebäude, der Gebäudeart und Beschaffenheit, der Wohnungsart und Grundrissgestaltung, der Wohnfläche und zugeordneten Nebenflächen sowie der z.T. wertermittlungstheoretisch unterstellten Ausstattung und Beschaffenheit wird eine nachhaltig erzielbare Miete (Netto-Kalt-Miete) von 515,00 € angesetzt. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von rd. 11,50 €/m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 ein nachhaltig erzielbarer Rohertrag von 6.180,00 €/Jahr.

#### 4.3.4.2 Außenanlagen

Für die baulichen und sonstigen Außenanlagen erfolgt kein gesonderter Ansatz. Sie sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten.

#### 4.3.4.3 Bewirtschaftungskosten

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

Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Die Höhe der Bewirtschaftungskosten ergibt sich aus Anlage 3, Nummer III ImmoWertV. Den dort veröffentlichten Basiswerten für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten liegt der Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes (Index Oktober 2001: 77,1 - Basisjahr 2020 = 100) zugrunde. Diese Werte werden jährlich an den Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober des Kalenderjahres zuvor angepasst.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung

<sup>11</sup> <https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/baden-w%C3%BCrttemberg/rastatt-kreis/rastatt>, Wohnungsbörse.net, Miete-aktuell.de, ImmoScout24, Immoportal.com

einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung: 429,00 € jährlich  
Instandhaltungskosten 14,00 € /m<sup>2</sup> x 44,81 m<sup>2</sup> rd.: 627,00 € jährlich  
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.: 124,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt rd. 1.180,00 €. Dies entspricht einem Anteil von rd. 19 Prozent am Rohertrag.

#### 4.3.4.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV). Für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

#### 4.3.4.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese 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, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den zu vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde.



**Abb. 7:** Ausschnitt aus der (Immobilienwertermittlungsverordnung), Tab. 2: Ermittlung des Modernisierungsgrades<sup>12</sup>

Das Gebäudealter (Kalenderjahr des Wertermittlungsstichtags minus Kalenderjahr des Baujahres) in vorliegender Wertermittlung beträgt 41 Jahre. Der Unterzeichner unterstellt ohne Weiteres die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung. Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit mit rd. 40 Jahren ermittelt.

#### 4.3.4.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Die in der ImmoWertV angegebenen Wertermittlungsverfahren zielen darauf ab, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielenden Preise zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren kommt dem Liegenschaftszinssatz (LZS) die Rolle des Marktanpassungsfaktor zu. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird und der u.a. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Er ist als elementare Größe auch ein Maß für das Risiko einer Immobilie. Je geringer das Risiko, desto geringer ist auch der Liegenschaftszinssatz und desto höher der Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor),

Lokale Marktgegebenheiten sind bei der Ableitung des Zinssatzes zu berücksichtigen. Die Verwendung der abgeleiteten und modifizierten Liegenschaftszinssätze (Marktanpassung) der Gutachterausschüsse bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d.h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und ggf. bei Abweichungen im Einzelfall zu interpretieren.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Rastatt hat in seinem Zuständigkeitsbereich geeignete Kauffälle von Wohnungseigentum (Weiterverkäufe) im Zeitraum 2022 und 2023 ausgewertet. Der Liegenschaftszinssatz wurde aus den zu jedem Kaufpreis errechneten Einzelliegenschaftszinssätzen als Medianwert ermittelt. Ausreißer wurden mithilfe der Boxplot-Methode identifiziert und nicht weiterverwendet.

Es wurden 66 Kauffälle analysiert. Der Liegenschaftszinssatz-Medianwert wurde mit 1,8 % ermittelt. Die Spanne beträgt -0,6 bis 4,7 %, die Standardabweichung 1,24. Parameter sind Wohnfläche, normierter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, monatliche Miete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, Bodenrichtwertniveau, Restnutzungsdauer und Ertragswertfaktor.

Unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage des Gutachterausschusses und den Entwicklungen auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert und der objekt-spezifische Liegenschaftszinssatz mit 1,70 % angesetzt. Hierbei finden neben der innerörtlichen Lage die Wohnungsart und -größe, die Ausstattung und Beschaffenheit des Wertermittlungsobjekts sowie die gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen Berücksichtigung.

<sup>12</sup> [https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv\\_2022/ImmoWertV.pdf](https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/ImmoWertV.pdf)

**4.3.4.7 Kapitalisierungsfaktor**

Beim Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,70 % und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren 28,85.

**4.3.4.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****4.3.4.8.1 Kosten für Bauschäden etc.**

Wie unter 3.6.3 dieses Gutachtens bereits erläutert, darf die Wertminderung aufgrund von Bauschäden etc. nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich die Berücksichtigung von Kosten zur Bauteilertüchtigung ggf. bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer verlängernd auswirken kann. In dieser Wertermittlung werden daher die wertbeeinflussenden Kosten für Bauschäden etc. in zwei Kategorien unterteilt:

1. Bauschäden etc., deren tatsächliche oder wertermittlungstheoretische unterstellte Reparatur/Behebung die Restnutzungsdauer verlängert. Hierzu zählt z.B. die Erneuerung von Fenstern in einem energetisch höheren Standard.
2. Bauschäden etc., deren Reparatur/Behebung aus sachverständiger Sicht erforderlich sind, und die sich nach erfolgter und/oder wertermittlungstheoretisch unterstellter Behebung nicht verlängernd auf die Restnutzungsdauer (RND) auswirken (z.B. die Reparatur einer zerbrochenen Fensterscheibe in einem ansonsten schadensfreien Fenster).

In diesem Zusammenhang ist daher vom SV regelmäßig zu prüfen, ob es sich bei dem jeweiligen Schaden um ein typisches Beschaffenheitsmerkmal der jeweiligen Baujahresklasse handelt, das von den maßgebenden Käuferkreisen auch als solches nicht wertmindernd berücksichtigt wird oder ob im konkreten Einzelfall bei den anstehenden Baumaßnahmen über das normale Maß hinaus Verbesserungen erfolgen.

**Gemeinschaftseigentum**

Der Unterzeichner geht ohne Weiteres davon aus, dass ggf. vorhandene, nicht sichtbare Bauschäden etc. des Gemeinschaftseigentums durch eine vorhandene Instandhaltungsrücklage gedeckt sind. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.

**Sondereigentum**

Die Wohnung befindet sich zum Begutachtungszeitpunkt in einem baulich unvollständigen Zustand, in dem ein üblicher Wohngebrauch nicht möglich ist. Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist zunächst ein schadensfreier, funktionsfähiger Zustand der Wohnung zu unterstellen. Auf dieser Grundlage

ist dann eine Kostenschätzung für die zur Schadensbeseitigung und Wiederherstellung erforderlichen Bauleistungen vorzunehmen.

Zur Wiederherstellung eines schadensfreien Wohnzustands sind insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Neuer Fußboden-Aufbau, z.B. mit Trocken-Estrich auf dem vorhandenen Rohboden, einschl. ggf. erforderlicher Dämmmaßnahmen und Periferiemaßnahmen
- Erneuerung des entfernten Wandputzes im unteren Wandbereich in den betroffenen Räumen
- Einbau neuer Innentüren mit Holzzargen und Oberlichtern, Türblätter in üblicher Holzwerkstoff-Ausführung
- Wiederherstellung des Badezimmers mit Einbau einer neuen Duschwanne, Neuverfließung im Spritzwasserbereich und Herstellung der erforderlichen Sanitäranschlüsse
- Maler- und Tapezierarbeiten an sämtlichen Wand- und Deckenflächen (ausgenommen vorhandener Fliesenpiegel in Küche und Bad), einschl. Untergrundvorbereitung (Spachteln, Grundieren)
- Erforderliche ergänzende Elektroarbeiten in den durch Rückbau geöffneten Bereichen
- Nebenkosten wie Baustelleneinrichtung

Zusammenstellung	EURO
<b>Schadensbeseitigungs-Maßnahmen</b>	
Estricharbeiten	5.000,00
Putzarbeiten	3.000,00
Bodenbelagsarbeiten	5.000,00
Innentüren	3.500,00
Maler- und Tapezierarbeiten etc.	4.000,00
Sanitärarbeiten Bad	3.500,00
Elektroarbeiten	1.500,00
<b>Zwischensumme 1 (brutto)</b>	<b>25.500,00</b>
Baunebenkosten (20%)	5.100,00
<b>Zwischensumme 2</b>	<b>30.600,00</b>
Sonstiges/Faktor	
<b>Summe</b>	<b>30.600,00</b>

Vorbehaltlich eingehender bautechnischer Untersuchungen (nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens; ggf. sind Sondergutachten zu beauftragen) wird vorliegend davon ausgegangen, dass die Schadensbeseitigungsmaßnahmen und die damit verbundenen entsprechenden Investitionskosten zur Erreichung der im Gutachten angesetzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren aus Sicht eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers erforderlich sind.

**4.3.5 Ertragswertberechnung**

	Mieteinheit*	Wohnfläche/ Anzahl		Miete	Miete
		(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	netto-kalt monatlich	netto-kalt jährlich
	Wohnung Nr. 7	44,81	11,49	515,00	6180,00
<b>Summe</b>		BEZUG		515,00 €	6.180,00 €

\* die Nutzfläche (Kellerraum) im KG ist im Mietansatz enthalten

<b>Rohrertrag</b>	<b>6.180,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten rd.</b> (nicht umlagefähig)	<b>1.180,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>5.000,00 €</b>

**Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist**

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil)	<b>1,70%</b>	x	<b>16.808,00 €</b>	<b>285,74 €</b>
---	--------------	---	--------------------	-----------------

<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>4.714,26 €</b>
-------------------------------------	-------------------

<b>Vervielfältiger</b>	<b>28,85</b>
------------------------	--------------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von **1,70%**  
bei einer Restnutzungsdauer (n) von **40** Jahren

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>136.006,52 €</b>
--	---------------------

<b>Bodenwert (anteilig)</b>	<b>+</b>	<b>16.808,00 €</b>
-----------------------------	----------	--------------------

<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>152.814,52 €</b>
--------------------------------	---------------------

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

<b>Bauschäden, Wiederherstellungskosten</b>	<b>30.600,00 €</b>
---	--------------------

<b>Ertragswert des 2.396/100.00 Miteigentumsanteils</b>	<b>122.214,52 €</b>
---	---------------------

<b>Ertragswert des 2.396/100.000 Miteigentumsanteils rd.</b>	<b>122.000,00 €</b>
--	---------------------

Wohnflächenpreis rd. 2.723,00

#### 4.4 Verfahrensergebnis

##### 4.4.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Verfahrenswahl mit Begründung" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren basieren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlte Kaufpreise (Vergleichspreise) und sind daher Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen. Alle Verfahren führen gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

##### 4.4.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert (Verfahrenswert) des 2.396/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück, Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 in 76437 Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 1. OG wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 18.09.2025 mit rd. 122.000,00 € ermittelt.

#### 4.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

**des 2.396/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück**

Grundbuch von Rastatt Nr. 3767 -Wohnungsgrundbuch-  
Gemarkung Rastatt, Flurstück 279/1, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.150 m<sup>2</sup>

**Carl-Schurz-Straße 2, 2/1 in 76437 Rastatt**  
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7** im 1. Obergeschoss Mitte  
sowie Kellerabteil Nr. K 7 im Kellergeschoss

wird zum **Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 18.09.2025** mit


**122.000,00 €**

in Worten: **einhundertzweiundzwanzigtausend Euro** geschätzt.

Urheberschutz, 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.

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.

17.11.2025

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Nasedy, Sachverständiger

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

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Luftbild / Hybrid
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Gebäudeschnitt
- 5.5 Wohnflächen
- 5.6 Energieausweis (Auszüge)
- 5.7 Denkmalauskunft (Auszug)
- 5.8 Hochwasserrisiko (Auszug)
- 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.10 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.11 Rechtsgrundlagen

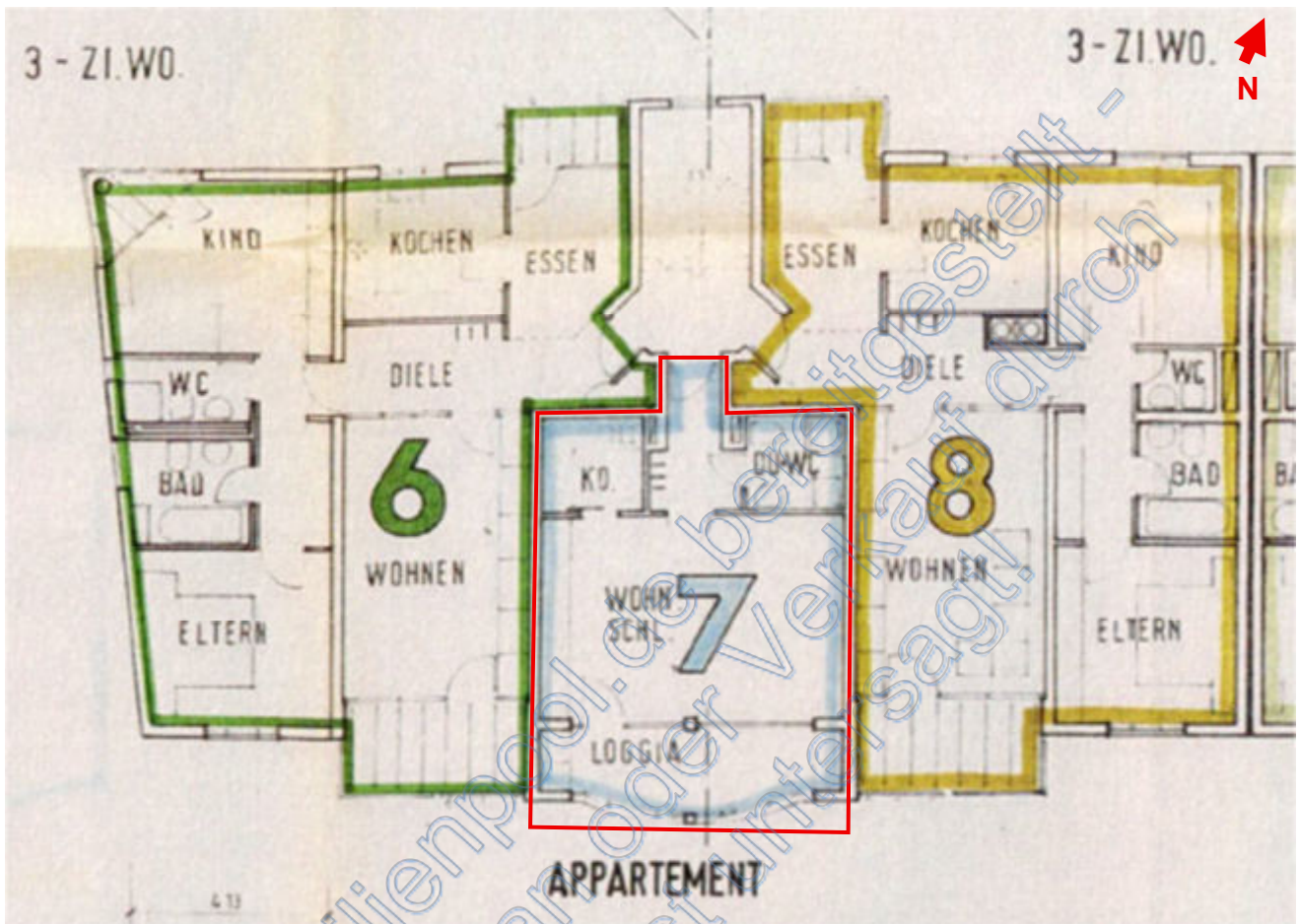
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

5.2 Luftbild / Hybrid

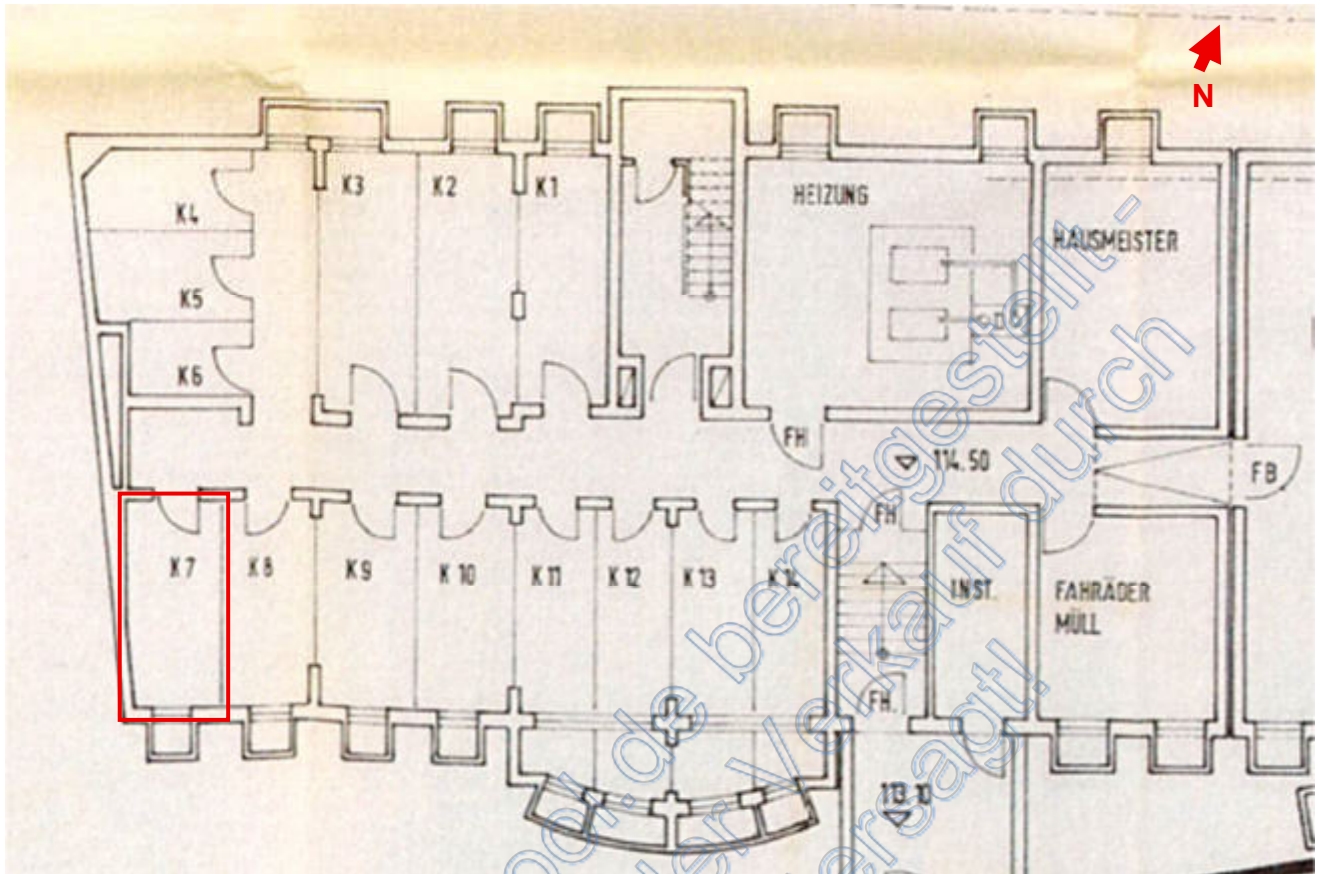


Abb. 8: Luftbild/Hybrid (ohne Maßstab); Datenquelle: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de); Roteintragung durch d. SV: Flst. 279/1; Markierung (Pfeil) d.d. SV: grob schematische Lage der zu bewertenden Wohnung Nr. 7

### 5.3 Grundrisse

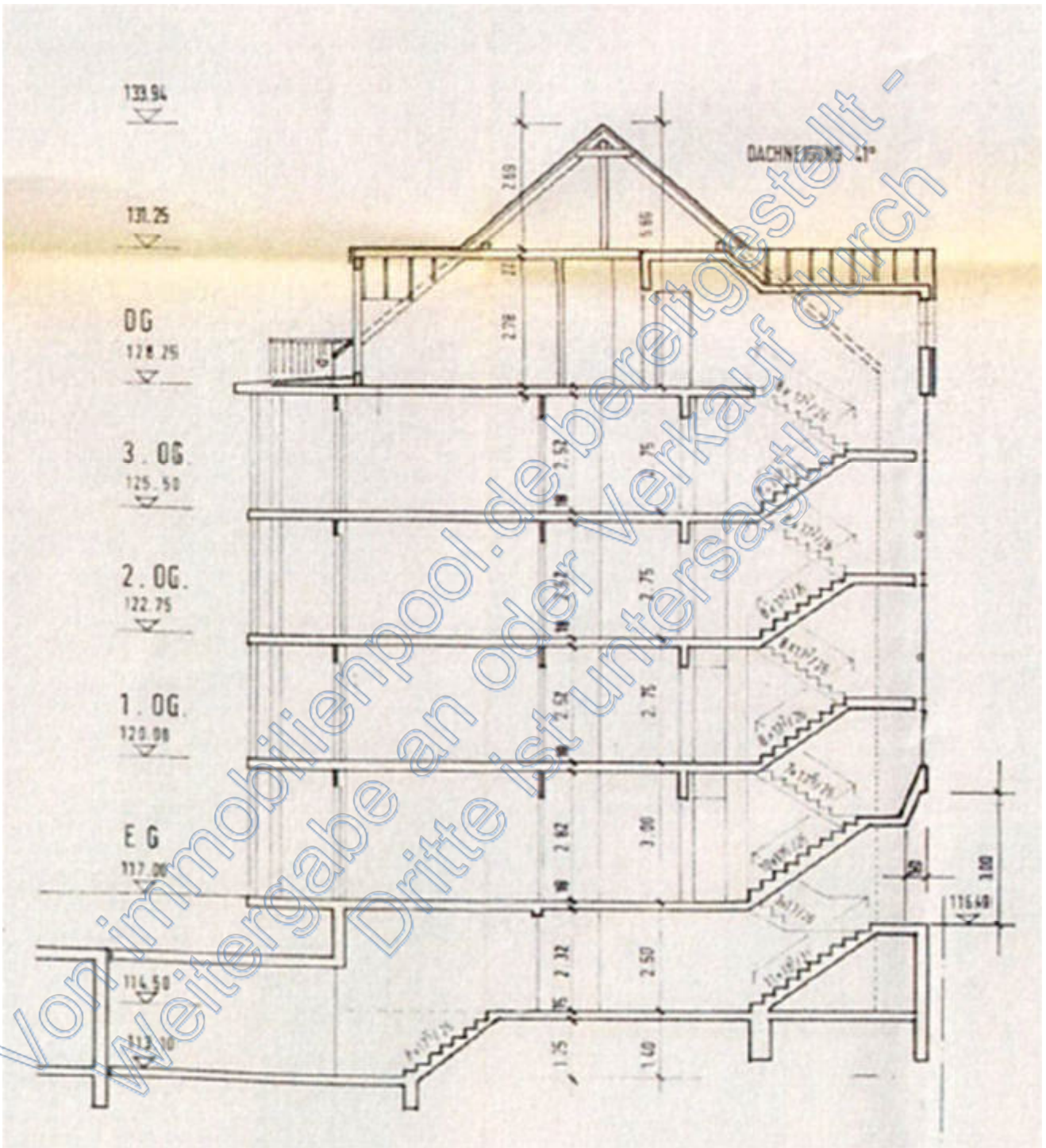


**Abb. 9:** Grundriss 1. Obergeschoss Haus I (Auszug, ohne Maßstab), Detail: Sondereigentum Wohnung Nr. 7; Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 373/1984 v. 29.02.1984; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV



**Abb. 10:** Grundriss Kellergeschoss Haus I (Auszug, ohne Maßstab), Detail: Keller Nr. K 7; Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 373/1984 v. 29.02.1984; Roteintragung und Nordpfeil d.d. SV

**5.4 Gebäudeschnitt**



**Abb. 11:** Gebäudeschnitt Haus I (ohne Maßstab), Detail: schematische Lage des Sondereigentums; Quelle: Teilungspläne, Teilungserklärung UR 373/1984 v. 29.02.1984

**5.5 Wohnflächen**

ZUSAMMENSTELLUNG WOHNFLÄCHE

Haus 1

Erdgeschoß	3 - Zimmer - Wohnung links	80,92 m²
1. Obergeschoß	3 - Zimmer - Wohnung rechts	94,92 m²
	Appartement Mitte	44,81 m²
	3 - Zimmer - Wohnung links	89,28 m²
2. Obergeschoß	3 - Zimmer - Wohnung rechts	94,92 m²
	Appartement Mitte	44,81 m²
	3 - Zimmer - Wohnung links	89,28 m²
3. Obergeschoß	3 - Zimmer - Wohnung rechts	94,92 m²
	Appartement Mitte	44,81 m²
	3 - Zimmer - Wohnung links	89,28 m²
4. Obergeschoß	3 - Zimmer - Wohnung	71,32 m²
Appartement		31,54 m²
GESAMT WOHNFLÄCHE HAUS 1		870,81 m²

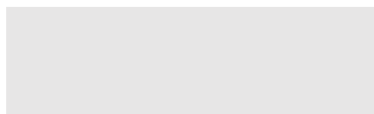
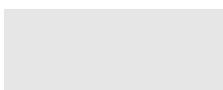
Appartement Mitte

Wohnen / Schlafen	6,26 x 3,92 <sup>5</sup>	=	24,57 m²
Kochen	2,05 x 1,88 <sup>5</sup>	=	3,86 m²
WC / Dusche	2,05 x 1,88 <sup>5</sup>	=	3,86 m²
Diele	1,96 x 1,25 = 2,45	=	4,46 m²
	1,72 x 1,17 = 2,01		
Loggia	6,26 x 1,25 = 7,83	=	9,45 m²
	4,26 x 0,30 = 1,28		
	$\frac{3,40 \times 0,20}{2} = 0,34$		
SUMME			46,20 m²
./ . 3 % Putz			1,39 m²
Gesamt m² Appartement Mitte			44,81 m²

Abb. 12: Zusammenstellung der Wohnfläche im Gebäude sowie Wohnflächenberechnung Appartement Mitte; Quelle: Teilungserklärung UR 373/1984 v. 29.02.1984; Roteintragung d.d. SV

**5.6 Energieausweis (Auszüge)**

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



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

## 5.7 Denkmalauskunft (Auszug)

Barocke Stadt und mittelalterliches Dorf Rastatt  
(Strotz 06.12.2016)

### Begründungstext:

Rastatt wurde im Jahre 1700 von Markgraf Wilhelm von Baden, genannt der Türkenlouis, das Stadtrecht zuerkannt. Zuvor hatte er den seit 1697 in seinen Diensten stehenden Hofbaumeister Domenico Egidio Rossi beauftragt, Rastatt zu einer markgräflichen Residenz auszubauen. Die Planung besteht aus drei Hauptbestandteilen, die heute noch im Stadtbild auszumachen sind: im Zentrum das Schloss, im Nordosten die Parkanlage und im Südwesten die eigentliche Stadt. Die Straßen orientieren sich auf das Schloss zu, die sich entlang einer Mittelachse (Schloßstraße) spiegeln. Diese Hauptachse wird flankiert von je einer radial auf das Schloss zulaufenden Straße (Rathaus- und Museumstraße). Für diesen Entwurf, der ab 1705 von Michael Ludwig Rohrer modifiziert wurde, sind die Reste des Vorgängerbauten, sofern sie nach den 1689 erfolgten Zerstörungen im Pfälzischen Erbfolgekrieg überhaupt noch vorhanden waren, niedergelegt worden.

Die Entstehung des Dorfes Rastatt, siedlungsgünstig an einem Murgübergang gelegen, fällt aufgrund des „-stetten“-Namens in die jüngere Phase des sogenannten Landesausbaus im 7. Jahrhundert. Die älteste historische Nennung erfolgt in einem nicht genau datierten Eintrag im Hirsauer Codex. Demzufolge tradierte um 1100 der Bruder des Grafen Burkart von Staufenberg, namens Berthold mehrere Güter in unterschiedlichen Orten, darunter Rastatt, an das Kloster Hirsau. Die Grafen von Staufenberg gelten als Vertreter der Grafenfamilie von Eberstein.

Der nachweisliche Besitz der Zisterzienserklöster Herrenalb im 12./13. Jahrhundert dürfte auf die Ebersteiner zurückgehen, die 1148 besagtes Kloster gegründet hatten. Im 13. Jahrhundert ist ein sich nach Rastatt zubenennendes Geschlecht zu fassen, das zur Ministerialität der Grafen von Eberstein gerechnet wird. Im späten 13. Jahrhundert gelangte die Ortsherrschaft an die Markgrafen von Baden und verblieb dort. Die Markgrafen erwirkten die Privilegierung Rastatts mit einem Wochenmarkt im Jahre 1404 von Kaiser Ruprecht. Die Lage an der Murg prädestinierte Rastatt, das Spätmittelalter und die frühe Neuzeit hindurch, als Handels- und Stapelplatz.

Im gesamten Gebiet des ehemaligen Dorffetters beziehungsweise der barocken Stadt sind mit barocken und vorstädtischen, mittelalterlichen Siedlungsstrukturen zu rechnen. Am Erhalt dieser archäologischen Substanz besteht sowohl aus wissenschaftlichen als auch aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse.  
(Strotz 06.12.2016)

**Abb. 14:** Auszug aus der Denkmalauskunft zu Flst. Nr. 279/1; Begründungstext; Quelle: Stadt Rastatt

**5.8 Hochwasserrisiko**

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

**Abb. 15:** Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage; Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

## 5.9 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

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 Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.10 Erläuterungen nach dem Wohnungs-Eigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:	Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
Wohnungseigentum:	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum:	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
Gemeinschaftliches Eigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
Sondereigentum:	Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
Sondernutzungsrecht:	Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
- GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
- LBO:** Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.05.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.

**Kleiber, W.:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemäßen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

**Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

**Geschäftsstelle Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt (Hrsg.):** Immobilienmarktbericht 2024.

## 6 FOTOS



**Foto 1 des SV:** Wohnanlage Carl-Schurz-Straße 2, 2/1; Ansicht von Nordosten, Hauseingangsseite; Eintragungen d.d. SV



**Foto 2 des SV:** Ansicht von Nordwesten, Haus I (Carl-Schurz-Straße 2), von der Carl-Schurz-Straße; Hauseingangsseite



**Foto 3 des SV:** Ansicht von Südosten, Gebäuderückseite Haus I; Roteintragung d.d.SV: Wohnung Nr. 7



**Foto 4 des SV:** Hauseingang Carl-Schurz-Straße 2



Foto 5 des SV: Treppenhaus



Foto 6 des SV: Eingangstür Wohnung Nr. 7; Markierung d.d. SV



Foto 7 des SV: Wohnung Nr. 7; Wohn-Schlafrum



Foto 8 des SV: Wohnung Nr. 7, Duschbad



Foto 9 des SV: Wohnung Nr. 7, Küche



Foto 10 des SV: KG; Kellerraum Nr. K 7