

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten-Nr.:  
24.087

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

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

Web: [www.weiss-sv.de](http://www.weiss-sv.de)  
E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)

Reimund Weiß  
Immobilienwirt (Dipl. VWA)  
Staatl. gepr. Bautechniker



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

zertifizierter Immobilien-  
sachverständiger DIAZert (LS)  
- DIN EN ISO/IEC 17024

Ein Unternehmen im  
[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)

IBP-NETZWERK.DE  
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO | VEREIDIGT | IHK KARLSRUHE

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
**WEISS**  
IMMOBILIENBEWERTUNG



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe  
-Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **3 K 29/24**



Ort: **76287 Rheinstetten-Mörsch**

Straße: **Fliederstraße 1**

Objektart: **Freistehendes Einfamilienwohnhaus mit  
angebauter PKW-Garage auf Flst. Nr. 4305**

Wertermittlungstichtag: **01.10.2024**

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**  
**395.000EUR**

In Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 39 Seiten und 8 Anlagen mit 24 Seiten.  
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Vorbemerkungen	4
2.2 Auftrag	5
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	6
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>6</b>
3.1 Grundbucheintragungen	6
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>8</b>
4.1 Örtliche Lage	8
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	13
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>14</b>
5.1 Vorbemerkungen	14
5.2 Bauweise und Nutzung	15
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	15
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	18
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	18
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>19</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	25
6.4 Ertragswert	32
6.5 Verkehrswert	38
6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsbeschluss	38
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>39</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Bruttogrundfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der Wohnfläche	2
Anlage 3: Baupläne, unmaßstäblich	4
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	13
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes und freistehendes Einfamilienhaus sowie eine angebaute PKW-Einzelgarage.	
Wertermittlungsstichtag	01.10.2024	
Flst.Nr.	4305	
Grundstücksgröße	512 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Fläche	EFH im EG und DG	162,00 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	Einfamilienwohnhaus mit Garage	327,59 m <sup>2</sup>
Baujahr	Einfamilienwohnhaus	1955
	PKW-Garage	1966
Jahres-Rohertrag	18.096 EUR	
Bewirtschaftungskosten	17,10%	
Liegenschaftszinssatz	1,80%	
Vervielfältiger	26,33	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	36	
Bodenwert	279.040 EUR	
Sachwert	395.121 EUR	
Ertragswert	386.655 EUR	
<b>Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>395.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.438 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	21,83	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,58%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,80%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	1.722 EUR	

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Dem Sachverständigen wurde die Baugenehmigung für den Erweiterungsbau (Garage) mit Bauplänen vom Wohnhaus vorgelegt. Eine zusätzliche Akteneinsicht beim Baurechtsamt erfolgte deshalb nicht. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem Abrufdatum des Grundbuchauszugs und dem Wertermittlungsstichtag keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen wurden.

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

## 2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe  
-Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe  
3 K 29/24

Auftragsinhalt: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 04.07.2024 (3 K 29/24)

Ort: **76287 Rheinstetten-Mörsch**

Straße: **Fliederstraße 1**

Flst.Nr.: 4305

Landkreis: Karlsruhe

Objektbesichtigung: Am 01.10.2024

Teilnehmer: Frau xxxxx (Miteigentümerin) und der unterzeichnende Sachverständige

**Wertermittlungsstichtag: 01.10.2024**  
(= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 01.10.2024  
(= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

## 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene  
Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 03.05.2024
- Beschluss vom 04.07.2024
- Auftragschreibe

Von der Miteigentümern  
übergebene Unterlagen:

- Baupläne
- Baugenehmigung für den Anbau aus dem Jahre 1966
- Wohnflächenberechnung

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de"
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 09.10.2024 bzgl. Baulasten und Denkmalschutz
  - Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 07.10.2024 bzgl. Altlasten
  - Anforderung der Mietpreis- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "www.geoport.on-geo.de"
  - Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
  - Anforderung eines Stadtplans, Hochwassergefährdungskarte und Lageplans über "geoport.de"
  - Bebauungsplan über das Geoportal vom Landkreis Karlsruhe am 07.10.2024 abgerufen.
  - Schriftliche Angaben bzgl. Erschließungskosten am 04.11.2024 von der Stadt Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung

Bewertungsmerkmale:

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

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1 Grundbucheintragungen

Datum: Vom 03.05.2024

Eigentümer: Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 2 eingetragen:  
2. xxxxxxxxxx

Grundbuch von: Mörsch

Amtsgerichtsbezirk: Maulbronn

Gemarkung: Rheinstetten-Mörsch

Blatt: Nr. 4243

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:

Flst. Nr. 4305 Fliederstraße 1, Gebäude- und Freifläche, mit einer Größe  
von:

512 m<sup>2</sup>

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

Nacherbfolge auf Ableben von Herrn xxxxx (1/2 Miteigentumsanteil) tritt

mit der Wiederverheiratung der - befreiten - Vorerbin ein. Nacherben sind:

1. xxxxxxxx
2. xxxxxxxxxxxx
3. xxxxxxxx

Eingetragen am 18.05.2010.

Lfd. Nr. 2) Das Sanierungsverfahren "Stadtmitte Mörsch" ist eingeleitet.  
Eingetragen am 16.11.2020.

Lfd. Nr. 3) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 25.04.2024 (3 K  
Eingetragen (MAU061/98/2024) am 03.05.2024.

Wertung der Eintragungen:

Im Sanierungsgebiet ist der Bodenwert ohne eventuelle, durch die  
Sanierung hervorgerufene, Wertsteigerung anzusetzen.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keine  
wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert.

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

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des  
Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten  
wertmäßig nicht berücksichtigt.

Diese beeinflussen den Verkehrswert des Grundstücks nicht. Es wird  
davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch  
Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen  
berücksichtigt werden.

## 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

### Bebauungsplan

Für das Gebiet in dem das zu bewertende Grundstück liegt, gilt der  
Bebauungsplan "Ortsmitte Mörsch", welcher seit dem 07.03.2013  
rechtskräftig ist. Desweiteren gilt die Stellplatzsatzung vom August 2021.

Zulässige Art der  
baulichen Nutzung:

WA (Allgemeines Wohngebiet)

Zulässiges Maß der  
baulichen Nutzung:

Bauzone 7 a, GRZ 0,35; GFZ 0,7, offene Bauweise, zwei Vollgeschosse

Baulasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 09.10.2024 sind zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Denkmalschutz:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinstetten, Baurecht & Stadtplanung, vom 09.10.2024 ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Sanierungsverfahren:	Das Grundstück liegt innerhalb eines Sanierungsgebietes (eingetragen in der 2. Abteilung des Grundbuches)
Grundstücksqualität:	Baureifes Land, bebaut (gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Baubeschränkungen:	Es sind nach den gesetzlichen Grundlagen (BauGB, LBO, Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung) keine Baubeschränkungen bekannt.

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:	Das Einfamilienhaus ist seit Mai 2023 leerstehend und unbewohnt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1 Örtliche Lage

#### Makrolage

Rheinstetten ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs an der Grenze zu Rheinland-Pfalz, direkt südwestlich von Karlsruhe, zu dessen Mittelbereich sie auch gehört. Sie ist nach Bruchsal, Ettlingen, Bretten und Stutensee die fünftgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe. Rheinstetten gehört zum Verdichtungsraum Karlsruhe und seit 2005 auch zur Technologieregion Karlsruhe. Rheinstetten liegt in der Rheinebene, im Westen durch den Rhein begleitet, welcher die Grenze von Baden-Württemberg zu Rheinland-Pfalz bildet. Die Markung wird von der B 36 praktisch grob geteilt: westlich der Bundesstraße liegt die Stadt, östlich davon wird noch Landwirtschaft betrieben. Weiter östlich befindet sich der Hardtwald. Nachbargemeinden von Rheinstetten sind (im Uhrzeigersinn) Karlsruhe, Ettlingen (Landkreis Karlsruhe), Durmersheim und Au am Rhein (Landkreis Rastatt) sowie jenseits des Rheins in Rheinland-Pfalz Neuburg am Rhein (Landkreis Germersheim). Rheinstetten hat rund 20.300 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Forchheim, Mörsch und Neuburgweier.

Wirtschaftsdaten:	Mitten in der TechnologieRegion Karlsruhe und der starken Wirtschaftsregion Mittlerer Oberrhein, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Südpfalz und zum Nordelsass bietet Rheinstetten attraktive Gewerbeflächen mit besten Voraussetzungen und idealen Entwicklungsperspektiven für Unternehmen. Eine optimale Basis also für Business auf höchstem Niveau.
-------------------	---

Betriebe der verschiedensten Branchen schätzen den Standort Rheinstetten. Viele sind hier verwurzelt, wie zum Beispiel die Bruker Bio Spin GmbH als einer der weltweit führenden Anbieter von Analytiktechnologien oder der Metallbeläge- und Kompensatorenbetrieb Heitz GmbH.

Andere haben sich in den letzten Jahren entschieden, moderne Betriebsstätten in Rheinstetten zu errichten, so unter anderem der Arzneimittellogistiker Fiebig GmbH, die Fiducia IT AG oder die EDEKA Südwest Fleisch GmbH, die eines der modernsten Werke Europas in Rheinstetten errichtet hat.

Einpendler an SvB: 75,7%

Auspendler an SvB: 84,5 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.rheinstetten.de](http://www.rheinstetten.de))

Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

Industrie:

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

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

Arbeitsmarkt / Inflation:

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

Bausektor / Nachfrage Immobilien:

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

**Ausblick:** Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)

**Demographischer Wandel:** Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rheinstetten bis zum Jahre 2040 um etwa 1,3 % abnehmen.

**Demographietyp:** Demographietyp 3 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung)

**Immobilienmarkt:** Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76287				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streutungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	190	11,53 €	8,04 € - 16,41 €	2.088
≤ 30 m²	3 (1,6%)	20,75 €	18,00 € - 22,50 €	1.361 (65,2%)
> 30 - 60 m²	41 (21,6%)	12,38 €	10,00 € - 16,78 €	1.594 (76,3%)
> 60 - 90 m²	68 (35,8%)	10,88 €	7,91 € - 14,54 €	1.658 (79,4%)
> 90 - 120 m²	71 (37,1%)	11,11 €	7,50 € - 14,00 €	1.437 (68,8%)
> 120 m²	8 (4,2%)	10,64 €	7,65 € - 14,66 €	1.349 (64,6%)

(Quelle: Mietpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

Gemäß der Kaufbeobachtung von Immobilienscout24 (abgerufen über "www.geoport-on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2023 bis Juni 2024 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist Rheinstetten (PLZ-Bezirk 76287) durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76287				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streutungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	145	3.530 €	1.971 € - 5.705 €	1.006
≤ 70 m² Wohnung	16 (11%)	3.463 €	2.396 € - 5.845 €	332 (33%)
> 70 - 120 m² Wohnung	41 (28,3%)	3.514 €	2.637 € - 4.866 €	366 (36,4%)
> 120 m² Wohnung	11 (7,6%)	3.677 €	2.678 € - 9.519 €	267 (26,5%)
≤ 120 m² Haus	8 (4,1%)	3.349 €	2.126 € - 4.417 €	499 (49,6%)
> 120 m² Haus	71 (49%)	3.547 €	1.646 € - 6.190 €	475 (47,2%)

(Quelle: Kaufpreise Immobilienscout24, abgerufen über www.geoport.de)

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

**Mikrolage**

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsgebiet des Ortsteiles Mörsch in der Fliederstraße, nahe der Kreuzung zur Rappenwörthstraße.

Bauweise:

Offene Bauweise

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zweigeschossige Wohngebäude

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Ortsmitte von Rheinstetten (Rathaus Mitte) beträgt die Entfernung etwa 900 m.

**Infrastruktur**

Individualverkehr:

Die Bundesstraße 36 von Rastatt bis nach Bruchsal führt durch Rheinstetten. Die nächste Auffahrt zur B 36 ist etwa 500 m entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft südöstlich von Rheinstetten. Die nächste BAB-Anschlussstelle (Karlsruhe Süd) ist etwa 8,5 km entfernt.

ÖPNV:

Das Netz des ÖPNV ist in Rheinstetten gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltestelle und Straßenbahnhaltestelle befinden sich in ca. 300 m Entfernung. Mit der Straßenbahn besteht direkter Anschluss nach Karlsruhe.

Schulen:

Rheinstetten hat ein Gymnasium (Walahfrid-Strabo-Gymnasium, Stadtteil Mörsch), eine Realschule (Realschule Rheinstetten, Stadtteil Mörsch), eine Schwarzwald-Grund- und Werkrealschule (Forchheim), vier selbständige Grundschulen (Johann-Rupprecht-Schule Forchheim, Pestalozzi-Grundschule, Albert-Schweitzer-Schule mit Schülerhort Mörsch und Rheinwaldschule Neuburgweiler) und eine Förderschule (Hebelschule Mörsch).

Einkaufsmöglichkeiten:

Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.

Öffentliche Einrichtungen:

Die für eine Stadt dieser Größe üblichen öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden.

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.

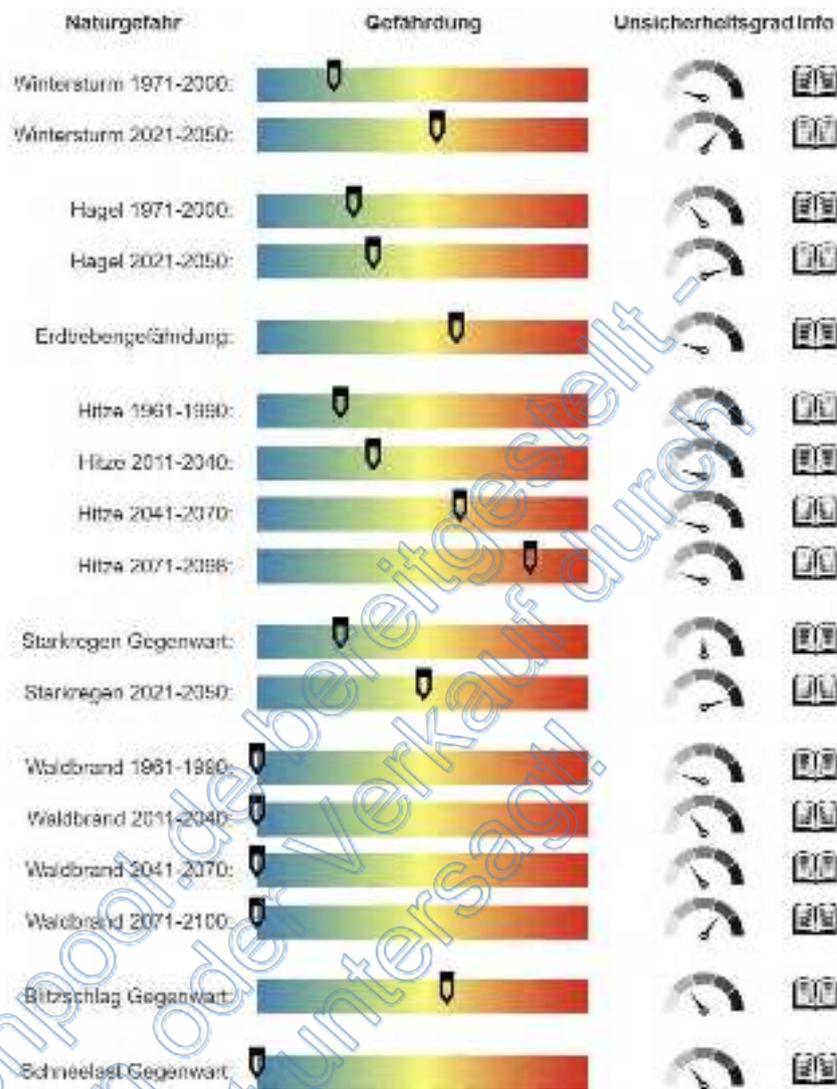


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Bei der Fliederstraße handelt es sich um eine zweispurige, asphaltierte Wohnstraße mit Gehwegen zu beiden Seiten.

Öffentliche oder private Straßen:

Öffentliche Straße

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

**Definition:**

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

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

## Zusammenfassende

**Beurteilung:** Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes im Ortsgebiet des Stadtteils Mörsch.

**Anmerkung:** Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.rheinstetten.de](http://www.rheinstetten.de)

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

**Grundstücksform:** Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 4305 handelt es sich um ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen.

**Grundstücksbreite:** Ca. 33 m

**Grundstückstiefe:** Ca. 15 bis 16 m

**Grenzbebauung-/überbauung:** Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme sind das Wohngebäude und die Garage nicht bis an die Grundstücksgrenzen gebaut.

Eine Grenzüberbauung ist gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich nicht vorhanden. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung

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

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

**Topographie:** Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.

**Altlasten:** Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).

Gemäß schriftlicher Auskunft des des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz vom 07.10.2024 ist für das Flurstück Nr. 4305 nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragung im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Bei der Wertermittlung wird deshalb der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.

**Unterirdische Leitungen:** Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

**Erschließung:** Voll erschlossen; öffentlich und gesichert

Erschließungskosten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 04.11.2024 wird bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück auf der Grundlage des derzeitigen Erschließungszustandes und des Kommunalabgabengesetzes BW keine Anliegerkosten (Abwasser-, Wasserversorgungsbeitrag sowie Erschließungsbeitrag für den Straßenbau) erhoben werden.
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon/Internet und Kanalisation
Einfriedigung:	Umzäunung mit Maschendrahtzaun, zur Straße mit Metallgeländer auf einer Betonmauer, ein Hoftor aus Metall
Außenanlagen:	Hofbefestigung mit Betonplatten, sowie gärtnerische Anlage, ein Vorgarten und ein alter Hühnerstall (abbruchreif). Die Außenanlagen machen einen ungepflegten und verwilderten Eindruck.
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Bewertungsgrundstück gibt es eine integrierte PKW-Garage für einen PKW. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend (kostenlose) Parkmöglichkeiten vorhanden.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

---

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag. Es konnten alle Räumlichkeiten des Objekts besichtigt werden.

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den Zustand am Wertermittlungsstichtag.

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

Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In den einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Bauausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung/Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Dem Sachverständigen wurden die Baupläne zur Verfügung (alle Grundrisse, Schnitt und Ansichten) gestellt, sowie die Baugenehmigung von 25.08.1966 zum Anbau an das Wohnhaus. Der Sachverständige geht davon aus dass die vorhandene Bebauung somit baulich legal errichtet

Die Bewertung erfolgt nach dem vor Ort angetroffenen Bauzustand.

## 5.2 Bauweise und Nutzung

Bauweise/Zugang: Auf dem Flurstück Nr. 4305 befindet sich ein eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit einer angebauten PKW-

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt direkt von der Straße aus.

Nutzung :

### Gebäude 1: Einfamilienwohnhaus

KG:

Drei Kellerräume, Heizraum Flur und Treppenhaus

EG:

Drei Zimmer, Abstellraum (von außen zugänglich - keine Wohnfläche), Flur, Küche und Badezimmer;

eine angebaute PKW-Garage mit Geräteraum

DG:

Drei Zimmer, Dachterrasse, Flur, Küche, Balkon und Badezimmer

DG:

Nicht ausgebauter Speicher.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beläuft sich auf 162,00 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

### Gebäude 1:

### Einfamilienwohnhaus

Baujahr:

1955

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:

- im Laufe der Zeit wurden die Fenster größtenteils erneuert
- im Jahre 2001 wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht
- die Garage wurde im Jahre 1966 an das Wohnhaus angebaut
- um 2000 wurde die Heizung erneuert
- im Laufe der Zeit wurden weitere, kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt

Anzahl der Geschosse:

Ein Vollgeschoss

Unterkellerung:

Teilunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist komplett zu Wohnzwecken ausgebaut. Der Speicher ist nicht ausgebaut.

### **Rohbau**

Fundamente:

Vermutlich Stein- und Betonfundamente

Kellerwände:

Stampfbeton- und Mauerwerkswände

Geschosswände:

Teils Mauerwerk, teils Riegelwände

Geschossdecken:

Massivdecke über KG (Houdisdecke); ansonsten vermutlich Holzbalkendecken

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung und alukaschierter Glaswollämmung

Fassade:	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem
Treppe:	Holztreppe mit Holzgeländer, eine einfache Holztreppe in den Speicher und in den Keller
<b>Ausbau</b>	
Fenster:	Holz-/Alufenster mit Zweischiebenisolierverglasung, ein altes Holztürelement zur Dachterrasse
Rollläden:	Kunststoffrollläden
Türen:	Holztüren mit Holzzargen, gestrichen, an der Garage ein Stahlblechschwingtor
Installation:	Bauzeitübliche Hausinstallationen
Heizung:	Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper, ein kellergeschweißter Öltank mit einem Fassungsvermögen von 8.700 Litern (Baujahr 1967)
Warmwasserversorgung:	Zentral
Bodenbeläge:	EG: Holzdielenbelag in zwei Zimmern, Parkett in einem Zimmer, Teppichboden im Flur, PVC-Belag in der Küche, in der Garage Verbundestrich DG: Holzdielenbelag in zwei Zimmern, in den restlichen Zimmern PVC-Belag KG: Überwiegend Betonboden, teils Fliesenbelag
Sanitärräume:	EG: Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken; Wände teilgefließt und Boden gefließt. Das Bad stammt aus dem Baujahr DG: Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken; Wände raumhoch gefließt und Boden gefließt.
Wände:	Überwiegend Tapeten auf Putz
Decken:	Raufaser
Balkone, Terrasse:	Eine Dachterrasse auf dem Garagenanbau mit Bitumenabdichtung und Metallgeländer, eine kleine Dachterrasse auf dem Eingangsvorbau mit Fliesenbelag und Marmorbrüstung
Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:	Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt.

- Energetische Beurteilung:** Die energetischen Eigenschaften wurden durch die Fassadendämmung, den Heizungsaustausch sowie die Fenstererneuerung im Laufe der Zeit verbessert. Allerdings entsprechen die energetischen Eigenschaften keinesfalls den heutigen Standards. Insbesondere die Dachdämmung könnte ertüchtigt werden. Die Heizungsanlage ist zwischenzeitlich wieder veraltet.
- Grundrissgestaltung, Belichtung etc.:** Es handelt sich um ein eineinhalbgeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht mehr zeitgemäßer Grundrissaufteilung. Die Wohngeschosse sind durch mehrere kleine Räume geprägt. Große, offene Wohnzonen sind nicht vorhanden. Die Raumabmessungen sind durchschnittlich und bauzeitüblich. Es sind keine Durchgangszimmer vorhanden. Die Belichtung ist gut. Alle Räume sind natürlich zu belichten und zu belüften. Wegen der Größe und Lage der Räumlichkeiten wird auf die beigefügten Baupläne verwiesen.
- Bauzustand, Mängel u. Schäden:** Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem und überwiegend baujahresgemäßem Bauzustand mit folgendem Renovierungs- und Instandhaltungsstau bzw. Mängeln/Schäden:
- die Dachgauben sind von außen renovierungsbedürftig
  - die Dachterrasse auf dem Eingangsvorbau ist komplett erneuerungsbedürftig
  - an der Wand im Treppenhaus ist ein Setzriss sichtbar
  - an den Kelleraußenwänden sind Feuchteschäden vorhanden
  - es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohnhaus erforderlich
  - die Bodenbeläge sind teilweise renovierungsbedürftig
  - das Badezimmer im EG sollte saniert werden
  - die Installationen sind veraltet und sollten erneuert werden (Strom, Wasser, Abwasser)
  - auf der Dachterrasse fehlt der Belag. Hier ist lediglich die Bitumenabdichtung vorhanden
  - die Fassade ist renovierungsbedürftig
  - das Tür/Terrassenelement zur Dachterrasse auf der Garage ist erneuerungsbedürftig
  - die alte Warmwasseraufbereitungsanlage muss entsorgt werden
  - es ist zu einem Feuchteschaden und Setzriss an der Mauerscheibe bei der Garage gekommen
- Bei der Wertermittlung wird die unterlassene Instandhaltung bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Abschlag (marktorientiert) berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterlassene Instandhaltung auch zu einer geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes führen kann.
- Zerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der haustechnischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen und Abnahmebescheinigungen erteilt sind.
- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.

Besondere Ausstattungsmerkmale: Kelleraußentreppe, Dachterrassen, Eingangstreppe mit Brüstung und Überdachung, Mauerscheibe

Sonstiges Zubehör: Entfällt; vorhandene Einbauküchen werden nicht mitbewertet.

Garage: Da die Garage an das Wohnhaus angebaut ist und das Dach der Garage als Dachterrasse genutzt wird, bilden die beiden Gebäude eine wirtschaftliche Einheit. Die Garage wird deshalb zusammen mit dem Wohnhaus als ein Gebäude bewertet. Hierfür erfolgt bei der Sachwertberechnung ein Mischansatz beim Ansatz der NHK-Werte bzw. er wird ein Abschlag, aufgrund der nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Räume, vorgenommen. Bei der Ertragswertberechnung erfolgt die Beachtung der Garage über den Mietansatz.

Die Garage ist eingeschossig, bietet Platz für einen PKW und hat einen zusätzlichen Abstellraum. Die Garage hat ein Flachdach mit bituminöser Abdichtung (als Dachterrasse).

#### 5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung

Abschließende Beurteilung: Eineinhalbgeschossiges, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus sowie eine angebaute PKW-Einzelgarage. Die Gebäude befinden sich in renovierungsbedürftigem und überwiegend bauzeitgemäßem Bauzustand. Die Gebäude sind gut in die Umgebungsbebauung eingefügt. Für die weitere wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen.

#### 5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit

Derzeitige Nutzung: Das Gebäude wurde als Einfamilienhaus geplant und gebaut. Aufgrund der Aufteilung wäre auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar. Allerdings müssten hier ein Antrag auf Nutzungsänderung gestellt werden und die Einheiten über Wohnungseingangstüren voneinander getrennt werden. Die Immobilie ist seit Mai 2023 leerstehend.

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige  
Nutzung:

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten wird auch zukünftig in erster Linie eine Nutzung als Einfamilienwohnhaus in Frage kommen.

Denkbar wäre eventuell auch eine Teilnutzung für freiberufliche, gewerbliche o.ä. Zwecke. Eine Nutzungsänderung bedarf allerdings in jedem Falle der baurechtlichen Genehmigung durch das zuständige Baurechtsamt. Die Vorschriften des Bebauungsplanes, der Landesbauordnung, des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung müssen hierbei berücksichtigt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung als Einfamilienhaus unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

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

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung- ImmoWertV-) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

#### Wertermittlungsverfahren (§ 6 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswertes

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

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

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

Die genannte Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

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

#### Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

## Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

## Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

## Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV)

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

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

### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

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

### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

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

### **Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

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

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

## Begründung der Verfahrenswahl

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, welches zum Wertermittlungstichtag leerstehend war.

Bei dem hier zu bewertenden Anwesen **wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert ermittelt**, weil bei derartigen Objekten üblicherweise die Eigennutzung und Individualität und somit der Substanzwert im Vordergrund stehen wird. Es wird hierbei das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) herangezogen.

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

## 6.2 Bodenwert

### Verfahren

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

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

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

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

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

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

## Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe gibt einen Bodenrichtwert von **545,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke, inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2023 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf allgemeines Wohngebiet, baureifes Land sowie eine wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) von 0,7. Es handelt sich um den sanierungsunbeeinflussten Richtwert.

## Beurteilung

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) besteht keine Abhängigkeit vom Maß der baulichen Nutzung (wGFZ).

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **545,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde vom Bodenrichtwert ausgegangen. Das zu bewertende Grundstück weist keine Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen und maßgeblichen Eigenschaften zu den weiteren Grundstücken der Richtwertzone auf. Eine Wertsteigerung oder -minderung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht festzustellen.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	545 EUR
eventuelle Zu- oder Abschläge - entfällt	0 EUR
Bodenwert angepasst:	545 EUR
<b><u>Berechnung:</u></b>	
<i>Flst. Nr. 4305 mit einer Größe von 512 m<sup>2</sup>:</i>	
512 m <sup>2</sup> x	545EUR = 279.040 EUR
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= 279.040EUR</b>

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

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

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

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

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Im Rahmen der Modellkonformität können nur Regionalfaktoren derer Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) angegeben.

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

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

### **Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.  
Alterswertminderungsfaktor =  $\frac{RND}{GND} \times$  durchschnittliche Herstellungskosten.

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

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

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

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

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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)  
(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

Die Instandhaltung soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand einer baulichen Anlage erhalten bleibt oder bei Ausfall wiederhergestellt wird.

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

## **Gebäudewertermittlung:**

### **Gebäude 1:**

### **Einfamilienhaus mit Garage**

#### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der Baupläne ermittelt und liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.  
Die ermittelte BGF beträgt: 327,59 m<sup>2</sup>

#### **Kostenkennwert**

NHK 2010  
Einfamilienwohnhaus teils Typ 1.01 und teils Typ 1.21 (EFH freistehend, teilweise unterkellert)

Ermittlung des Kostenkennwerts unter Berücksichtigung der Standardstufen gemäß der Anlage 4 der ImmoWertV (im teilweise renovierten Zustand).

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 832 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 2,6

#### **Korrekturen, Zu-/Abschläge**

Anpassungen sind u. a. vorzunehmen, wenn das zu bewertene Gebäude besondere Abweichungen zum Gebäudenormtyp aufweist.  
Die Anpassung erfolgt bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes.

#### *Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:*

Abschlag aufgrund der nicht zu Wohnzwecken  
ausgebauten Räume im EG -8%

Summe der Zu- und Abschläge: +                      -8%

Anzusetzender Korrekturfaktor: 0,92

**Baupreisindex**

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,828 -Stand II. Quartal 2024-

**Baujahr**

1955

**Gebäudealter**

69 Jahre

**Modernisierungspunkte  
/ Modernisierungsgrad**

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Renovierungsmaßnahmen werden die Modernisierungspunkte anhand einer Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt. Es wird hierbei von einer einfachen Standardrenovierung ausgegangen.

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		1
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		1
Modernisierung der Heizungsanlage	2		1
Wärmedämmung der Außenwände	4		3
Modernisierung von Bädern	2		1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
<b>Summe der Punkte</b>		<b>20</b>	<b>9</b>

Wenn detaillierte Angaben zu Modernisierungen fehlen und sich eine präzise Punktzahl anhand der Punktetabelle nicht ermitteln lässt, können die Modernisierungspunkte sachverständig durch eine grobe Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad erfolgen, aus dem die Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden kann.

Eingruppierung:

0-1 Punkt = nicht modernisiert

2-5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

6-10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad

11-17 Punkte = überwiegend modernisiert

18 -20 Punkte = umfassend modernisiert

**Restnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	69	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	9	Punkte

Aufgrund des Gebäudealters, des ermittelten Modernisierungsgrad und aufgrund der Gesamtnutzungsdauer, sowie der durchgeführten und geplanten Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND 36 Jahre

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

Kostenkennwert in EUR/m <sup>2</sup> :			832,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	0,920	=	765,44EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x 1,828	=	1.399,22EUR
Bruttogrundfläche in m	x 327,59	=	458.370 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			458.370 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile: Dachterrassen, Kelleraußentreppe, Eingangstreppe mit Brüstung und Überdachung,		=	14.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			472.370 EUR
<hr/>			
x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt) Vom Gemeinsamen Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe wurde noch kein Regionalfaktor ausgegeben		=	1,000
Herstellungskosten der baulichen Anlage an Teilmarkt angepasst			472.370 EUR
<hr/>			
x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)			
472.370 EUR	x	0,4500	= 212.567 EUR
<hr/>			
<b>Einfamilienwohnhaus</b>		<b>=</b>	<b>212.567 EUR</b>

**Vorläufiger Sachwert**

Geb. 1 Mehrfamilienwohnhaus	=	212.567 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	212.567 EUR
Bauliche Außenanlagen (pauschaler Zeitwert)	4,00% =	8.503 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		221.070 EUR
zzgl. Bodenwert		279.040 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>500.110EUR</b>

**Besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale**Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau:

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

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

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

a) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus. Maßnahmen die zur wirtschaftlichen Nutzung sofort ausgeführt werden müssen:

- die Dachterrasse auf dem Eingangsvorbau ist komplett erneuerungsbedürftig
- an der Wand im Treppenhaus ist ein Setzriss sichtbar
- es sind Maler- und Tapezierarbeiten im gesamten Wohnhaus erforderlich
- die Bodenbeläge sind teilweise renovierungsbedürftig
- das Badezimmer im EG sollte saniert werden
- die Installationen sind veraltet und sollten erneuert werden (Strom, Wasser, Abwasser)
- auf der Dachterrasse fehlt der Belag. Hier ist lediglich die Bitumenabdichtung vorhanden
- die Fassade ist renovierungsbedürftig
- das Tür/Terrassenelement zur Dachterrasse auf der Garage ist erneuerungsbedürftig
- es ist zu einem Feuchteschaden und Setzriss an der Mauerscheibe bei der Garage gekommen

Wertminderung (Baukosten) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der behoben werden muss): = 140.000EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnhaus. Wertminderung aufgrund der unterlassenen Instandhaltung bezieht sich auf Maßnahmen die nicht sofort umzusetzen sind.

- die Dachgauben sind von außen renovierungsbedürftig
- an den Kelleraußenwänden sind Feuchteschäden vorhanden
- die alte Warmwasseraufbereitungsanlage muss entsorgt werden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Instandhaltungsstaus und der Schäden/Mängel (Instandhaltungsstau der über die Alterswertminderung hinaus geht / es handelt sich hierbei nicht um tatsächliche Baukosten sondern um eine Wertminderung mit der ein neutraler Marktteilnehmer auf die unterlassene Instandhaltung reagieren würde): = 15.000EUR

c) Sonstiges:

Entfällt = 0EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = - 155.000EUR**

**Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

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

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

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

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

**Zuständiger Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe, welchem auch Rheinstetten angehört, hat bislang keine Sachwertfaktoren und keinen Marktbericht veröffentlicht.

**Benachbarte****Gutachterausschüsse**

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat im Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser, aus Kauffällen von den Jahren 2022 - 2023, veröffentlicht. Demnach beläuft sich der durchschnittliche Sachwertfaktor bei dem ermittelten, vorläufigen Sachwert für Einfamilienhäuser auf ca. 1,18 für Immobilien in Karlsruhe. Die Auswertung beruht auf der Sachwertrichtlinie.

**Zusammenfassung**

Aufgrund der Lage, Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird ein Sachwertfaktor **von 1,10** als angemessen erachtet. Der Sachverständige orientiert sich hierbei an der Ausweisung der Sachwertfaktoren durch den Gutachterausschuss von Karlsruhe. Es wurde beachtet, dass die Sachwertfaktoren noch auf Grundlage der Sachwertrichtlinie ermittelt wurden. Der vorläufige Sachwert nach Sachwertrichtlinie würde sich auf rund 491.000,- Euro belaufen. Außerdem ist noch ein geringer Lagaabschlag auf den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Beim Ansatz des Sachwertfaktors ist die Tatsache bereits berücksichtigt, dass die Immobilienpreise seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren, weil es sich um ausgewertete Kaufpreise des Jahres 2023 handelt.

**Sachwert**

Vorläufiger Sachwert	=	500.110EUR
Sachwertfaktor: ---		
das entspr. einem Zu-/Abschlag von 10,00%	=	50.011 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		550.121EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	155.000EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>395.121EUR</b>

**6.4 Ertragswert****Reinertrag, Rohertrag  
(§ 31 ImmoWertV)**

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

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

**Bewirtschaftungskosten  
(§ 32 ImmoWertV)**

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

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

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

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

3.) Das Mietausfallwagnis umfasst

a. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

b. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

c. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

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

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

Als Bewirtschaftungskosten sind üblicherweise die durchschnittlich und nachhaltig (d. h. im langjährigen Durchschnitt und nicht in einer zufällig ausgewählten Periode angefallenen) aufzuwendenden Kosten anzusetzen. So dürfen z. B. überdurchschnittliche Kosten infolge unsachgemäßer Bewirtschaftung oder unterdurchschnittliche Kosten infolge einer Idealbewirtschaftung nicht in Ansatz gebracht werden. Es sollen deshalb Erfahrungs- (d. h. Durchschnitts-) sätze vergleichbarer Grundstücke herangezogen werden.

### Zusammensetzung der Bewirtschaftungs- kosten

Für Objekte dieser Art liegen die vom Eigentümer zu tragenden **Bewirtschaftungskosten i. d. R. zwischen 16 % und 19 %**. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalierte **Bewirtschaftungskosten in Höhe von 17,10 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

Für die Bewirtschaftungskosten sind die in der Anlage 3 der ImmoWertV dargestellten Modellansätze zugrunde zu legen.

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamts festgestellte Verbraucherpreisindex anzupassen.

Verwaltungskosten:

351,00EUR 1 Einheit = 351EUR

46,00EUR 1 Garage = 46EUR

Instandhaltungsrücklage:

13,80EUR 162,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 2.236EUR

104,00EUR 1 Garage = 104EUR

Mietausfallwagnis:

18.096,00EUR 2,0% = 362EUR

---

**Bewirtschaftungskosten insgesamt 3.099EUR**

**Das entspricht ungefähr 17,10%**

Anmerkung:

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

**Liegenschaftszinssätze  
(§ 21 ImmoWertV)**

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

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

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

**Einflussfaktoren**

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

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

## Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss

Der Gemeinsame Gutachterausschuss für den südlichen Landkreis Karlsruhe hat keine örtlichen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser ermittelt.

## Benachbarte Gutachterausschüsse

Der Gutachterausschuss von Karlsruhe hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt:

**Ein- und Zweifamilienhäuser, durchschnittlicher LZ** **1,60%**  
**mittl. RND 32 Jahre, mittl. WFL 190 m<sup>2</sup>,** **(0,10 bis 3,60 %)**  
**mittl. Miete 11,20 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat ebenfalls marktübliche Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objekttypen herausgegeben (bundesweite Erhebung, Stand Januar 2024):

**Freistehendes Einfamilienhaus** **1,50 - 4,00 %**

## Ansatz Liegenschaftszins

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

**1,80%**

(Einstufungskriterien: Einfamilienhaus in teilrenoviertem Bauzustand, normales Mietniveau, mittlere Wohnlage, durchschnittliche infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliche Grundstücksgröße, durchschnittliche Grundstücksausnutzung, durchschnittliche Hausgröße und Restnutzungsdauer).

Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes wurde berücksichtigt, dass seit Mitte 2022 die Preise für Wohnimmobilien rückläufig sind. Insbesondere bei energetisch nicht sanierten Objekten sind Preisrückgänge zu verzeichnen. Grund dafür sind die stark gestiegenen Bauzinsen, die zeitweise hohe Inflation, die wirtschaftliche Unsicherheit sowie die hohen Bau- und Handwerkerkosten etc.

## Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Bei mehreren Gebäuden muss eine mittlere Restnutzungsdauer bestimmt werden. Diese wird abgeleitet aus den einzelnen Nutzungsdauern der Gebäude zum Wertverhältnis (Mietansatz).

Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer:

36	Jahre	x	1.458EUR	=	52.488EUR
36	Jahre	x	50EUR	=	1.800EUR
					54.288EUR

54.288 EUR / 1.508 EUR = 36,00  
gerundet = 36 Jahre

Die mittlere Restnutzungsdauer beträgt:

36 Jahre

Im vorliegenden Fall werden das Wohnhaus und die Garage als wirtschaftliche Einheit bewertet. Die Garage orientiert sich bei der Gesamt- und Restnutzungsdauer somit am Wohnhaus.

### Ertragswertermittlung:

#### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Baupläne ermittelt. Die Wohnflächenberechnung liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

#### Wohnfläche

EFH im EG und DG 162,00 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: 162,00 m<sup>2</sup>

#### **Mietsituation**

Das Einfamilienhaus ist seit Mai 2023 leerstehend und unbewohnt.

#### **Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

Für die Stadt Rheinstetten gibt es einen qualifizierten Mietspiegel 2022. Dieser ist für das zu bewertende Wohnhaus allerdings nicht anwendbar, da er nur für Wohnungsgröße bis 130 m<sup>2</sup> gilt.

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

Über das Internetportal [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) wird ein Marktmietspiegel herausgegeben. Für diesen Marktmietspiegel werden die Preise von mindestens zehn Immobilienangeboten des aktuellen Marktes ausgewertet. Somit werden die tatsächlichen Preise dargestellt. Der Marktmietspiegel auf [www.wohnpreis.de](http://www.wohnpreis.de) ist kein amtlicher Mietspiegel.

Herausgeber dieses Marktmietspiegels ist das iib Institut (Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH) in Schwetzingen.

Gemäß Marktmietspiegel belaufen sich die Mieten in Rheinstetten bei Bestandsgebäuden im Durchschnitt bei 10,68 Euro/m<sup>2</sup> (Preisspanne 6,14 bis 16,04 Euro/m<sup>2</sup>).

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

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 "Immobilienmarkt" wurden ebenso beachtet.

Gemäß Recherchen liegt die Marktmiete für derartige Wohnhäuser mit mittlerer Ausstattung in Rheinstetten-Mörsch bei etwa **9,00 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Diese Miete erscheint aus heutiger Sicht auch nachhaltig erzielbar und wird deshalb bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung angesetzt. Der Mietansatz bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der geplanten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Es wird davon ausgegangen, dass, nach erfolgter Modernisierung, dieser Mietansatz am Markt sofort zu erzielen ist.

## Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
1) Wohnung EG	162,00	9,00EUR	1.458EUR
2) Garage für 1 PKW		-pauschal-	50EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 1.508EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 18.096EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -3.099EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 14.997EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes:			
279.040EUR	x	1,80%	= -5.023EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 9.974EUR</b>
Barwertfaktor bei			
36	Jahren RND		
1,80%	Liegenschaftszinssatz	x	26,33
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 262.615EUR
zzgl. Bodenwert			= 279.040EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 541.655EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= - 155.000EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 386.655EUR</b>

## 6.5 Verkehrswert

### Definition

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

### Zusammenstellung der ermittelten Werte

SACHWERT	395.121EUR
ERTRAGSWERT	386.655EUR

### Ableitung des Verkehrswertes

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

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

Der Sachwert wurde mittels eines Sachwertfaktors an die örtliche Immobilienteilmarktlage angepasst.

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

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76287 Rheinstetten-Mörsch, Fliederstraße 1, Flst. Nr. 4305 -zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2024- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>395.000EUR</b>
---------------------------------	-------------------

( in Worten: Dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)

#### Anmerkung:

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

## 6.6 Sonstige Angaben zum Auftragsabschluss

### Mietsituation:

Das Einfamilienhaus ist seit Mai 2023 leerstehend und unbewohnt.

### Gewerbe:

Zum Wertermittlungsstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.

Zubehör: Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.

Baubehördliche Beschränkungen: Über baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen ist nichts bekannt.

### Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 19.11.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

### Literatur

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

## Bruttogrundflächenberechnung

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

Gebäude:                   Einfamilienhaus  
Unterlagen:               Baupläne, Ortsbesichtigung  
Aufmaß:                    Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe BGF
Kellergeschoss	8,440	x	8,950	= 75,54	75,54 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	8,500	x	12,500	=	106,25
	1,500	x	3,700	=	5,55
	8,500	x	4,000	=	34,00
Dachgeschoss	8,500	x	12,500	=	106,25 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses mit Garage</b>					<b>327,59 m<sup>2</sup></b>

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

## Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Gebäude: Einfamilienwohnhaus  
 Geschoss: Erdgeschoss  
 Fläche: Wohnfläche des EFH im EG und DG  
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 01.10.2024  
 Aufmaß: Nein

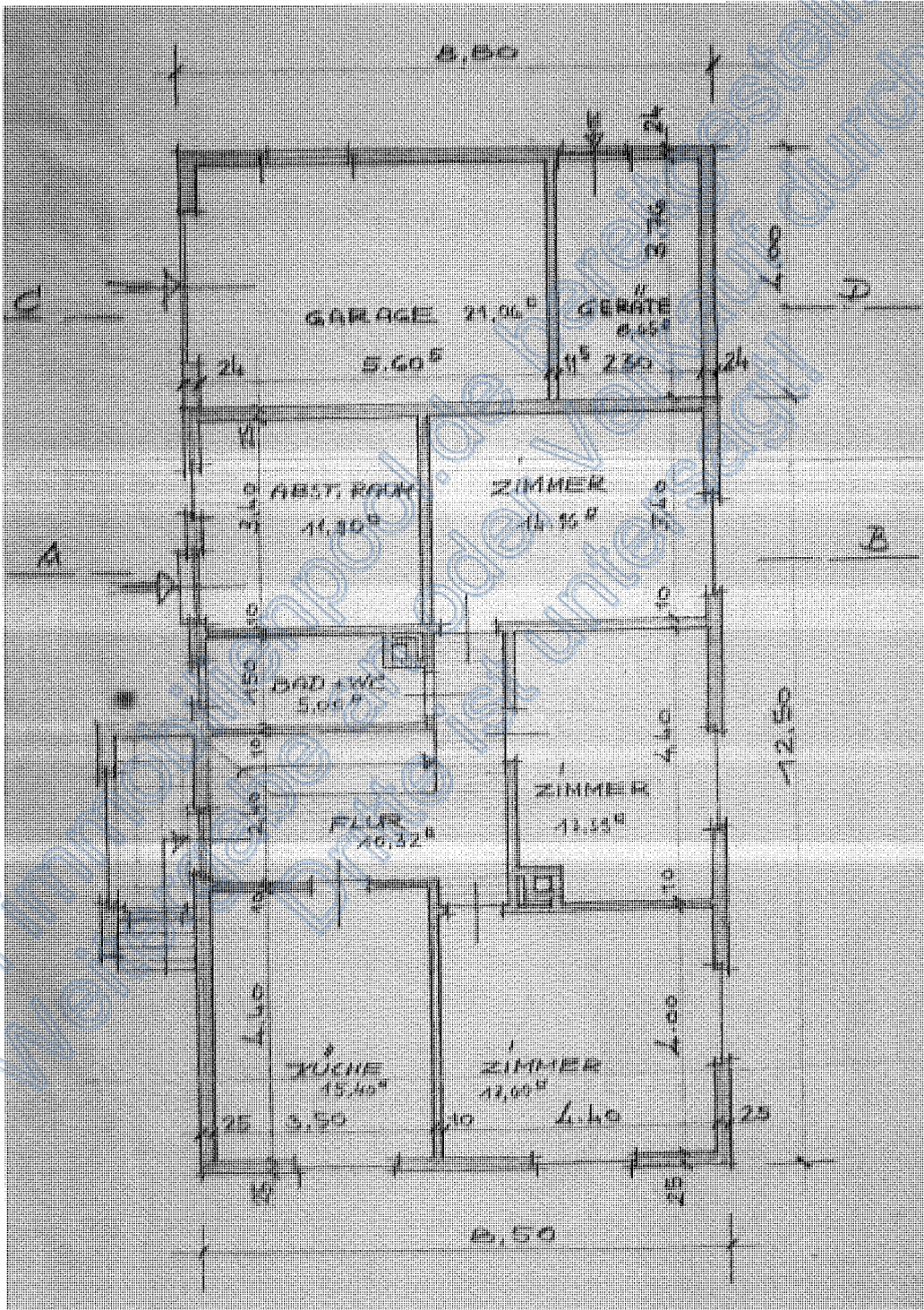
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Zimmer	4,400 x	3,150	=	13,86	13,59	0,20	13,39 m <sup>2</sup>
	-0,600 x	0,450	=	-0,27			
Zimmer	3,400 x	4,400	=	14,96	14,96	0,22	14,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,000 x	4,400	=	17,60	17,60	0,26	17,34 m <sup>2</sup>
Küche	3,500 x	4,400	=	15,40	15,40	0,23	15,17 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1,500 x	3,500	=	5,25	5,00	0,08	4,92 m <sup>2</sup>
	-0,450 x	0,550	=	-0,25			
Flur	1,150 x	4,400	=	5,06	10,10	0,15	9,95 m <sup>2</sup>
	3,600 x	1,400	=	5,04			
Summe Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG							75,51 m <sup>2</sup>

Gebäude: Einfamilienwohnhaus  
 Geschoss: Dachgeschoss  
 Fläche: Wohnfläche des EFH im EG und DG  
 Unterlagen: Baupläne, Ortsbesichtigung vom 01.10.2024  
 Aufmaß: Nein

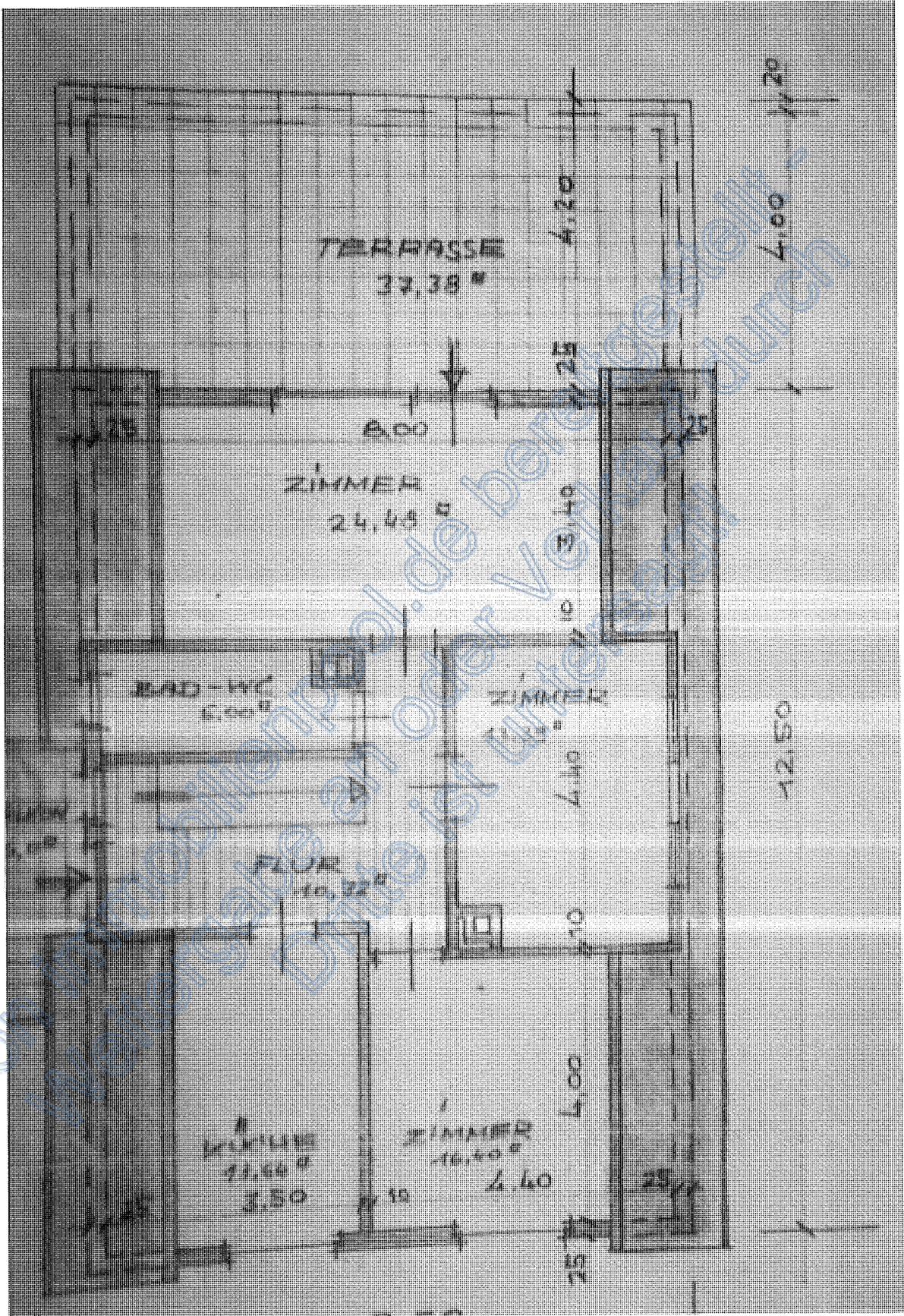
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Zimmer				24,00	24,00	0,36	23,64 m <sup>2</sup>
Zimmer				13,00	13,00	0,20	12,80 m <sup>2</sup>
Zimmer				16,00	16,00	0,24	15,76 m <sup>2</sup>
Küche	Maße aus den Planunterlagen entnommen und auf Plausibilität überprüft.			13,00	13,00	0,20	12,80 m <sup>2</sup>
Flur				7,00	7,00	0,11	6,89 m <sup>2</sup>
Badezimmer				4,50	4,50	0,07	4,43 m <sup>2</sup>
Dachterrasse zu 1/4				9,00	9,00	0,14	8,86 m <sup>2</sup>
Kleine Dachterrasse zu 1/4				1,50	1,50	0,02	1,48 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche des Einfamilienhauses im DG</b>							<b>86,66 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamte Wohnfläche des Einfamilienhauses im EG und DG - gerundet -</b>							<b>162,00 m<sup>2</sup></b>

Baupläne - unmaßstäblich

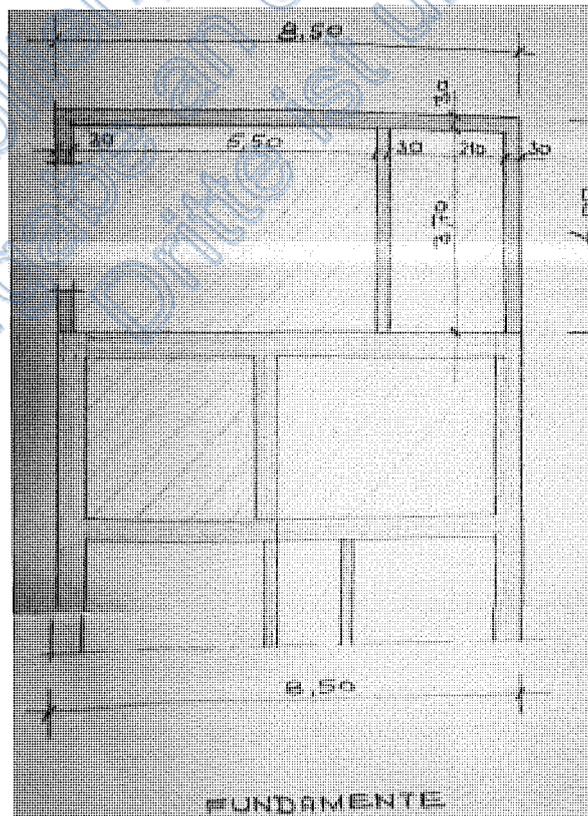
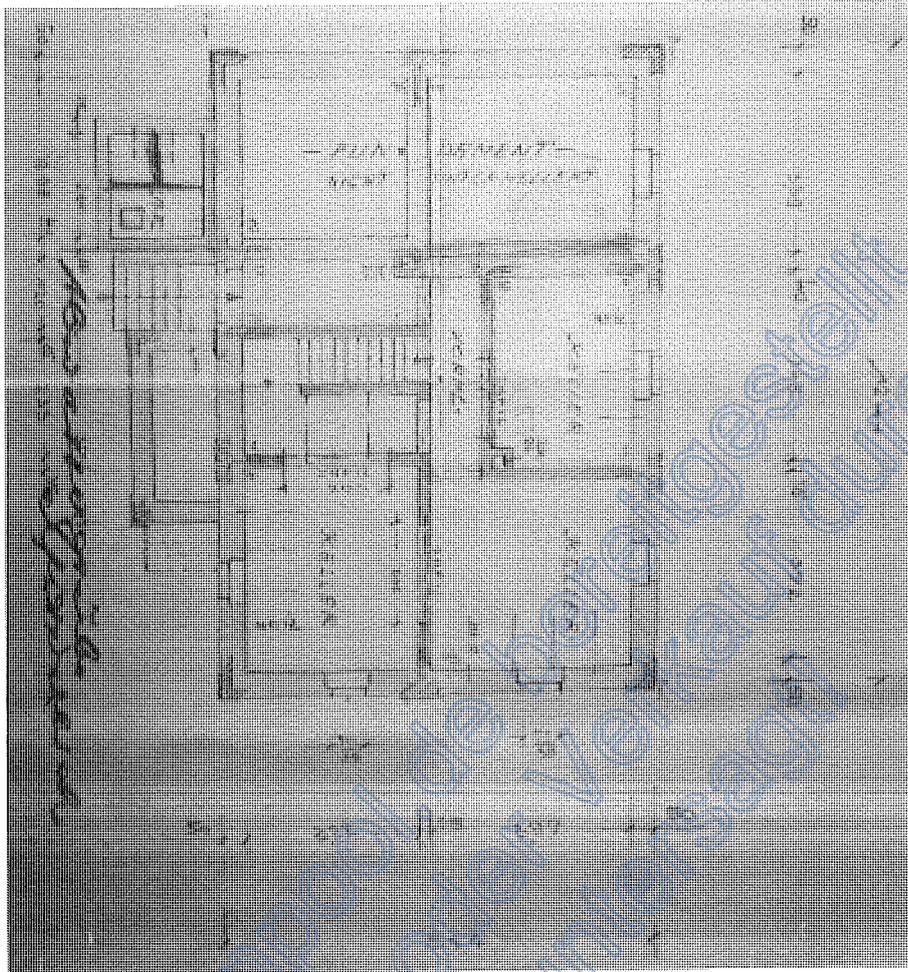
Einfamilienhaus  
Grundriss Erdgeschoss



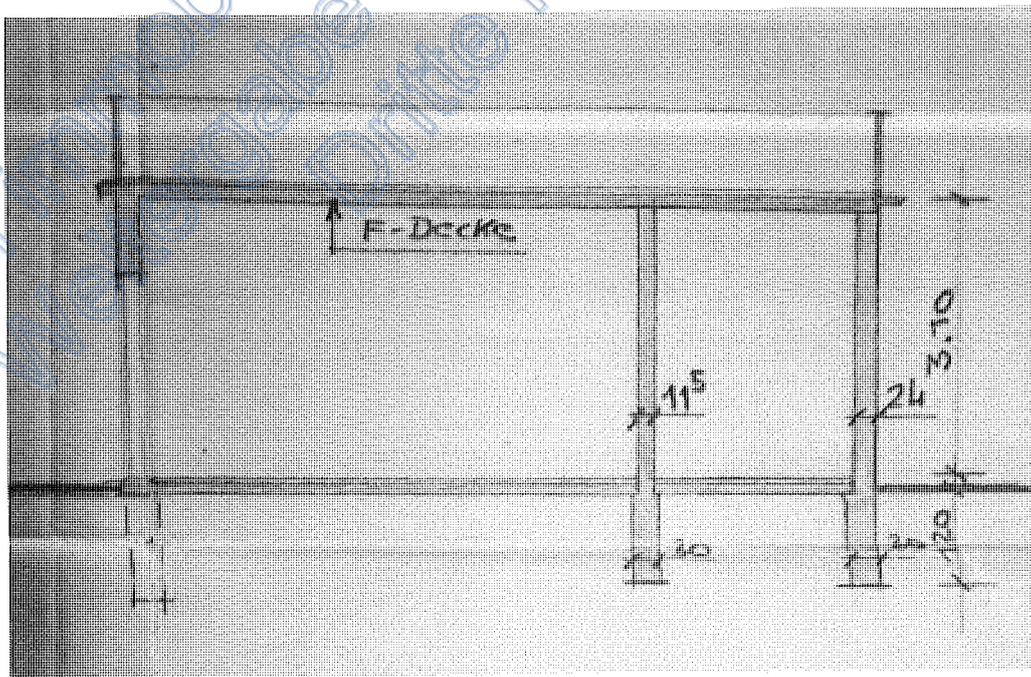
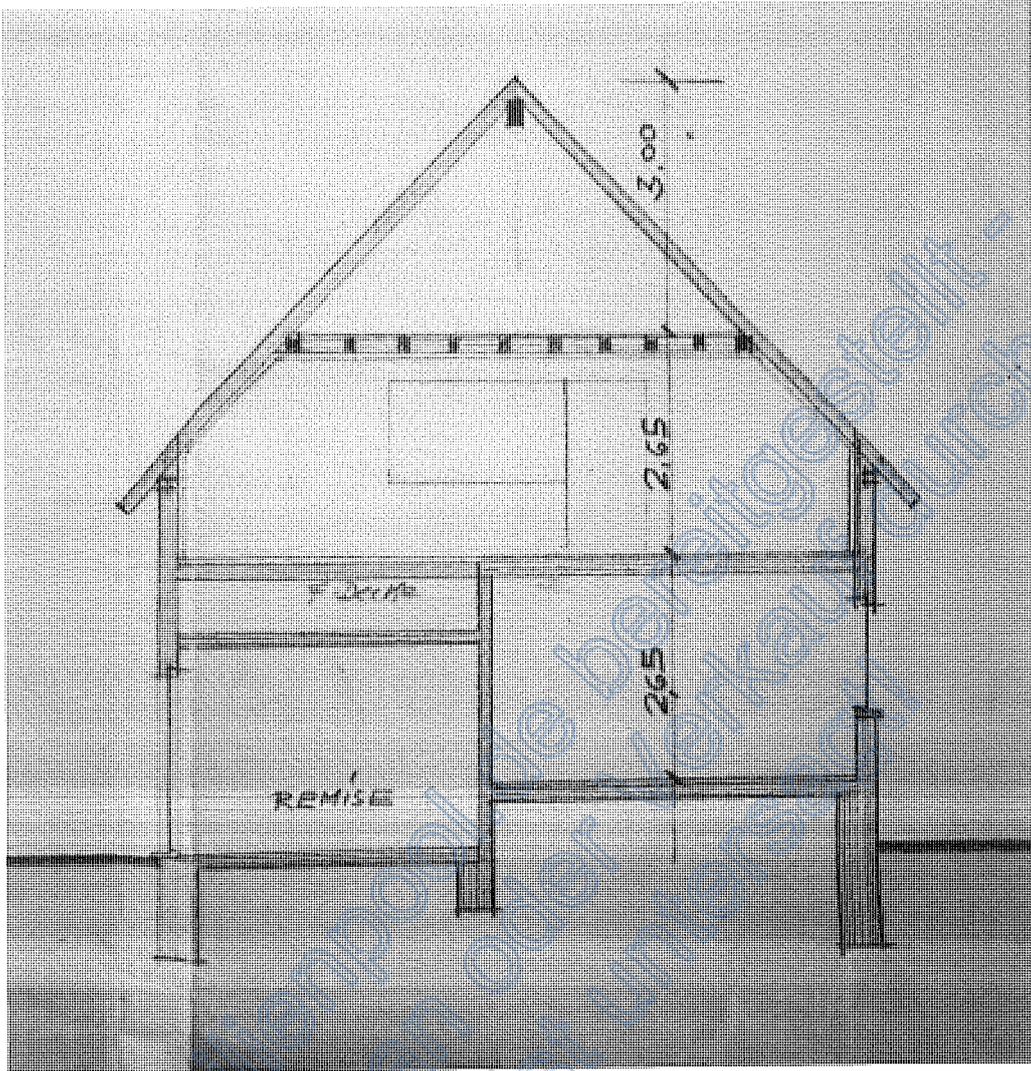
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss und Anbau



Gebäudeschnitt





Lageplan M 1 : 500

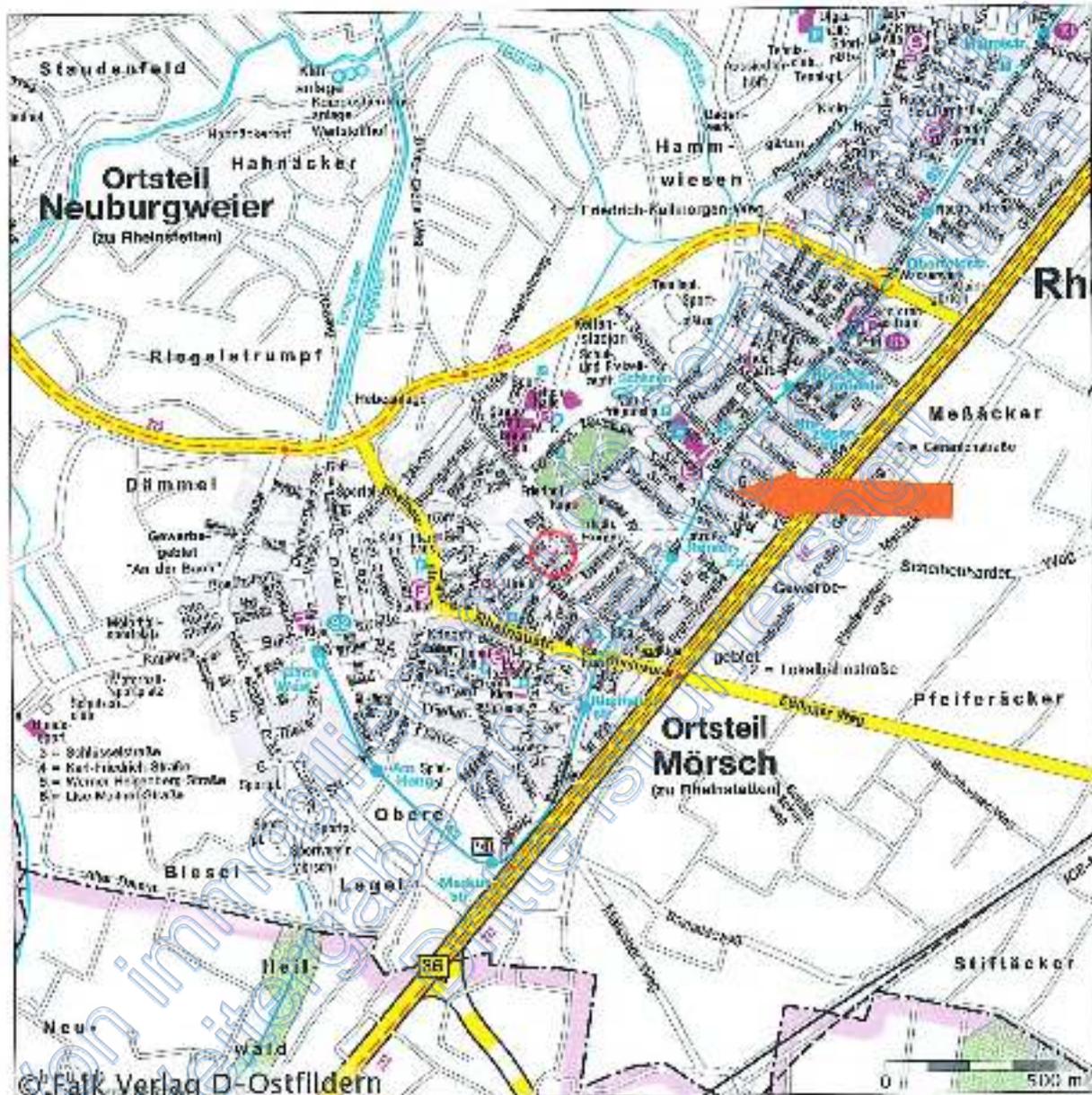


05.06.2024 | 02713167 | © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) - stellt den Sachverhalt des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Ausdehnung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurstücknummern, Gebäude, Baulinien, Flurstückskennzeichen und Flurstücksummern.

Datenquelle  
Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juni 2024

Stadtplan M 1 : 20.000



	Maßstab 1:20.000	Ausdehnung 9.900m x 8.200m
	(im Papierausdruck)	Keine Verzerrung zur Lage.

Der Stadtplan wird herausgegeben vom Maßstabverlag. Er enthält u.a. die Baubauung, Straßenname, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt lizenzfrei für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 eingetragener. Die Karte darf in einem Papierformat genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 50 Exemplaren sowie die Verwendung in Collagen im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 Maßstabverlag, Maßstabverlag GmbH and Co. KG

## Anlage 7

zum Verkehrswertgutachten von dem Grundbesitz in 76287 Rheinleiten-Mörsch, Flöderstraße 1

**Ermittlung des Kostenkennwerts**

Gebäude: Einfamilienwohnhaus teils Typ 1.01 (70 %) und teils Typ 1.21 (30%)  
Standardstufen im teilrenovierten Zustand

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	WDVS von 2001
Dächer		1				15%	
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11%	Fenster getauscht
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11%	
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11%	
Fußböden		0,3	0,7			5%	als erneuert bewertet
Sanitäreinrichtungen			1			9%	als renoviert bewertet
Heizung			1			9%	Heizung um 2000 erneuert
Sonst. techn. Ausstattung		0,5	0,5			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m <sup>2</sup> BGF	696	770	896	1065	1337	100%
---	-----	-----	-----	------	------	------

Für den wirtschaftlichen Betrieb des Einfamilienhauses sind Maler- und Tapezierarbeiten erforderlich und die Fassade muss gestrichen werden. Desweiteren müssen die Bodenbeläge und Installationen teils erneuert werden sowie das Bad im EG saniert werden. Der Belag auf der Dachterrasse über der Garage muss verlegt werden und die Terrassentüre erneuert werden. Zudem ist die Terrasse über dem Eingang zu sanieren und die Wasserschäden sowie die Setzrisse zu sanieren. Diese Maßnahmen werden beim Ansatz der Standardstufe beachtet. Die erforderlichen Kosten werden im Abschnitt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" in Abzug gebracht.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	190 EUR/m <sup>2</sup>	0,58
Dächer	15%	116 EUR/m <sup>2</sup>	0,3
Außentüren und Fenster	11%	91 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Innenwände und -türen	11%	91 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	91 EUR/m <sup>2</sup>	0,28
Fußböden	5%	43 EUR/m <sup>2</sup>	0,14
Sanitäreinrichtungen	9%	80 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Heizung	9%	80 EUR/m <sup>2</sup>	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	50 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
<b>Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>832 EUR/m<sup>2</sup></b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>2,6</b>



## Hochwassergefährdungskarte

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

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:  
Ansicht von der  
Straße aus



Foto 2:  
Ansicht von der  
Straße aus



Foto 3:  
Ansicht vom  
Garten aus



Foto 4:  
Giebel Gartenseite



Foto 5:  
Garten



Foto 6:  
Garage



Foto 7:  
Dachterrasse auf  
der Garage



Foto 8:  
Dachterrasse auf  
auf Eingangsvorlauf



Foto 9:  
Nachtrasse auf  
auf Eingangsportal



Foto 10:  
Heizung im  
Keller



Foto 11:  
Kellerraum



Foto 12:  
Kellerraum



Foto 13:  
Kellerraum



Foto 14:  
Alle  
Warmwasserbereitung



Foto 15:  
Riss an  
Wandscheibe

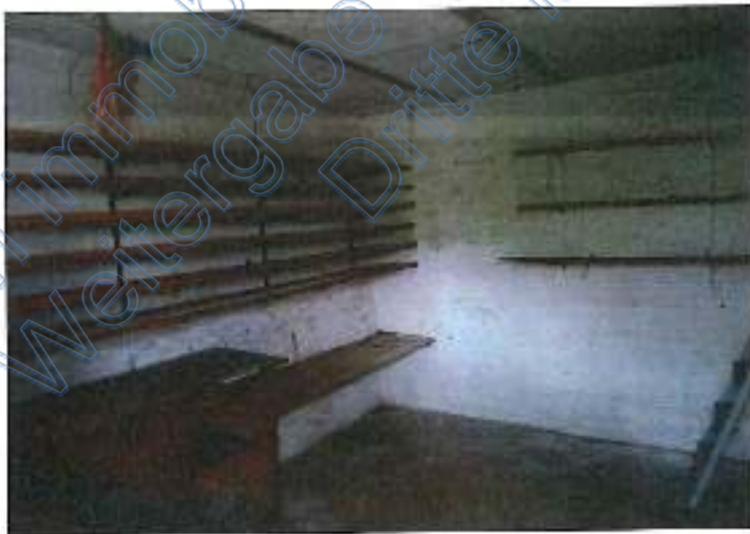


Foto 16:  
Abstellraum EG



Foto 17:  
Bad im EG



Foto 18:  
Flur im EG

Foto 19:  
Küche im EG

Foto 20:  
Küche im EG

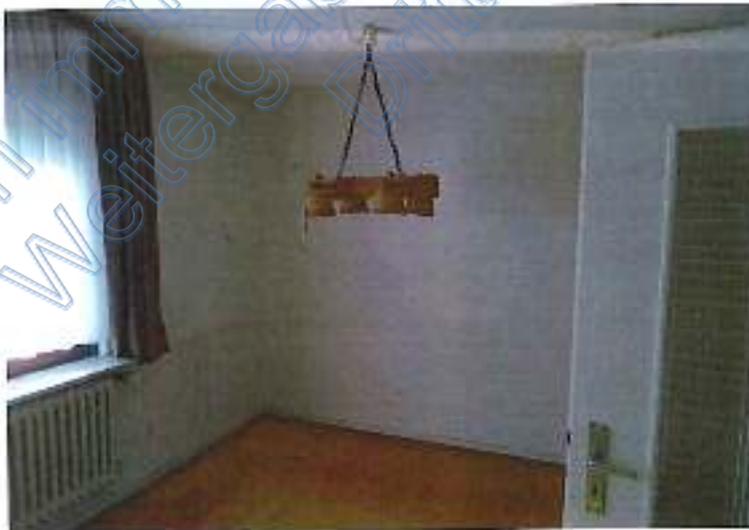


Foto 21:  
Zimmer im EG



Foto 22:  
Zimmer im EG



Foto 23:  
Zimmer im EG



Foto 24:  
Bad im EG

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



Foto 25:  
Alte Fenstertür  
im DG



Foto 26:  
Diele im DG



Foto 27:  
Strömzähler im DG



Foto 28:  
Zimmer im DG



Foto 29:  
Zimmer im DG  
mit einer Fenster-Blume



Foto 30:  
Zimmer im DG



Foto 31:  
Zimmer im DG



Foto 32:  
Zimmer im DG



Foto 33:  
Speicher

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



Foto 34:  
Schmale Dachterrasse  
über Eingangsvorbau

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

Gutachten-Nr.:  
**24.108**

Ausfertigung-Nr.:

Sachverständigenbüro Weiss  
Albstraße 11  
76275 Ettlingen

Tel: 07243-324081-0

Fax: 07243-324081-5

E-Mail: [info@weiss-sv.de](mailto:info@weiss-sv.de)



Von der IHK Karlsruhe  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken

von der DIAzert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

[www.IBP-NETZWERK.de](http://www.IBP-NETZWERK.de)



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Aktenzeichen: **3 K 29/24**



Ort: **76287 Rheinstetten-Mörsch**

Objektart: **Landwirtschaftsfläche  
Gewann Dornheck  
auf Flst. Nr. 1945**

Wertermittlungsstichtag: **01.10.2024**

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-Flst. Nr. 1945- 10.900EUR**

In Worten: Zehntausendneunhundert Euro

Das Gutachten besteht aus 21 Seiten und 4 Anlagen mit 5 Seiten.  
Es wurden 6 Ausfertigungen erstellt; davon 1 für die Akten des Sachverständigen.

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN</b>	<b>3</b>
<b>2. ALLGEMEINE ANGABEN</b>	<b>3</b>
2.1 Vorbemerkungen	3
2.2 Auftrag	4
2.3 Wertermittlungsgrundlagen	5
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN</b>	<b>5</b>
3.1 Grundbucheintragungen	5
3.2 Bauplanungsrechtliche Situation	6
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	7
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>7</b>
4.1 Örtliche Lage	7
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	11
<b>5. WERTERMITTLUNG</b>	<b>13</b>
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
5.2 Bodenwert	18
5.3 Verkehrswert	19
<b>6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>21</b>
<b>7. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Lageplan, M 1 : 2.000	1
Anlage 2: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 3: Fotografien vom Bewertungsobjekt	2
Anlage 4: Hochwassergefährdungskarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

---

Bewertungsobjekt	Landwirtschaftsfläche im Gewann "Dornheck" in Rheinstetten-Mörsch
Wertermittlungstichtag	01.10.2024
Flurstück Nr.	1945
Grundstücksgröße	2.184 m <sup>2</sup>
Bodenwert	10.920 EUR
<b>Verkehrswert (Marktwert) Flst. Nr. 1945</b>	<b>10.900 EUR</b>

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

---

### 2.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

Die Berechnungen im vorliegenden Gutachten sind maschinell erstellt. Die Werte werden i.d.R. bis auf zwei Nachkommastellen dargestellt und berechnet. Es kann daher vereinzelt zu Rundungsdifferenzen im Nachkommastellenbereich kommen. Die Rundungsdifferenzen sind vernachlässigbar gering und haben daher keine Auswirkungen auf das Endergebnis, den Verkehrswert (Marktwert).

Eine Scheingenaugigkeit wird durch die Darstellung mit zwei Nachkommastellen nicht suggeriert, da bei der Ableitung des Verkehrswertes gemäß § 6 ImmoWertV 2021 die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten u.a. durch eine Rundung auf mindestens drei Stellen vor dem Komma berücksichtigt werden.

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

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

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

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

## 2.2 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Karlsruhe -Vollstreckungsgericht-  
Schlossplatz 23, 76131 Karlsruhe

Geschäfts-Nr.: **3 K 29/24**

Beschluss: Vom 04.07.2024

Ort: **76287 Rheinstetten-Mörsch**

Flst. Nr. und Gewinn: Flst. Nr. 1945 (Gewinn Dornheck)

Landkreis:	Karlsruhe
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft laut Beschluss des Amtsgerichts Mannheim vom 04.07.2024 (3 K 29/24)
Objektbesichtigung:	Am 01.10.2024
Teilnehmer:	Frau xxxxx und der unterzeichnende Sachverständige
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	<b>01.10.2024</b> (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)
Qualitätsstichtag:	<b>01.10.2024</b> (= Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, § 2 Absatz 5 ImmoWertV)

### 2.3 Wertermittlungsgrundlagen

Vom Auftraggeber übergebene

Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 03.05.2024
- Beschluss vom 04.07.2024
- Auftragsschreiben vom 05.07.2024

Erhebungen des  
Sachverständigen:

- Anforderung des aktuellen Bodenrichtwertes über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg "www.boris-bw.de"
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Karlsruhe
- Anforderung eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, vom 07.10.2024 bzgl. Altlasten
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten
- Anforderung eines Stadtplans und Lageplans über "geoport.de"
- Einsicht in den Kartenservice der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bzgl. Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rheinstetten, Baurecht und Stadtplanung, vom 09.10.2024 bzgl. Baulasten

Bewertungsmerkmale:

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

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

---

### 3.1 Grundbucheintragungen

**Grundbuch Nr. 1572:**

Datum: Vom 03.05.2024

Eigentümer:	Laut 1. Abteilung des Grundbuches ist als Eigentümerin unter der lfd. Nr. 1 eingetragen: xxxxx xxxxx xxxxx
Grundbuch von:	Mörsch
Amtsgerichtsbezirk:	Maulbronn
Gemarkung:	Rheinstetten-Mörsch
Blatt:	Nr. 4465
Flurstücksnummer, Wirtschaftsart, Bezeichnung und Größe:	<i>Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:</i> Flst. Nr. 1945, Dornheck, Landwirtschaftsfläche mit einer Größe von 2.184 m <sup>2</sup>
Eintragungen in der Abteilung 2. des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 1) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Karlsruhe vom 25.04.2024 (3 K 29/24). Eingetragen (MAU061/98/2024) am 03.05.2024.
Bewertung:	Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keine wertbeeinflussende Auswirkung auf den Verkehrswert. Im Übrigen wird im Zwangsversteigerungsverfahren nur der lastenfreie Verkehrswert (Marktwert) ausgewiesen. Das bedeutet, dass eventuelle Wertbeeinflussungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches beim Verkehrswert unberücksichtigt bleiben
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, welche gegebenenfalls in der 3. Abteilung des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.  Diese beeinflussen den Verkehrswert der Grundstücke nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese gegebenenfalls beim Verkauf oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### 3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

#### Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche gekennzeichnet.

#### Baulasten:

Für landwirtschaftliche Grundstücke gibt es gewöhnlich keine Baulast, da sie sich im Außenbereich befinden und keine Bebauung sowie keine Nachbarbebauung besteht.

Von der Stadt Rheinstetten wurde am 09.10.2024 schriftlich bestätigt, dass für dieses Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen sind.

Grundstücksqualität:	Landwirtschaftsfläche, unbebaut (§ 3, Punkt1 der ImmoWertV21)
Baubeschränkungen:	Eine Bebauung des Grundstücks (Wohngebäude o. ä.) ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

### 3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Pachtverhältnisse:	Das Grundstück ist vermutlich verpachtet. Näheres hierzu ist dem Sachverständigen allerdings nicht bekannt
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Über sonstige, nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte ist dem Sachverständigen gemäß Aktenlage nichts bekannt.

## 4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

---

### 4.1 Örtliche Lage

#### Makrolage

Rheinstetten ist eine Stadt im Westen Baden-Württembergs an der Grenze zu Rheinland-Pfalz, direkt südwestlich von Karlsruhe, zu dessen Mittelbereich sie auch gehört. Sie ist nach Bruchsal, Ettlingen, Bretten und Stutensee die fünftgrößte Stadt des Landkreises Karlsruhe. Rheinstetten gehört zum Verdichtungsraum Karlsruhe und seit 2005 auch zur Technologieregion Karlsruhe. Rheinstetten liegt in der Rheinebene, im Westen durch den Rhein begleitet, welcher die Grenze von Baden-Württemberg zu Rheinland-Pfalz bildet. Die Markung wird von der B 36 praktisch grob geteilt: westlich der Bundesstraße liegt die Stadt, östlich davon wird noch Landwirtschaft betrieben. Weiter östlich befindet sich der Hardtwald. Nachbargemeinden von Rheinstetten sind (im Uhrzeigersinn) Karlsruhe, Ettlingen (Landkreis Karlsruhe), Durmersheim und Au am Rhein (Landkreis Rastatt) sowie jenseits des Rheins in Rheinland-Pfalz Neuburg am Rhein (Landkreis Germersheim). Rheinstetten hat rund 20.300 Einwohner und besteht aus den Stadtteilen Forchheim, Mörsch und Neuburgweiler.

#### Wirtschaftsdaten:

Mitten in der TechnologieRegion Karlsruhe und der starken Wirtschaftsregion Mittlerer Oberrhein, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Südpfalz und zum Nordelsass bietet Rheinstetten attraktive Gewerbeflächen mit besten Voraussetzungen und idealen Entwicklungsperspektiven für Unternehmen. Eine optimale Basis also für Business auf höchstem Niveau.

Betriebe der verschiedensten Branchen schätzen den Standort Rheinstetten. Viele sind hier verwurzelt, wie zum Beispiel die Bruker Bio Spin GmbH als einer der weltweit führenden Anbieter von Analytiktechnologien oder der Metallbeläge- und Kompensatorenbetrieb Heitz GmbH.

Andere haben sich in den letzten Jahren entschieden, moderne Betriebsstätten in Rheinstetten zu errichten, so unter anderem der Arzneimittellogistiker Fiebig GmbH, die Fiducia IT AG oder die EDEKA Südwest Fleisch GmbH, die eines der modernsten Werke Europas in Rheinstetten errichtet hat.

Einpendler an SvB: 75,7%

Auspendler an SvB: 84,5 %

(Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de), [www.rheinstetten.de](http://www.rheinstetten.de))

#### Konjunktur (bezogen auf Baden-Württemberg):

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

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

#### Industrie:

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

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

#### Arbeitsmarkt / Inflation:

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

#### Bausektor / Nachfrage Immobilien:

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

- Ausblick:** Der Ausblick auf 2025 ist vorsichtig optimistisch, mit Chancen in den Bereichen Green Tech und Digitalisierung, aber auch Unsicherheiten durch geopolitische Risiken und den strukturellen Wandel der Industrie.  
(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und IHK vom September 2024)
- Demographischer Wandel:** Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rheinstetten bis zum Jahre 2040 um etwa 1,3 % abnehmen.
- Demographietyp:** Demographietyp 3 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung)
- Mikrolage** Das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 1945 befindet sich ca. 450 m östlich der Auffahrt zur B36, angrenzend an ein Gewerbegebiet.
- Bauweise:** Das Grundstück ist nicht bebaut und aus heutiger Sicht auch nicht bebaubar.
- Umliegende Bebauung:** Unbebaute Landwirtschaftsflächen, in etwa 300 m Gewerbegebiet mit Handwerksbetrieben, Imbiss, Autohaus, etc.
- Entfernung zur Stadtmitte:** Bis zur Ortsmitte von Rheinstetten-Mörsch beträgt die Entfernung ungefähr 1 km.
- Entfernung zur Bebauungsgrenze:** Das Grundstück ist ca. 500 m von der zusammenhängenden Wohnbebauung von Rheinstetten entfernt. Die Bebauung des Gewerbegebietes beginnt nach 300 m.
- Infrastruktur**
- Individualverkehr:** Die Bundesstraße 36 von Rastatt bis nach Bruchsal führt durch Rheinstetten. Die nächste Auffahrt zur B 36 ist etwa 450 m entfernt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft südöstlich von Rheinstetten. Die nächste BAB-Anschlussstelle (Karlsruhe Süd) ist etwa 7,6 km entfernt.
- ÖPNV:** Das Netz des ÖPNV ist in Rheinstetten gut ausgebaut. Es gibt einen innerstädtischen Bus- und Straßenbahnverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 500 m Entfernung und die nächste Straßenbahnhaltestelle in 700 m Entfernung erreichbar. Mit der Straßenbahn besteht direkter Anschluss nach Karlsruhe.
- Schulen:** Rheinstetten hat ein Gymnasium (Walahfrid-Strabo-Gymnasium, Stadtteil Mörsch), eine Realschule (Realschule Rheinstetten, Stadtteil Mörsch), eine Schwarzwald-Grund- und Werkrealschule (Forchheim), vier selbständige Grundschulen (Johann-Rupprecht-Schule Forchheim, Pestalozzi-Grundschule, Albert-Schweitzer-Schule mit Schülerhort Mörsch und Rheinwaldschule Neuburgweiler) und eine Förderschule (Hebelschule Mörsch).
- Einkaufsmöglichkeiten:** Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind der Größe der Stadt entsprechend vorhanden.
- Öffentliche Einrichtungen:** Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer Stadt dieser Größe sind vorhanden

Naturgefahren:

Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 1 (sehr geringe Gefährdung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 4 des Gutachtens) hingewiesen.

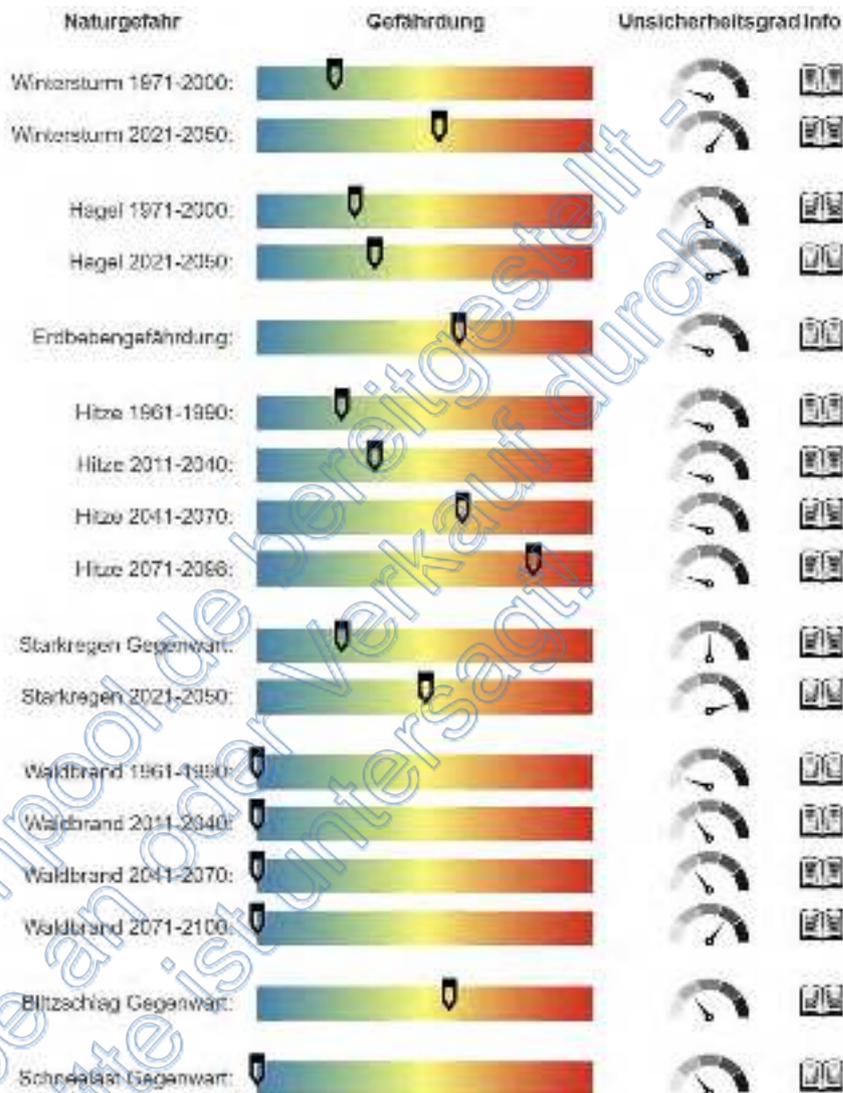


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:

Das Flst. Nr. 1945 grenzt mit einer Schmalseite und den Längsseiten jeweils an eine Landwirtschaftsfläche. Die nordwestliche Schmalseite grenzt an einen asphaltierten Feldweg. Die L566 verläuft in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsgrundstückes. Es handelt sich um die Durchfahrtsstraße zwischen Ettlingen und Rheinstetten.

Öffentliche oder private Straßen:

Gemäß Ortbesichtigung, Luftbild und Liegenschaftskarte handelt es sich bei dem Feldweg um öffentliche Wege.

Störende Betriebe in der Nachbarschaft:

Keine bekannt

Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:

**Definition:**

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

Während der Objektbesichtigung wurden keine erhöhten Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen für die derzeitige Nutzung festgestellt. Das Grundstück liegt allerdings an einer stärker befahrenen Landstraße.

**Zusammenfassende Beurteilung:**

Landwirtschaftsfläche im Außenbereich, genutzt als Ackerland

Anmerkung:

Wegen der Mikrolage und der Infrastruktur wird auch auf das Internet verwiesen: [www.rheinstetten.de](http://www.rheinstetten.de)

## 4.2 Grundstücksbeschaffenheit

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück Flst. Nr. 1945 ist unbebaut. Es handelt sich um ein Anwesen im Außenbereich, welches im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist. Eine Bebauung des Grundstücks ist derzeit nicht möglich und auch für die Zukunft nicht absehbar.

Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag als Acker genutzt. Die Bebauungsgrenze ist ca. 500 m entfernt. Das Grundstück ist über Feldwege gut zu bewirtschaften.

Gemäß Kartenservice-Schutzgebiete Baden-Württemberg ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de)) ist das Grundstück nicht als Schutzgebiet ausgewiesen (kein Vogelschutzgebiet, FFH, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Biotop und/oder Waldschutzgebiet o.ä.).

Grundstücksform/  
Grundstückszuschnitt:

Flst. Nr. 1945

Es handelt sich um ein Reihengrundstück mit parallelen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken und gerade verlaufenden schmalen Grundstücksseiten mit 2.184 m<sup>2</sup> Größe (schmal zugeschnittenes Rechteckgrundstück).

Grundstücksbreite: ca. 7,00 - 7,50 m

Grundstückstiefe: ca. 310 m

Topographie:

Das Grundstück ist relativ eben.

Untergrundverhältnisse:

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

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

**Altlasten:**

Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen).

Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.

Es handelt sich um eine Landwirtschaftsfläche. Vermutlich ist deshalb das Erdreich nicht kontaminiert.

Gemäß Angabe des Landratsamts Karlsruhe -Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz- vom 07.10.2024 ist das Grundstück Flst. Nr. 1945 nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster verzeichnet. Damit liegt für diese Fläche nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlastenverdacht vor.

**Grundwasser:**

Vom Umweltbundesamt wurden an verschiedenen Stellen Messungen zur Nitratbelastung vorgenommen. Das Gebiet Rheinstetten ist mit einer Nitratbelastung von  $\leq 50$  mg/l angegeben.

"Für die Nitratkonzentration im Grundwasser gilt ein Schwellenwert von 50 mg Nitrat pro Liter. In einigen Regionen Deutschlands überschreitet das Grundwasser diesen Wert seit Jahren. Das Ziel eines guten chemischen Zustands, das in der EU-Wasserrahmen- sowie der EU-Grundwasserrichtlinie festgelegt ist, wird daher in über einem Viertel der Grundwasserkörper in Deutschland nicht erreicht."

Die Düngegesetzgebung ist dann entsprechend zu beachten.

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/reaktiver-stickstoff/wirkungen/grundwasser/wo-treten-probleme-nitrat-in-grundwasser-auf>

Das Grundstück ist seit 1996 als vorläufiges Wasserschutzgebiet angeordnet.

(Quelle: [udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=d8322696-cf9c-4a91-83ce-24de8b06611c&repositoryItemGlobalId=.Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml?mapId=d8322696-cf9c-4a91-83ce-24de8b06611c&repositoryItemGlobalId=.Natur+und+Landschaft.Schutzgebiete.alleSchutzgebiete))

**Schutzgebiet:**

Gemäß Geoportal Baden-Württemberg ist das zu bewertende Grundstück nicht als Biotop, Nationalpark oder als sonstiges Schutzgebiet (Waldschutzgebiet, nachhaltige Waldwirtschaftsfläche, etc.) ausgewiesen.

In Mittel- und Nordbaden sind großflächige Verunreinigungen von Boden und Grundwasser mit per- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), auch bekannt als per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), vorhanden.

Die PFAS-verunreinigten Flächen in Mittelbaden liegen im Rheintal zwischen Rastatt im Norden und Ottersweier im Süden. Die Untersuchungen zeigen, dass die verunreinigten Flächen oftmals zwischen unbelasteten Flächen liegen, so dass sich eine Art Flickenteppich ergibt. Neben vereinzelt liegenden Ackerschlägen finden sich größere Konglomerate, wie beispielsweise bei Förch (Rastatt), Haueneberstein (Baden-Baden), rund um Hügelsheim oder im Bereich Steinbach-Bühl-Vimbuch.

Für die überwiegende Mehrzahl der verunreinigten Flächen liegen konkrete Erkenntnisse vor, dass mit Papierschlämmen versetzter Kompost aufgebracht wurde. Untersuchungsflächen, auf die mit hinreichender Sicherheit kein solcher Kompostauftrag erfolgte (Referenzflächen) waren regelmäßig unbelastet. Die PFAS bzw. Vorläufersubstanzen, die sich in PFAS umwandeln, sind aller Wahrscheinlichkeit nach über zugemischte Papierschlämme in den Kompost und damit auf die Böden gelangt.

Auf der Internetseite der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sind interaktive Karten vorhanden, auf denen die betreffenden Grundstücke/Bereiche gekennzeichnet sind. Rheinstetten liegt nicht innerhalb des untersuchten Gebietes.

Quelle: [https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online?p\\_p\\_id=56\\_INSTANCE\\_u5rfyDCi7316&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=normal&p\\_p\\_mode=view&p\\_p\\_col\\_id=column-2&p\\_p\\_col\\_count=3#PFCKarten](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/pfc-karten-online?p_p_id=56_INSTANCE_u5rfyDCi7316&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=3#PFCKarten)

Das zu bewertende Grundstück liegt offenbar nicht in einem betroffenen Bereich.

Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser unterstellt.

Erschließung:

Das Grundstück ist über Feldwege gut anfahrbar.  
Das Grundstück ist damit gut für die Bewirtschaftung erschlossen.

Erschließungskosten:

Es fallen derzeit keine Erschließungskosten an.

Einfriedigung:

Keine vorhanden

## 5. WERTERMITTLUNG

---

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Verfahren

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

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

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

- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

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

### Allgemeine Kriterien für die Eignung

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf der Verfahren soll den Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) der auf diesem Grundstücksteilmarkt vorrangig tätigen Personen entsprechen. Die Bewertung, inklusive Verfahrenswahl, ist zudem auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall);
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (Rechenprobe; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen);
- Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs.3 BauGB i.V.m.d. ImmoWertV, Abschnitt 2) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

### Vergleichswertverfahren

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

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

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

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

### Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

### Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

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

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

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

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

#### **Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

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

### **Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)**

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

### **Liegenschaftszinssätze; Sachwertfaktoren (§ 21 ImmoWertV)**

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

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)**

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

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

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

### **Begründung der Verfahrenswahl**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche im Außenbereich.

Über die Ermittlung des Bodenwertes gelangt man in diesem Fall zum Verkehrswert.

Der Bodenwert wird in diesem Falle anhand des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwertes ermittelt (soweit vorhanden).

## **5.2 Bodenwert**

### **Verfahren**

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

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

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

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

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

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

**Bodenrichtwert**

Die Geschäftsstelle des gemeinsamen Gutachterausschusses im südlichen Landkreis Karlsruhe, zu welchem auch Rheinstetten gehört, gibt für Flächen der Land- und Forstwirtschaft bei der Nutzung "Landwirtschaftliche Fläche" zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von **4,00 Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche an.

**Beurteilung**

Für die Bodenwertermittlung wird der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Land- und Forstwirtschaftsflächen als marktgerechter Ausgangswert erachtet, welcher an die jeweiligen Grundstückseigenschaften angepasst werden muss.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 1945 handelt es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, welches gut anfahrbar und bewirtschaftbar ist und ca. 500 m von der Bebauungsgrenze entfernt liegt (Luftlinie). Der Zuschnitt des Grundstücks ist schmal und ziemlich lang.

Aufgrund der guten Anfahrbarkeit und der Nähe zur Wohnbebauung erachtet der Sachverständige einen Zuschlag von 1,00 Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für angemessen. Aufgrund der sonstigen Eigenschaften des Grundstücks (Zuschnitt, Größe, Bewirtschaftbarkeit, Bewuchs usw.) erachtet der Sachverständige den angepassten Bodenwert von **5,00 Euro/m<sup>2</sup>** als markt- und sachgerecht.

Bodenrichtwert:	4,00 EUR
Zuschlag:	1,00 EUR
	5,00EUR

**Bodenwertermittlung**

<u>Flst. Nr. 1945, Gewinn Dornheck:</u>					
2.184	m <sup>2</sup>	x	5,00 EUR	=	10.920 EUR
<b>Bodenwert Flst. Nr. 1945</b>			<b>=</b>	<b>10.920EUR</b>	

**5.3 Verkehrswert**

**Definition**

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

**Ableitung des Verkehrswertes**

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Festsetzung des Verkehrswertes in diesem Falle in Anlehnung an den ermittelten Bodenrichtwert, weil es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich (Landwirtschaftsfläche) handelt.

Somit wird folgender Verkehrswert für den Grundbesitz in 76287 Rheinstetten-Mörsch, Flst. Nr. 1945, Gewinn Dornheck -zum Stichtag 01.10.2024- ermittelt:

<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT)</b>	<b>10.900EUR</b>
<b>-Flst. Nr. 1945-</b>	
( in Worten: Zehntausendneuhundert Euro)	

**Anmerkung:**

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

**Schlussfeststellungen**

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



Ettlingen, 21.11.2024

Sachverständigenbüro Weiss

Der Sachverständige, Reimund Weiß

## 6. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN

---

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021)
- ImmoWertV -Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)  
*in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen bzw. aktuellen Fassung*

### Literatur

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

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

Fotos vom Bewertungsobjekt



Foto 1:  
Blick auf Flst. Nr. 1945



Foto 2:  
Blick auf Flst. Nr. 1945

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



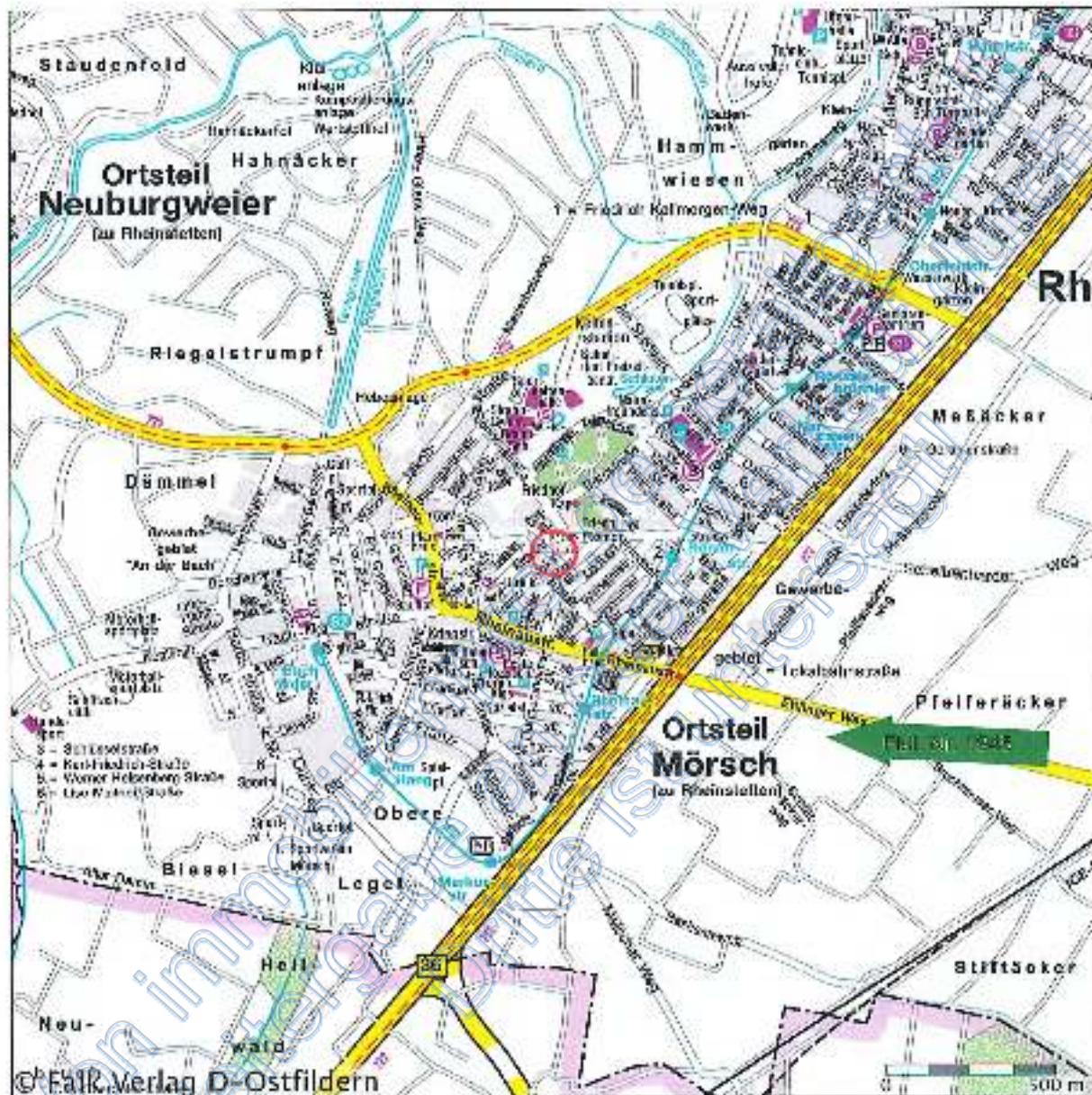
Foto 3:  
Glick auf Flst. Nr. 1945

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

Lageplan M 1 : 2.000



Stadtplan M 1 : 20.000



Maßstab 1:20.000 (im Papierausdruck)	Ausdehnung: 3.200m x 3.200m Keine Werterfassung zur Lage.
---	--

Der Stadtplan wird herausgegeben vom VerDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßenname, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt lizenzlos für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:20.000 abgebildet. Die Karte darf in einem Erpass genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Google Maps im Rahmen von Zwischenschritten und deren Veröffentlichung durch Antragssteller.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 VerDumont, VerDumont GmbH und Co. KG

