

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.:  
**25.055**

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)



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

von der DIAZert zertifizierter  
Sachverständiger für  
Immobilienbewertung

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



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

-im Sinne des § 194 Baugesetzbuch -

Auftraggeber:

Amtsgericht Rastatt  
-Vollstreckungsgericht-  
Herrenstraße 18, 764372 Rastatt

Aktenzeichen:

**1 K 3/25**



Ort:

**76437 Rastatt**

Straße:

**Ludwigring 11**

Objektart:

**Wohnungseigentum Nr. 2 im OG und Keller  
Nr. 2 sowie Abstellraum Nr. 2 im Nebengebäude  
und Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 2  
3.440/10.000 (Miteigentumsanteil an Flst. Nr. 5294/3)**

**Wertermittlungstichtag: 24.07.2025**

## VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

**-WE Nr. 2-**

**198.000EUR**

In Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro

Das Gutachten besteht aus 43 Seiten und 9 Anlagen mit 18 Seiten.  
Es wurden 3 Ausfertigungen erstellt; davon eine 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	8
3.3 Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten	8
<b>4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	<b>9</b>
4.1 Örtliche Lage	9
4.2 Grundstücksbeschaffenheit	14
<b>5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	<b>16</b>
5.1 Vorbemerkungen	16
5.2 Bauweise und Nutzung	16
5.3 Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau	17
5.4 Beurteilung der vorhandenen Bebauung	19
5.5 Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit	19
<b>6. WERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2 Bodenwert	24
6.3 Sachwert	26
6.4 Ertragswert	33
6.5 Vergleichswert	38
6.6 Verkehrswert	41
6.7 Sonstige Angaben zum Beschluss	42
<b>7. RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENANGABEN</b>	<b>43</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>Seitenanzahl</b>
Anlage 1: Ermittlung der Wohnfläche	1
Anlage 2: Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche	1
Anlage 3: Aufteilungspläne	3
Anlage 4: Lageplan, M 1 : 500	1
Anlage 5: Stadtplan, M 1 : 20.000	1
Anlage 6: Fotografien vom Bewertungsobjekt	8
Anlage 7: Ermittlung des Kostenkennwerts	1
Anlage 8: Hochwassergefährdungskarte	1
Anlage 9: Starkregengefährdungskarte	1

## 1. ZUSAMMENFASSUNG DER KENNZAHLEN

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum Nr. 2 (Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Vorraum und Balkon) im 1. OG eines zweigeschossigen, unterkellerten Dreifamilienwohnhauses sowie Kellerraum Nr. 2 und Abstellraum Nr. 2 im Nebengebäude und Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 72 im Freien (ist aber nicht vor Ort vorhanden)	
Wertermittlungstichtag	24.07.2025	
Flst.Nr.	5294/3	
Miteigentumsanteil	3.440/10.000	
Grundstücksgröße	802 m <sup>2</sup>	
Vermietbare Fläche	Dreizimmerwohnung Nr. 2 im OG	87,96 m <sup>2</sup>
	PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien	1 St.
Anteilige Bruttogrundfläche	157,00 m <sup>2</sup>	
Baujahr	Um 1905	
Jahres-Rohertrag	9.516 EUR	
Bewirtschaftungskosten	22,50%	
Liegenschaftszinssatz	1,90%	
Vervielfältiger	22,14	
Restnutzungsdauer (in Jahren)	29	
Bodenwert	77.437 EUR	
Sachwert	158.426 EUR	
Ertragswert	197.152 EUR	
Vergleichswert	197.808 EUR	
<b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnungseigentum Nr. 2</b>	<b>198.000 EUR</b>	
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.251 EUR	
Rohertragsfaktor (Verkehrswert/Rohertrag)	20,81	
Bruttomietrendite (Rohertrag/Verkehrswert)	4,81%	
Nettomietrendite (Reinertrag/Verkehrswert)	3,72%	
Grundstücksfaktor (Bodenwert/Wohnfläche)	880 EUR	

## 2. ALLGEMEINE ANGABEN

### 2.1. Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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



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

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen erfüllt sind. Der Sachverständige besorgte sich die Teilungserklärung und die Abgeschlossenheitspläne. Die Plaunterlagen stimmten mit den vor Ort angetroffenen Gegebenheiten weitestgehend überein. Eine zusätzliche Baukateneinsicht erfolgte aus diesem Grunde 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 Rastatt -Vollstreckungsgericht- Herrenstraße 18, 764372 Rastatt
Aktenzeichen:	1 K 3/25
Auftragsinhalt:	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren laut Beschluss des Amtsgerichts Rastatt vom 09.03.2025 (1 K 3/25)
Ort:	<b>76437 Rastatt</b>
Straße:	<b>Ludwigring 11</b>
Flst. Nr.:	Flst. Nr. 5294/3 (davon 3.440/10.000 Miteigentumsanteil)
Landkreis:	Rastatt
Objektbesichtigung:	Am 03.06.2025 und am 24.07.2025. Am 23.04.2025 wurde niemand angetroffen. Am 24.07.2025 waren die Mieter der zu bewertenden Wohnung anwesend.
Teilnehmer:	Herr und Frau xxx (Mieter) sowie der unterzeichnende Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	<b>24.07.2025</b> (= Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, § 2 Absatz 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag:

**24.07.2025**

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

## 2.3. Wertermittlungsgrundlagen

Auftraggeberseits

überlassene Unterlagen:

- Wohnungsgrundbuchauszug Nr. 19727 vom 23.01.2025
- Beschluss zur Gutachtenerstellung vom 09.04.2025
- Auftragsschreiben vom 15.04.2025

Von der Gläubigerin

überlassene Unterlagen:

- Entfällt

Erhebungen des

Sachverständigen:

- Schriftliche Auskunft bzgl. Bebauungsplan von der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, vom 28.07.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft, vom 28.07.2025 bzgl. Erschließungsbeiträgen
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 28.07.2025 bzgl. Baulasten
- Schriftliche Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 30.07.2025 bzgl. Altlasten
- Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB von der Homepage des Bodenrichtwertinformationssystems Baden-Württemberg (boris-bw) am 30.07.2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 28.07.2025 bzgl. Denkmalschutz
- Teilungserklärung (vom 31.08.2018) und Nachtrag (vom 19.09.2018) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (vom 08.08.2018) und Aufteilungsplänen vom Grundbuchamt Achern
- Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Rastatt vom 29.07.2025
- Anforderung des Lageplans, des Stadtplans und der Hochwasserrisikokarte über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Anforderung der Miet- und Kaufpreisauswertung von immoscout24 über "<https://geoport.on-geo.de>"
- Recherchen in der eigenen Datenbank und in den Medien bzgl. Vergleichsobjekten

Bewertungsmerkmale:

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

## 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 3.1. Grundbucheintragungen

Wohnungsgrundbuch:

Vom 23.01.2025

Eigentümer:

Laut 1. Abteilung des Grundbuches sind als Eigentümer unter der lfd. Nr. 3 eingetragen:

xxxxx

Grundbuch von: Rastatt  
Amtsgerichtsbezirk: Achern  
Gemarkung: Rastatt  
Blatt: Nr. 19.727

Flurstücksnummer, Wirtschaftsart,  
Bezeichnung und Größe:

*Eingetragen im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1:*

3.440/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 5294/3, Ludwigring 11, Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von 802 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohneinheit im OG und Abstellraum Nr. 2 im Nebengebäude.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien im Lageplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 19.726 bis Nr. 19.728).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 31.08.2018 und den Nachtrag vom 19.09.2018 Bezug

Aus Grundbuch Nr. 1354, 1 hierher übertragen. Eingetragen (ACH 0ß33/1178/2018) am 09.10.2018.

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

Lfd. Nr. 1 und 2) Die Eintragungen sind bereits gelöscht.

Lfd. Nr. 3)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 15.01.2025 (1 K 3/25). Eingetragen (ACH046/22/2025) am 23.01.2025.

Wertung der Eintragungen:

Die Eintragung hat für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes keine Wertbeeinflussung. Der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren ist ohne etwaige Belastungen aus Einträgen in der 2. Abteilung des Grundbuches zu ermitteln.

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**

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Zulässige Art der  
baulichen Nutzung:

Im Flächennutzungsplan (FNP 3. Änderung, wirksam seit dem 06.07.2006) ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt

Zulässiges Maß der  
baulichen Nutzung:

Gemäß § 34 BauGB und Baunutzungsverordnung

Baulasten:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 28.07.2025 ist für das zu bewertende Grundstück Flst. Nr. 5294/3 keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Denkmalschutz:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, vom 28.07.2025 ist das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis aufgenommen.

Vom Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sanierungsverfahren:

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Grundstücksqualität:

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

Baubeschränkungen:

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

### 3.3. Mietverhältnisse und sonstige vertragliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse:

Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 900,- Euro. In der Miete ist die Garage enthalten, welche gemäß Teilungserklärung allerdings nicht zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört. Außerdem ist die Küche mitvermietet.

Hausverwaltung:

Eigenverwaltung (keine externe Hausverwaltung)

Hausmeister:

Entfällt

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

Rastatt ist eine große Kreisstadt im Bundesland Baden-Württemberg und hat ungefähr 51.000 Einwohner. Rastatt liegt an der Rheinschiene am Fuße des Schwarzwaldes, ca. 25 km südlich von Karlsruhe und rund 45 km nordöstlich von Straßburg sowie ca. 13 km nordwestlich von Baden-Baden. Rastatt besteht aus der Kernstadt und den Stadtteilen Ottersdorf, Plittersdorf, Rauental, Wintersdorf und Niederbühl/ Förch.

#### Wirtschaftsdaten:

Die Große Kreisstadt Rastatt (Baden-Württemberg) stellt einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region Mittelbaden dar. Mit rund 330 Hektar Gewerbe- und Industrieflächen zählt Rastatt zu den größten Wirtschaftsarealen südlich von Karlsruhe. Der Standort ist geprägt durch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur mit international tätigen Großunternehmen, innovativen Mittelständlern sowie einem stabilen Dienstleistungssektor. Ein wirtschaftliches Schwergewicht bildet das Mercedes-Benz-Werk Rastatt, ergänzt durch weitere Industriebetriebe wie Getinge (ehemals Maquet) mit über 1.300 Beschäftigten. Der Landkreis Rastatt weist eine starke wirtschaftliche Dynamik auf: Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) belief sich 2021 auf 10,1 Mrd. Euro (+73 % seit 2000). Im Innovationsindex Baden-Württemberg belegt Rastatt landesweit den 8. Rang – das beste Ergebnis innerhalb der Region Mittelbaden.

Auspendler an den SvB: 60,6 %

Einpendler an den SvB: 69,6 %

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

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

Baden-Württemberg zählt zu den wirtschaftlich stärksten Regionen Deutschlands und Europas. Die Konjunktur im Land zeigt sich Mitte 2025 insgesamt stabil mit leichten Erholungstendenzen nach einer Phase verhaltener Entwicklung in den Vorjahren.

Das Bruttoinlandsprodukt wächst moderat, getragen vor allem von der exportstarken Industrie, dem Maschinenbau sowie innovationsorientierten Branchen wie der Medizintechnik und der IT. Auch der Dienstleistungssektor zeigt sich robust. Der Arbeitsmarkt ist weitgehend stabil – mit einer im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlichen Arbeitslosenquote – und die Konsumlaune der Bevölkerung bleibt trotz globaler Unsicherheiten verhalten positiv.

Zinssenkungen und eine insgesamt rückläufige Inflation haben zu einer leichten Belebung im Investitionsklima beigetragen, was sich auch im Immobilienmarkt durch steigende Transaktionen und eine allmählich zunehmende Bautätigkeit widerspiegelt. Trotz regionaler Unterschiede bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in vielen Teilen des Landes – insbesondere in den Verdichtungsräumen rund um Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg – hoch.

Die Inflationsrate lag im 2. Quartal 2023 bei 6,9 %. Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Preise in den Bereichen Haushaltsenergie (+17,9%) und Nahrungsmittel (+15,6 %) besonders stark an. Im 3. Quartal fiel die Inflation auf 6,3 %, wobei sich die Preissteigerung der Nahrungsmittel abschwächte (+9,2 %) Dämpfend wirkte dabei besonders der Rückgang der Heizölpreise.

Insgesamt zeigt sich Baden-Württemberg 2025 als wirtschaftlich gut aufgestelltes Bundesland mit soliden Fundamentaldaten, die auch im Hinblick auf die Immobilienbewertung eine wichtige Rolle spielen.

Das IAW prognostiziert für das zweite Quartal 2025 ein reales BIP-Wachstum von +0,5 %, bei gleichzeitig niedriger Arbeitslosigkeit (Apr 2025: 4,9 %) und moderater Inflation (~2 %). Diese stabile Gesamtwirtschaft bildet eine solide Basis für den Immobilienmarkt.

#### Industrie:

Baden-Württemberg zählt zu den stärksten Industrieregionen Europas. Die Wirtschaft ist geprägt von einer hochentwickelten, exportorientierten Industrie mit Schwerpunkten in der Automobil- und Zulieferbranche, dem Maschinenbau, der Elektrotechnik sowie der Medizintechnik.

Mittelständische Unternehmen – häufig Technologieführer in ihren Nischen – prägen die Struktur ebenso wie international agierende Konzerne. Die Industrie befindet sich aktuell im Wandel, insbesondere durch Digitalisierung, Elektromobilität und nachhaltige Technologien.

Dank starker Forschungslandschaft und enger Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft bleibt der Standort innovativ, wettbewerbsfähig und zukunftsorientiert.

#### Arbeitsmarkt / Inflation:

Der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg zeigt sich im Jahr 2025 stabil. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 4,9 % weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt und spiegelt die hohe Beschäftigungsdichte sowie die starke Stellung des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungssektors im Land wider. Besonders in den urbanen Zentren wie Stuttgart, Karlsruhe und Freiburg herrscht nahezu Vollbeschäftigung, während ländliche Regionen ebenfalls von stabiler Nachfrage profitieren.

Der Fachkräftemangel bleibt jedoch in vielen Branchen – insbesondere im technischen und gesundheitlichen Bereich – eine Herausforderung, was langfristig die Standortattraktivität durch gezielte Fachkräfteprogramme und Zuwanderungskonzepte beeinflusst.

Die Inflation hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich beruhigt. Mitte 2025 liegt die Teuerungsrate in Baden-Württemberg bei etwa 2,0–2,3 %, im Rahmen des EZB-Ziels. Insbesondere gesunkene Energiepreise und stabilisierte Lieferketten tragen zur Entspannung bei.

#### Bausektor / Nachfrage Immobilien:

Der Bausektor in Baden-Württemberg befindet sich im Jahr 2025 in einer Phase der langsamen Erholung nach einer spürbaren Dämpfung in den Jahren 2022 bis 2024. Gründe für den vorherigen Rückgang lagen vor allem in gestiegenen Baukosten, Lieferengpässen, hohen Finanzierungskosten und unsicheren Rahmenbedingungen. Inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen etwas stabilisiert: Die Zinsen sind leicht rückläufig, Materialpreise haben sich normalisiert, und staatliche Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren zeigen Wirkung.

Trotz dieser Erholung bleibt das Neubauvolumen unter dem landesweit benötigten Niveau. Insbesondere im Geschosswohnungsbau und im sozialen Wohnungsbau bestehen erhebliche Defizite. Genehmigungszahlen und Fertigstellungen liegen weiterhin unter den politischen Zielvorgaben.

Parallel zur verhaltenen Bautätigkeit bleibt die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere nach Wohnraum – hoch, vor allem in Ballungsräumen wie Stuttgart, Karlsruhe, Freiburg und den wirtschaftlich starken Regionen entlang des Neckars. Getrieben wird diese Nachfrage durch:  
 ein anhaltend positives Wanderungssaldo,  
 stabile Beschäftigung,  
 den Wunsch nach energetisch effizientem Wohnraum,  
 und die zunehmende Verknappung von Bestandsimmobilien.

Besonders gefragt sind gut angebundene Lagen, energieeffiziente Gebäude und Immobilien mit Entwicklungspotenzial. Während sich der Preisanstieg insgesamt abgeschwächt hat, bleibt das Preisniveau in vielen Regionen hoch. In ländlicheren Gegenden mit guter Infrastruktur zeigt sich zudem eine steigende Nachfrage durch Berufspendler und Investoren.

Ausblick:

Die konjunkturellen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zeigen für das zweite Halbjahr 2025 und das Jahr 2026 eine verhalten positive Entwicklung. Die wirtschaftliche Erholung setzt sich moderat fort, gestützt durch stabile Konsumausgaben, eine robuste Exportwirtschaft und eine zunehmend investitionsfreundliche Zinspolitik.

Demographischer Wandel:

Gemäß "www.wegweiser-kommune.de" wird die Bevölkerungszahl in Rastatt bis zum Jahre 2040 um etwa 7,1 % zunehmen.

Demographietyp:

Demographietyp 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen)

Immobilienmarkt:

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Mietpreise: PLZ-Bezirk 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	585	11,16 €	7,75 € - 15,56 €	1.332
≤ 30 m²	18 (3,1%)	20,89 €	12,93 € - 43,75 €	957 (71,8%)
> 30 - 60 m²	206 (35,2%)	11,45 €	8,33 € - 15,38 €	1.073 (80,6%)
> 60 - 90 m²	256 (43,8%)	<u>10,65 €</u>	7,68 € - 14,44 €	1.078 (80,9%)
> 90 - 120 m²	75 (12,8%)	10,51 €	7,62 € - 13,32 €	1.020 (76,6%)
> 120 m²	30 (5,1%)	9,33 €	6,33 € - 12,86 €	957 (71,8%)

(Quelle: Mietpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.



Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	498	3.166 €	1.913 € - 4.988 €	689
≤ 70 m² Wohnung	113 (22,7%)	3.162 €	1.974 € - 4.672 €	247 (35,9%)
> 70 - 120 m² Wohnung	150 (30,1%)	3.142 €	2.243 € - 4.293 €	297 (43,1%)
> 120 m² Wohnung	29 (5,8%)	2.712 €	1.273 € - 3.594 €	207 (30%)
≤ 120 m² Haus	32 (6,4%)	3.817 €	2.195 € - 6.210 €	281 (40,8%)
> 120 m² Haus	174 (34,9%)	3.146 €	1.424 € - 5.110 €	291 (42,2%)

(Quelle: Kaufpreise von Immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin)

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 Stadtgebiet von Rastatt, östlich der Stadtmitte in der Nähe der Murg. Im Osten grenzt das Bewertungsgrundstück an die Bahnlinie an.

Bauweise:

Offene Bauweise, einseitig angebaut (Doppelhaushälfte)

Wohnlage:

Mittlere Wohnlage innerhalb eines Wohngebietes

Geschäftslage:

Keine Geschäftslage

Gewerbelage:

Keine Gewerbelage

Umliegende Bebauung:

Überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnbebauung; direkt benachbart ist die Karlschule und das staatliche Schulamt

Entfernung zur Stadtmitte:

Bis zur Stadtmitte von Rastatt (Fußgängerzone) sind es ungefähr 1,5 km

### Infrastruktur

Individualverkehr:

Die Bundesstraßen 3, 36 und 462 führen durch Rastatt. Die Bundesautobahn A 5 verläuft in Nord-Süd-Richtung ca. 2 km östlich vom Objekt. Die nächste Autobahnauffahrt (Anschlussstelle Rastatt) ist ungefähr 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

ÖPNV:

Die nächste Bushaltestelle ist in rund 300 m Entfernung. Der zentrale Omnibusbahnhof ist rund 2 km entfernt und befindet sich vor dem Bahnhof Rastatt.

Schulen:

Sämtliche allgemeinbildende Schulen sind in Rastatt vorhanden



Einkaufsmöglichkeiten:	Sind in Rastatt gegeben
Öffentliche Einrichtungen:	Alle üblichen, öffentlichen Einrichtungen einer großen Kreisstadt sind vorhanden. Kreiskrankenhaus, Hallenbad, Freibad, Eislaufhalle und eine große Veranstaltungshalle sind am Ort. Verschiedene Museen, davon einige im historischen Residenzschloss und das bei Niederbühl liegende Schloss Favorite bieten eine kulturelle Vielfalt.
Beschaffenheit der Straßen und Gehwege:	Zweispurige, asphaltierte Straße mit Parkplätzen
Öffentliche oder private Straßen:	Öffentliche Straße
Störende Betriebe in der Nachbarschaft:	Keine bekannt
Sonstige Beeinträchtigungen, Immissionen:	<p><b>Definition:</b></p> <p>Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.</p> <p>Durch die direkt benachbarte Karlschule (Gemeinschaftsschule) ist mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.</p>
Lärmschutz:	Gemäß Lärmkartierung 2022 des Daten- und Kartendienstes LUBW ist das Bewertungsobjekt tagsüber und nachts nicht von Lärmeinflüssen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie Fluglärm betroffen.
Naturgefahren:	<p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Hochwasserrisiko als GK 2 (geringe Gefährung) einzustufen. Es wird hierzu auf die Hochwassergefährdungskarte (Anlage 8 des Gutachtens) hingewiesen.</p> <p>Gemäß der Auswertungen von Geoport ist die Lage in Bezug auf das Starkregenrisiko als gering einzustufen. Es wird hierzu auf die Starkregengefährdungskarte (Anlage 9 des Gutachtens) hingewiesen.</p> <p>Für sonstige Naturgefahren (Erdbeben, Hagel, Starkregen etc.) besteht derzeit am Bewertungsstandort kein erhöhtes Risiko. Das Hitzesrisiko gilt ab dem Jahre 2071, sowie das gegenwärtige Risiko für Blitzschläge als erhöht.</p>

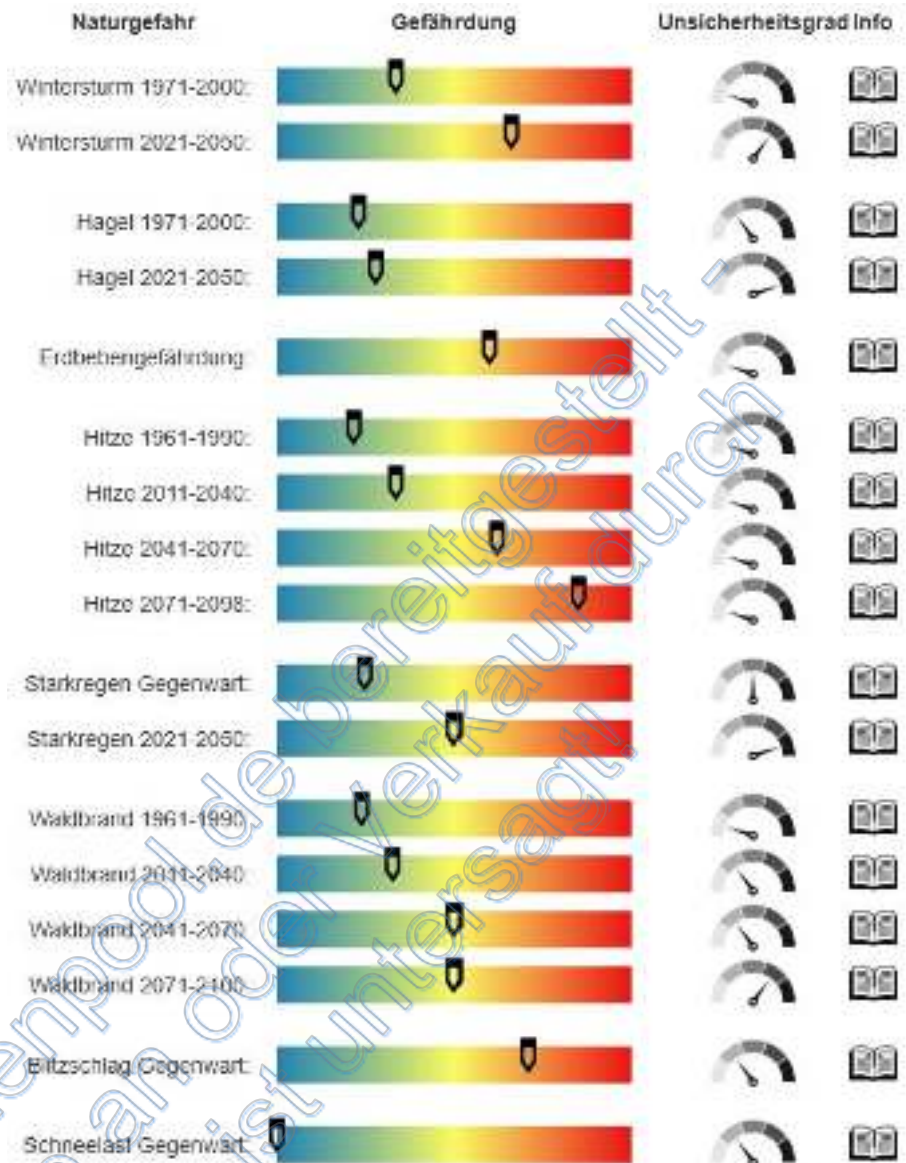


Tabelle zur Einstufung der Risiken bei den unterschiedlichen Naturgefahren  
abgerufen von [www.gisimmorisknaturgefahren.de](http://www.gisimmorisknaturgefahren.de)

#### Zusammenfassende Beurteilung:

Mittlere Wohnlage in einem Wohngebiet östlich der Stadtmitte von Rastatt  
in der Nähe der Murg und in direkter Nachbarschaft zur Karlschule.

#### Anmerkung:

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

## 4.2. Grundstücksbeschaffenheit

#### Grundstücksform:

Bei dem zu bewertenden Grundstück Flst. Nr. 5294/3 handelt es sich um  
ein nahezu rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück. Lediglich die  
östliche Grundstücksgrenze ist etwas schräg und somit der Bahntrasse  
angepasst.

#### Grundstücksbreite:

Ca. 14 m

#### Grundstückstiefe:

Ca. 54,50 bis 60 m

Grenzbebauung-/überbauung:	<p>Gemäß Lageplan und örtlicher Inaugenscheinnahme ist das Wohnhaus einseitig bis an die Grundstücksgrenze gebaut (angebaut an Nachbarhaus). Garage und Abstellgebäude sind jeweils mit einer Gebäudeseite bis an die Nachbargrenzen gebaut.</p> <p>Eine Grenzüberbauung besteht nicht. Es wird in diesem Zusammenhang auch auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. Vom Sachverständigen wurde keine Grenzüberprüfung vorgenommen.</p>
Untergrundverhältnisse:	<p>Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.</p> <p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p>
Topographie:	<p>Das Gelände ist relativ eben. Die Höhenlage zur Straße und zu den Nachbargrundstücken ist normal.</p>
Altlasten:	<p>Im Gutachten sind umweltgefährdende bzw. umweltrelevante Altlasten, Kontaminationen, Abfall usw. in den Baulichkeiten bzw. im Grund und Boden sowie Grundwasser nicht berücksichtigt (z. B. Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaldungen).</p> <p>Es waren bei der Ortsbesichtigung oberflächlich keine Negativeinwirkungen erkennbar.</p> <p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 30.07.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird der altlastenfreie Bodenzustand sowie nicht verunreinigtes Grundwasser angenommen.</p>
Unterirdische Leitungen:	<p>Nicht benannte, unterirdische Leitungen sind wertmäßig in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p>
Erschließung:	<p>Voll erschlossen; öffentlich und gesichert</p>
Erschließungskosten:	<p>Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Rastatt, Fachbereich Tiefbau und Wasserwirtschaft, vom 28.07.2025 sind für das Grundstück Flst. Nr. 5294/3 alle Erschließungs- und Abwasserbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) bzw. dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie der Erschließungsbeitrags- und der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rastatt erhoben und bezahlt. Nach heutiger Sach- und Rechtslage muss mit keinen weiteren Beiträgen gerechnet werden.</p>
Hausanschlüsse:	<p>Strom, Wasser, Telefon, Internet und Kanalisation</p>
Einfriedigung:	<p>Zur Straße Metallzaun und Hoftor aus Metall; ansonsten teils Maschendrahtzaun, teils Hecken</p>

**Außenanlagen:** Hofbefestigung mit Betonverbundsteinen, Vorgarten mit Rasen und Büschen; hinter dem Haus Rasenfläche mit Büschen und Bäumen sowie ein überdachter Sitzplatz (Gemeinschaftseigentum). Die beiden KFZ-Stellplätze sind nicht vorhanden.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegtem Unterhaltungszustand.

**Parkmöglichkeiten:** Auf dem Grundstück gibt es eine KFZ-Garage. Gemäß Teilungserklärung müssten auch zwei KFZ-Stellplätze im Freien hergestellt werden. Diese sind aber vor Ort nicht vorhanden.

**Dem Wohnungseigentum Nr. 2 ist der Stellplatz Nr. 2 im Freien als Sondernutzungsrecht zugeordnet.**

Im öffentlichen Straßenraum sind einige kostenlose Parkmöglichkeiten in eher geringer Anzahl vorhanden.

## 5. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1. Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Besichtigungstag angetroffenen Zustand! Es könnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Wohnungseigentums besichtigt werden.

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

Es lagen vollständige Aufteilungspläne vor. Der vor Ort angetroffene Zustand stimmt mit den Bauplänen überein. Die Baugenehmigung wurde nicht zusätzlich eingesehen.

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

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

Die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen wird in diesem Gutachten unterstellt soweit nichts anderes vermerkt ist.

### 5.2. Bauweise und Nutzung

**Bauweise/Zugang:** Auf dem Flurstück Nr. 5294/3 befindet sich ein zweigeschossiges, unterkellertes Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Garage und ein Abstellgebäude. Das Gesamtobjekt ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz in drei Wohnungseinheiten aufgeteilt.



**Bewertet wird in diesem Gutachten das Wohnungseigentum Nr. 2 im Obergeschoss mit Kellerraum und Abstellraum im Nebengebäude.**

Nutzung :

**Eigentumswohnung Nr. 2** , bestehend aus einer Dreizimmerwohnung mit Küche, Bad/WC, Flur, Vorraum und Balkon im Obergeschoss.

Die Wohnfläche beträgt ca. 88 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt. Die Berechnung liegt dem Gutachten als Anlage 1 bei.

Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört der Kellerraum Nr. 2 und ein Abstellraum im Nebengebäude.

Außerdem besteht Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien. Dieser ist allerdings nicht vor Ort vorhanden.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Stellplätze, ist Gemeinschaftseigentum.

### 5.3. Baubeschreibung nach Rohbau und Ausbau

**Gebäude 1:**

**Dreifamilienhaus**

Baujahr:

Um 1905

Renovierung / Modernisierung /  
Umbau:

- die Dachdeckung wurde vor einigen Jahren erneuert (genauer Zeitpunkt ist nicht
- die Fenster wurden im Jahre 2010 erneuert
- die Heizungsanlage wurde 2005 erneuert

Anzahl der Geschosse:

Zwei Vollgeschosse

Unterkellerung:

Vollunterkellerung

Dachausbau:

Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut (= Wohnungseigentum Nr. 3)

**Rohbau**

Fundamente:

Vermutlich Steinfundamente

Kellerwände:

Außenwände aus Bruchsteinmauerwerk; Innenwände ebenfalls aus Mauerwerk

Geschosswände:

Außenwände aus Mauerwerk; Innenwände teils aus Mauerwerk und teils ausgemauerte Riegelwände; gemeinsame Haustrennwand mit dem angebauten Nachbargebäude

Geschossdecken:

Stahlschienendecke über dem Kellergeschoss und ansonsten Holzbalkendecken in den Geschossen

Dach:

Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung und Dachaufbauten

Fassade:

Backsteinsichtmauerwerk, an zwei Seiten mit Anstrich versehen

Haustür:

Einfache, ältere Haustüre aus Holz



Treppe: Holztreppe mit Metallgeländer vom EG bis zum DG; Massivtreppe mit Fliesenbelag vom EG zum KG

**Wohnungseigentum:****Wohnungseigentum Nr. 2 im OG**

Innenrenovierung:

- Badrenovierung u 2000  
- neuer Bodenbelag im Jahre 2020

**Ausbau**

Fenster:

Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung (von 2010)

Rollläden:

Kunststoffrollläden

Türen:

Holztüren und Holzzargen, lackiert

Installation:

Im Laufe der Zeit teilerneuerte Hausinstallationen

Heizung:

Ölzentralheizung mit Wärmeabgabe über Heizkörper; kellergeschweißter Öltank mit etwa 8.600 Litern Fassungsvermögen

Warmwasserversorgung:

Zentral

Bodenbeläge:

In einem Zimmer Parkett, in Flur und Küche Fliesenbelag und ansonsten Laminat; der Kellerraum ist gefliest

Sanitärräume:

Badezimmer mit Wanne, WC und Waschbecken, Bodenfliesen und türhoch geflieste Wände

Wände:

Raufaser

Decken:

Rauputz

Balkone, Terrasse:

Ein Balkon in Holzkonstruktion mit Holz-/Glasbrüstung und Überdachung

Wärmedämmung / Schallschutz / Brandschutz:

Diese bauphysikalischen Eigenschaften sind baujahrtypisch. Es wird unterstellt, dass sie den zum Baujahr gültigen Vorschriften entsprechen. Vom SV wurden diesbezüglich aber keine Untersuchungen/ Nachforschungen angestellt.

Energieausweis:

Es ist offenbar kein Energieausweis vorhanden. Von den Beteiligten wurden jedenfalls keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Antragsteller war beim Ortstermin nicht zugegen und äußerte sich auch sonst in keiner Weise.

Energetische Beurteilung:

Aufgrund des Baujahres und der verwendeten Materialien, sowie der durchgeführten Renovierungen, können die energetischen Eigenschaften mit "befriedigend" eingeschätzt werden.

Grundrissgestaltung:

Es handelt es sich um eine Dreizimmeraltbauwohnung mit unterdurchschnittlichen Raumabmessungen. Ein Balkon ist vorhanden. Zwischen Schlafzimmer und Balkon gibt es einen Vorraum, weshalb das Fenster des Schlafzimmers nicht direkt ins Freie führt. Wegen der Größe und Lage der einzelnen Räumlichkeiten wird auf die beiliegende Grundrisspläne verwiesen.

Belichtung:	Die Belichtungsverhältnisse sind noch befriedigend. Die Räume natürlich zu belichten und zu belüften. Das Fenster vom Schlafzimmer geht allerdings in den Vorraum vor dem Balkon.
Bauzustand, Mängel u. Schäden:	<p><u>Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage:</u></p> <p>Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand ohne besonderen Renovierungs- und Instandhaltungsschaden und mit folgenden Mängeln/Bauschäden (soweit dies vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung des Wohnungseigentums beurteilt werden kann):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- schlechter Schallschutz</li><li>- gelegentlich treten Leitungswasserschäden auf</li><li>- Putzabplatzungen an den Kellerwänden</li></ul> <p><u>Wohnungseigentum Nr. 2:</u></p> <p>Das Wohnungseigentum befindet sich in befriedigendem Bauzustand ohne erkennbaren Renovierungs- und Instandhaltungsschaden.</p> <p>Bei der Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass das Objekt frei von tierischen oder pflanzlichen Schädlingen ist und, dass keine versteckten Schäden bzw. Mängel vorhanden sind.</p> <p>Der KFZ-Stellplatz muss noch angelegt werden.</p>
Besondere Ausstattungsmerkmale:	Balkon, Eingangsvordach, Dachaufbauten
Sonstiges Zubehör:	Entfällt; Einbauküchen werden beim Verkehrswert nicht berücksichtigt
Gemeinschaftseigentum:	Treppenhaus, Kellerflur, Tankraum, Heizraum, Technikräume; überdachter Sitzplatz; nicht bebaut Grundstücksfläche mit überdachtem Sitzplatz

#### **Gebäude 2:**

#### **Abstellgebäude**

Das Abstellgebäude befindet sich etwa 8 m östlich vom Wohnhaus. Es handelt sich um einen alten, eingeschossigen, massiv errichteten Schuppen mit Mauerwerkswänden, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Holzbalkendecke, PVC-Bodenbelag, Holzfenster mit Einscheibenverglasung, unbeheizt, Wasser und Strom vorhanden. Das Gebäude ist etwa 10,50 m x 3,40 m groß. Es ist in drei Räume unterteilt; jeder Raum ist einer Wohnungseigentumseinheit zugewiesen. Es handelt sich um ein einfaches Zweckgebäude in noch befriedigendem Zustand.

### **5.4. Beurteilung der vorhandenen Bebauung**

Abschließende Beurteilung:	Zweizimmerwohnung im Obergeschoss eines zweigeschossigen Dreifamilienwohnhauses. Das Wohnungseigentum und das Gemeinschaftseigentum befinden sich in befriedigendem Bauzustand; die Bebauung ist in die Umgebungsbebauung eingefügt.
----------------------------	--

### **5.5. Alternativnutzung und Drittverwendungsmöglichkeit**

Derzeitige Nutzung:	<p>Die Räumlichkeiten wurden bislang zu Wohnzwecken genutzt. Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung mit Bad/WC, Küche und Balkon. Desweiteren gehört der Kellerraum Nr. 2 und der Abstellraum Nr. 2 im Abstellgebäude zum Wohnungseigentum. Außerdem ist dem Wohnungseigentum Nr. 2 als Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2 im Freien zugeordnet.</p> <p>Das Wohnungseigentum ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.</p>
---------------------	---

Alternative Nutzung  
bzw. zukünftige

Laut Teilungserklärung handelt es sich um eine Wohnung.

In der Teilungserklärung ist unter § 2 eine Regelung getroffen über eine evtl. Nutzung für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke. Hierfür ist die Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich.

Für eine anderweitige Nutzung müsste auf jeden Fall ein Nutzungsänderungsantrag bei der Baurechtsbehörde gestellt werden.

Für die Wertermittlung wird auch zukünftig eine wohnwirtschaftliche Nutzung (als Zweizimmerwohnung) unterstellt.

## 6. WERTERMITTLUNG

---

### 6.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### 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 den §§ 24 - 26 der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

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

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

## Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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



## Ertragswertverfahren

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

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

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum 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 der Grundstücksmerkmale (Normgrundstück) an.

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

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

**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 zum Besichtigungszeitpunkt vermietete Wohnungseigentumseinheit in einem Dreifamilienwohnhaus.

Das beste Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist bei Wohnungs- und Teileigentum das Vergleichswertverfahren. Wie bereits erwähnt, setzt dieses Verfahren voraus, dass ausreichende Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Für das Bewertungsobjekt stehen in diesem Falle genügend zeitnahe und ausreichend viele Vergleichspreise zur Verfügung.

Im vorliegenden Falle konnte der zuständige Gutachterausschuss dem Sachverständigen sieben zeitnahe Vergleichspreise zur Verfügung stellen. Diese sind für eine Vergleichswertverfahren geeignet und ausreichend.

**Der Verkehrswert** bei dem hier zu bewertenden Wohnungseigentum **wird deshalb in Anlehnung an den Vergleichswert** ermittelt.

Die anderen Wertermittlungsverfahren werden der Vollständigkeit halber und zur Untermauerung herangezogen.

## **6.2. Bodenwert**

### **Verfahren**

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

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

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

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

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

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

## Bodenrichtwert

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt gibt einen Bodenrichtwert von **370,- Euro pro m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche für unbebaute Grundstücke (gemischte Baufläche), inkl. Erschließungskosten, in diesem Gebiet an (abgerufen über das Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg). Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2025 festgelegt. Der Richtwert bezieht sich auf gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung), baureifes Land und beitragsfreien Zustand.

## Beurteilung

Aufgrund der Lage des Grundstücks, der Ausnutzung, der Größe und des Zuschnitts sowie der Bebauung und der Tatsache, dass es sich um Wohnungseigentum handelt und der sonstigen rechtlichen Eigenschaften und tatsächlichen Gegebenheiten, wird nach sachverständigem Ermessen ein Bodenwert von **370,- Euro pro m<sup>2</sup>** für das zu bewertende Grundstück als angemessen und marktgerecht angesetzt. Hierbei wurde der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück zugrunde gelegt. Da das Bewertungsgrundstück mit einer Grundstückstiefe von 54,50 bis 60 m eine Übertiefe aufweist, erfolgt eine Unterteilung in Bauland und in hausnahes Gartenland. Gemäß Empfehlung des Gutachterausschusses wird dieses mit 20 % des Baulandes bewertet. Eine Empfehlung ab welcher Grundstückstiefe das Gartenland anzusetzen ist, hat der Gutachterausschuss allerdings nicht gegeben. In Anlehnung an benachbarte Gutachterausschüsse erachtet der Sachverständige ab einer Grundstückstiefe über 40 m die Bewertung als hausnahes Gartenland für angemessen und marktgerecht.

**Bodenwertermittlung**

Bodenrichtwert:	370 EUR
Abschlag wegen der allgemeinen Bodenpreisentwicklung:	0 EUR
Bodenwert angepasst:	370 EUR

**Berechnung:***Flst. Nr. 5294/3 mit einer Größe von 802 m²:*

-davon Bauland (14 m x 40 m)-

$$560 \text{ m}^2 \times 370 \text{ EUR} = 207.200 \text{ EUR}$$

-davon hausnahes Gartenland

$$242 \text{ m}^2 \times 74 \text{ EUR} = 17.908 \text{ EUR}$$

Gesamter Bodenwert	225.108 EUR
--------------------	-------------

**Anteiliger Bodenwert WE Nr. 2**

davon 3.440/10.000 Miteigentumsanteil	=	77.437 EUR
---------------------------------------	---	------------

<b>Bodenwert WE Nr. 2</b>	=	<b>77.437 EUR</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 der Gutachterausschüsse zur Anwendung kommen, deren Sachwertfaktoren für die Wertermittlung herangezogen werden.

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/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 =  
 $\text{RND/GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$ .

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

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

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

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

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

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



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

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

Die Modernisierungspunkte können ermittelt werden

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

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

## **Modernisierung/ Instandhaltung**

Modernisierung (§ 16 Abs.3 Wohnraumförderungsgesetz)

(3) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen, die

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

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

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

### **Mehrfamilienwohnhaus**

### **hier: Wohnungseigentum Nr. 2**

### **Bruttogrundfläche**

Die Ermittlung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) erfolgte anhand der Aufteilungspläne in Verbindung mit der Ortsbesichtigung und liegt dem Gutachten als Anlage 2 bei.

Die ermittelte BGF beträgt: 157,00 m<sup>2</sup>

### **Kostenkennwert**

NHK 2010

Mehrfamilienwohnhaus Typ 4.1 mit bis zu 6 WE

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

Kostenkennwert in EUR/m<sup>2</sup> BGF: 776 EUR /m<sup>2</sup> BGF

Durchschnittliche Standardstufe: 3,1

### Korrekturen, Zu-/Abschläge

Für Mehrfamilienhäuser sind Korrekturfaktoren wegen Wohnungsgröße und Grundrissart vorzunehmen.

Anzusetzende Korrekturfaktoren/Zu-/Abschläge:

Wohnungsgröße (88 m <sup>2</sup> )	x	-7%
Grundrissart (Einspanner)	x	5%

Summe der Zu- und Abschläge:	+	-2%
------------------------------	---	-----

Anzusetzender Korrekturfaktor:	0,98
--------------------------------	------

### Baupreisindex

Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag

(Basisjahr 2010 = 100) = 1,886 -Stand 2. Quartal 2025-

### Baujahr

Um 1905

### Gebäudealter

> GND

### Modernisierungspunkte / Modernisierungsgrad

In diesem Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches 2005 erbaut wurde.

Im Laufe der Zeit wurden Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (Dach, Fenster, Heizung, Bad, Bodenbeläge)

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zustand am Stichtag. Bereits durchgeführte Renovierungsmaßnahmen werden angerechnet.

Im Hinblick auf das Baujahr und den vor Ort angetroffenen baulichen Zustand, ist der Modernisierungsstandard des zu bewertenden Objekts gemäß der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades in den Sachwertrichtlinien sachverständig wie folgt ermittelt worden:

Modernisierungselemente	max. Punkte		Bewertungsobjekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		2
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		1,5
Modernisierung d. Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2		1
Wärmedämmung der Außenwände	4		0
Modernisierung von Bädern	2		1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		0
<b>Summe der Punkte</b>	<b>20</b>		<b>7</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:

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

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

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

Ausgangsparameter:

Gesamtnutzungsdauer:	80	Jahre
Gebäudealter:	> GND	Jahre
Ermittelte Modernisierungspunkte:	7	Punkte

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

RND	29	Jahre
-----	----	-------

## Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen

Kostenkennwert in EUR/m²:			776,00EUR
Korrekturfaktoren, Zu-/Abschläge:	>	0,980	= 760,48EUR
Indexierter Kostenkennwert:	x	1,886	= 1.434,27EUR
Bruttogrundfläche in m²	x	157,00	= 225.180 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten des Gebäudes			225.180 EUR
in der BGF nicht erfasste Bauteile:			
Balkon, Vordach, Dachaufbauten (anteilig)			12.000 EUR
<hr/>			
Herstellungskosten der baulichen Anlage			237.180 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 237.180 EUR

x Regionalfaktor (soweit vom GAA ermittelt)  
Gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen  
Gutachterausschusses wurde ein Regionalfaktor  
von 1,00 ausgewiesen. = 1,00

Angepasste Herstellungskosten = 237.180 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

237.180 EUR x 0,3625 = 85.978 EUR

**Wohnungseigentum Nr. 2 = 85.978 EUR**

## Gebäude 2:

### Abstellgebäude

#### hier: Abstellraum Nr. 2

## Wertansatz

Der Abstellraum hat eine Größe von etwa 9 m<sup>2</sup>

## Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird entsprechend des  
Wohngebäudes (Eigentumswohnung) auf 58 Jahre geschätzt

RND 80 Jahre

GND > GND Jahre

## Berechnung

Anteiliger Herstellungswert für den Abstellraum,  
pauschal geschätzt 4.500 EUR

Herstellungskosten 4.500 EUR

in der BGF nicht erfasste Bauteile:

Keine = 0 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlage 4.500 EUR

x Regionalfaktor

4.500 EUR x 1,0000 = 4.500 EUR

x Alterswertminderungsfaktor (RND/GND)

4.500 EUR x 0,3625 = 1.631 EUR

**Abstellraum Nr. 2 = 1.631EUR**



**Vorläufiger Sachwert**

Wohnungseigentum Nr. 2	=	85.978 EUR
Abstellraum Nr. 2	=	1.631 EUR
Vorläuf. Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.609 EUR
Bauliche Außenanlagen -anteilig- (pauschaler Zeitwert)	5,00% =	4.380 EUR
Vorläuf. Sachwert aller baulicher Anlagen		91.989 EUR
zzgl. Bodenwert		77.437 EUR
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>169.426 EUR</b>

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

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

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

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

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

- schlechter Schallschutz
- gelegentlich treten Leitungswasserschäden auf
- Putzabplatzungen an den Kellerwänden

Wertminderung (marktorientiert) aufgrund des Renovierungsstaus am Gemeinschaftseigentum:

= 8.500 EUR

b) Abzug wegen Mängeln und Schäden oder wegen Renovierungs- und Instandhaltungsstau am Wohnungseigentum:

Entfällt

Herstellung des KFZ-Stellplatzes Nr. 2 im Freien,  
sachverständige geschätzte Kosten

= 2.500 EUR

**Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale = 11.000 EUR**

## 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

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gemeinsamen Gutachterausschusses von Rastatt sind keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum ausgewiesen.

Mangels verwertbarer Grundlagen (Sachwertfaktoren) wird kein Marktanpassungsfaktor angesetzt. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung der anderen Wertermittlungsverfahren.

## Sachwert

Vorläufiger Sachwert	=	169.426EUR
Sachwertfaktor:	--	
das entspricht einem Zuschlag von	0,00%	= 0 EUR
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		169.426EUR
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale	= -	11.000EUR
<b>Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>158.426EUR</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.) die Verwaltungskosten

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 21 % und 24 %. Die Bewirtschaftungskosten sind auch von der Restnutzungsdauer des Gebäudes und insbesondere von der Miethöhe abhängig. Im vorliegenden Fall werden pauschalisierte Bewirtschaftungskosten in Höhe von **22,50 %** des Rohertrags als angemessen und ausreichend angesehen und bei der Wertermittlung angesetzt.

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

Die Werte sind jährlich auf Basis des vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindexes anzupassen.

### Verwaltungskosten:

420,00EUR	1	Einheit	=	420EUR
40,00EUR	1	Stellpl.	=	40EUR

### Instandhaltungsrücklage:

14,00EUR	87,96	m² Wfl.	=	1.231EUR
60,00EUR	1	Stellpl.	=	60EUR

### Mietausfallwagnis:

9.516,00EUR	2,0%		=	190EUR
-------------	------	--	---	--------

### Co2-Bepreisung - nicht umlegbarer Anteil (netto):

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

Die Höhe des vom Eigentümer zu tragenden Co2-Kostenanteils wird deshalb pauschal geschätzt

=	200EUR
---	--------

### **Bewirtschaftungskosten insgesamt**

**2.141EUR**

### **Das entspricht ungefähr**

**22,50%**

Anmerkung:

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

## Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

## Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

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



**Einflussfaktoren**

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

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

**Zuständiger  
Gutachterausschuss**

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Rastatt hat im Immobilienmarktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze ermittelt:

**Wohneigentum nach WEG****RND: 30 - 76 Jahre****66 Fälle****Wohnfläche: 26 - 126 m<sup>2</sup>****1,80%**

(Spanne -0,6 - 4,7 %)

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

**Eigentumswohnung (Wohnimmobilien)****1,50 - 4,50 %****Ansatz Liegenschaftszins**

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

**1,90%**

(Einstufungskriterien: Wohnungseigentum -Dreizimmerwohnung- im OG eines zweigeschossigen Dreifamilienhauses, mittlere Wohnlage, gute infrastrukturelle Gegebenheiten, durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Wohnfläche, stark überdurchschnittliche Nachfrage nach derartigen Objekten zum Kauf und überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnungen zur Miete, mittlere Restnutzungsdauer, Balkon vorhanden).

**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).

In diesem Fall ist nur ein Gebäude (Wohnhaus) zu bewerten.

Die Restnutzungsdauer beträgt: 29 Jahre

**Ertragswertermittlung:****Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde anhand der Aufteilungspläne ermittelt und liegt dem

Gutachten als Anlage 1 bei.

Die ermittelte Wohnfläche beträgt:

WE Nr. 2 im OG: 87,96 m<sup>2</sup>

**Mietsituation**

Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 900,-- Euro. In der Miete ist die Garage enthalten, welche gemäß Teilungserklärung allerdings nicht zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum 2 ist leider nicht bekannt. Weder Antragsteller, noch Antragsgegnerin, äußerten sich hierzu.

**Mietspiegel**

Für die Stadt Rastatt gibt es einen Mietspiegel.

Gemäß Online-Rechner der Stadt Rastatt auf Grundlage des Mietspiegels 2025/2026, ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgende ortsübliche Vergleichsmiete:

Ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup>	Mietpreisspanne für die zu bewertende Eigentumswohnung
7,62 EUR	(6,71 bis 8,54 Euro)

Hierbei wurden die Ausstattung, die Lage, das Baujahr sowie die Wohnungsgröße und durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt.

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

**Marktüblich erzielbare Miete**

Für die Ertragswertermittlung wird eine marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angesetzt.

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

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Mietwohnraum geprägt.

Die Auswertungen unter Punkt 4.1 Immobilienmarkt wurden ebenfalls beachtet.

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.

Gemäß Recherchen liegt die derzeitige Marktmiete für vergleichbare Wohnungen zwischen 8,- und 9,- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Lage, Ausstattung, Art, Beschaffenheit und Größe wurden hierbei entsprechend berücksichtigt.

Es wird deshalb eine Miete in Höhe von 8,50 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei der Ertragswertermittlung als marktüblich und nachhaltig erzielbar in Ansatz gebracht (ohne Küche).

### Berechnung

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> -Nettokaltmiete-	Miete pro Monat -Nettokaltmiete-
WE Nr. 2	87,96	8,50EUR	748EUR
Abstellraum Nr. 2	pauschal	20,00EUR	20EUR
Stellplatz Nr. 2	pauschal	20,00EUR	25EUR
<b>Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Monat</b>			<b>= 793EUR</b>
Nachhaltig erzielbare Einnahmen im Jahr (Jahresrohertrag)			= 9.516EUR
Bewirtschaftungskosten gemäß Berechnung			= -2.141EUR
<b>Reinertrag</b>			<b>= 7.375EUR</b>
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes: 77.437EUR x 1,90%			= -1.471EUR
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>			<b>= 5.904EUR</b>
Barwertfaktor bei 29 Jahren RND 1,90% Liegenschaftszinssatz			x 22,14
Ertragswert der baulichen Anlagen			= 130.715EUR
zzgl. Bodenwert			= 77.437EUR
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>= 208.152EUR</b>
Besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwertberechnung)			= -11.000EUR
<b>Ertragswert</b>			<b>= 197.152EUR</b>

## 6.5. Vergleichswert

### Allgemein

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke 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 (§ 25 ImmoWertV).

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.

#### Vergleichspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Gemäß Immobilienmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses Rastatt von 2024 beläuft sich der Wiederverkaufswert von Eigentumswohnungen im Mittel auf 2.650,-- Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ausgewertet wurden vom Gutachterausschuss 158 Verkaufsfälle im gesamten Landkreis. Der Wiederverkaufswert für die Kernstadt Rastatt beläuft sich demnach auf 2.470,-- Euro bei 90 ausgewerteten Fällen. Es wurden allerdings keine weiteren Angaben (durchschnittliches Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung usw.)!

#### Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Großen Kreisstadt Rastatt gibt 7 Verkaufsfälle aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 mit Wohnflächen von 62 bis 92 m<sup>2</sup> an.

Die Vergleichswohnungen befinden sich im EG oder im OG. Es handelt sich um sechs Dreizimmerwohnungen und eine Vierzimmerwohnung. Die Standardstufe ist überwiegend 3. Die Baujahre liegen zwischen 1949 und 1980.

Nach der Auffassung des Sachverständigen handelt es sich um gut geeignete Vergleichspreise um daraus den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie abzuleiten, da sie alle zeitnah ermittelt wurden und in Bodenrichtwertzonen mit 320,-- bis 420,-- Euro liegen. Bei den Vergleichspreisen wurden eventuell vorhandene Stellplätze und Garagen bereits abgezogen.

Straße	Gesch.	Verkaufsdatum	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufspreis/m <sup>2</sup>
Oberwaldstraße	EG	Jun 23	1980	62 m <sup>2</sup>	2.871 EUR
Odenwaldstraße	1.OG	Aug 23	1965	68 m <sup>2</sup>	2.162 EUR
Markgrafenstraße	1.OG	Feb 24	1049	75 m <sup>2</sup>	2.667 EUR
Oberwaldstraße	EG	Jan 25	1969	67 m <sup>2</sup>	2.358 EUR
Josefstraße	EG	Feb 25	1970	92 m <sup>2</sup>	2.478 EUR
Siemensstraße	1.OG	Mai 25	1966	81 m <sup>2</sup>	2.617 EUR
Oberwaldstraße	EG	Jun 25	1964	83 m <sup>2</sup>	2.592 EUR
Gesamt					17.745 EUR

<b>Mittelwert:</b>	<b>2.535 EUR</b>
Standardabweichung	229 EUR
2-fache Standardabweichung:	458 EUR

Der durchschnittliche Verkaufspreis der verkauften Wohnungen lag bei 2.7535-- Euro pro m<sup>2</sup>. Als Ausreißer gelten gemäß der 2-Sigma Regel somit alle Kaufpreise unter 2.077,-- Euro und über 2.992,-- Euro, was für keinen Verkaufsfall zutrifft.



**Sonstige****Vergleichspreise**

Gemäß der Mietbeobachtung von Immobilienscout 24 (abgerufen über "www.on-geo.de") in der Zeit von Oktober 2024 bis Juni 2025 (Verhältnis Angebote / Gesuche) ist der Postleitzahlenbezirk 76437 durch eine stark überdurchschnittliche Nachfragesituation nach Wohnraum zum Kauf geprägt.

Kaufpreise: PLZ-Bezirk 76437				
Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	498	3.166 €	1.913 € - 4.988 €	689
<=70 m <sup>2</sup> Wohnung	113 (22,7%)	3.162 €	1.974 € - 4.672 €	247 (35,9%)
>70 - 120 m <sup>2</sup> Wohnung	150 (30,1%)	3.142 €	2.243 € - 4.293 €	297 (43,1%)
>120 m <sup>2</sup> Wohnung	29 (5,8%)	2.712 €	1.273 € - 3.594 €	207 (30%)
<=120 m <sup>2</sup> Haus	32 (6,4%)	3.817 €	2.195 € - 6.210 €	281 (40,8%)
>120 m <sup>2</sup> Haus	174 (34,9%)	3.146 €	1.424 € - 5.110 €	291 (42,2%)

(Quelle: www.immobilienscout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin über www.geoport.de)

**Ansatz**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine durchschnittlich ausgestattete Dreizimmerwohnung mit etwa 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit überwiegend mittlerem Wohnwert im Obergeschoss eines alten Dreifamilienhauses in Rastatt, unweit der Murg und in der direkten Nachbarschaft einer Schule.

Für die zu bewertende Eigentumswohnung erachtet der Sachverständige den ermittelten Quadratmeterpreis von rund 2.300,-- Euro pro m<sup>2</sup> als angemessenen Ausgangswert. Die Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnungseigentums wurde hierbei berücksichtigt. Der Sachverständige orientiert sich hierbei in erster Linie an der Kaufpreissammlung. Aufgrund der Tatsache, dass das Bewertungsobjekt deutlich älter ist, als die ausgewerteten Verkaufsfälle (auch wenn es teilweise renoviert wurde), erachtet der Sachverständige einen Abschlag von rund 8 % für marktgerecht. Eine weitere Anpassung des Vergleichspreises wird nicht für erforderlich erachtet.

Insofern wird der Durchschnittswert der Vergleichspreise beim Vergleichswertverfahren in Ansatz gebracht.

Der ermittelte Vergleichswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ergibt folgenden Gesamtwert für das zu bewertende Wohnungseigentum:

**Berechnung**

Wohnfläche in m <sup>2</sup>		Preis /m <sup>2</sup>		
87,96	x	2.300 EUR	=	202.308 EUR
SNR am PKW-Stellplatz Nr.2		pauschal	=	2.500 EUR
Abstellraum Nr. 2		pauschal	=	2.000 EUR
<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>				<b>206.808 EUR</b>

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>208.808 EUR</b>
Besondere objektsspezif. Grundstücksmerkmale (entsprechend der Sachwert- und Ertragswertberechnung)	= -11.000 EUR
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 197.808 EUR</b>

## 6.6 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	158.426EUR
ERTRAGSWERT	197.152EUR
VERGLEICHSWERT	197.808 EUR

### Ableitung des Verkehrswertes

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

Die nach verschiedenen Verfahren ermittelten Werte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) lassen sich plausibilisieren.

Der Sachwert weicht deutlich vom Ertrags- und Vergleichswert nach unten ab, was aber zum Wertermittlungstichtag plausibel ist. Derartige Objekte werden über dem vorläufigen Sachwert veräußert.

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

Eine Anpassung des Vergleichswertes an die örtliche Immobilienteilmarktlage erfolgt in der Regel durch den Ansatz von indexierten Vergleichspreisen, welche aus dem Markt abgeleitet wurden.

**Somit wird folgender Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 24.07.2025 ermittelt:**

3.440/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. Nr. 5294/3, Ludwigring 11 in 76437 Rastatt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum Nr. 2, Abstellraum Nr. 2 im Nebengebäude sowie dem Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz

**VERKEHRSWERT (MARKTWERT) 198.000EUR**  
**-Wohnungseigentum Nr. 2-**

(in Worten: Einhundertachtundneunzigtausend Euro)

**Anmerkung:**

**Sämtliche Erhebungen, Beschreibungen und Pläne zum Gutachten beziehen sich auf den Wertermittlungstichtag, der im Gutachten angegeben ist.**

**Der in diesem Gutachten ermittelte Wert ist der Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag.**

## 6.7 Sonstige Angaben zum gemäß Beschluss

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Landratsamts Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, vom 30.07.2025, sind auf dem Bewertungsgrundstück derzeit keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
Hausverwaltung:	Eigenverwaltung (keine externe Hausverwaltung)
Mietsituation:	Die Wohnung ist an xxxxx vermietet. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf 900,-- Euro. In der Miete ist die Garage enthalten, welche gemäß Teilungserklärung allerdings nicht zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört.
Wohnpreisbindung:	Es besteht keine Wohnpreisbindung.
Gewerbe:	Zum Wertermittlungstichtag wird kein Gewerbebetrieb in den zu bewertenden Räumlichkeiten geführt.
Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Nicht vorhanden
Energieausweis:	Es ist offenbar kein Energieausweis vorhanden. Von den Beteiligten wurden jedenfalls keinerlei Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Antragsteller war beim Ortstermin nicht zugegen und äußerte sich auch sonst in keiner Weise.
Wohngeld:	Die Höhe des monatlichen Hausgeldes für das Wohnungseigentum 2 ist leider nicht bekannt. Weder Antragsteller, noch Antragsgegnerin, äußerten sich hierzu.
Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen:	Sind nicht bekannt

Verdacht auf  
Hausschwamm:

Nein

## Schlussfeststellungen

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



Ettlingen, 04.09.2025

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)
- Mietspiegel Rastatt 2025/2026
- Immobilienmarktbericht Rastatt 2024



## Wohnflächenberechnung

(in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003)

Objekt: **Ludwigring 11, 76437 Rastatt**

Gebäude: Dreifamilienhaus

Geschoss: Obergeschoss

Fläche: Wohnfläche der Dreizimmereigentumswohnung Nr. 2

Unterlagen: Objektbesichtigung, Aufteilungspläne

Aufmaß: Nein

Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Raum- summe	Abzug für Putz 1,50%	Wohnfläche
Wohnzimmer	5,000 x	4,780	=	23,90	23,90	0,36	23,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,000 x	3,750	=	15,00			
	-0,500 x	0,500	=	-0,25	14,75	0,22	14,53 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4,780 x	4,325	=	20,67	20,67	0,31	20,36 m <sup>2</sup>
Küche	4,000 x	2,520	=	10,08			
	1,620 x	1,250	=	2,03			
	-0,500 x	0,500	=	-0,25	11,86	0,18	11,68 m <sup>2</sup>
Bad/WC	2,030 x	2,150	=	4,36	4,36	0,07	4,29 m <sup>2</sup>
Flur	1,620 x	3,600	=	5,83	5,83	0,09	5,74 m <sup>2</sup>
Vorplatz z. Balkon	4,780 x	1,340	=	6,41	6,41	0,10	6,31 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/4	3,700 x	1,650	0,25 =	1,53	1,53	0,02	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche der Dreizimmerwohnung Nr. 2 im OG</b>							<b>87,96 m<sup>2</sup></b>

### Bruttogrundflächenberechnung

(in Anlehnung an die DIN 277-1, Ausgabe Januar 2016 und ImmoWertV2021)

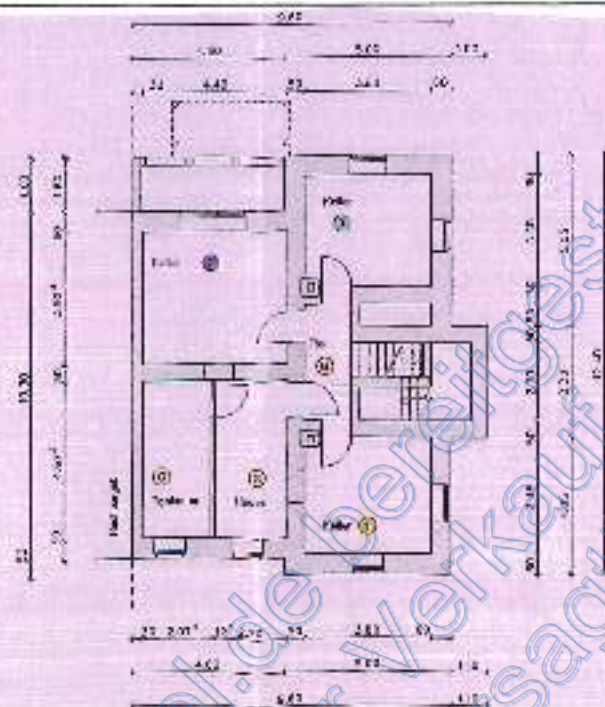
**Gebäude:** Dreifamilienhaus  
hier: Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im Obergeschoss

**Unterlagen:** Aufteilungspläne, Lageplan, Ortsbesichtigung

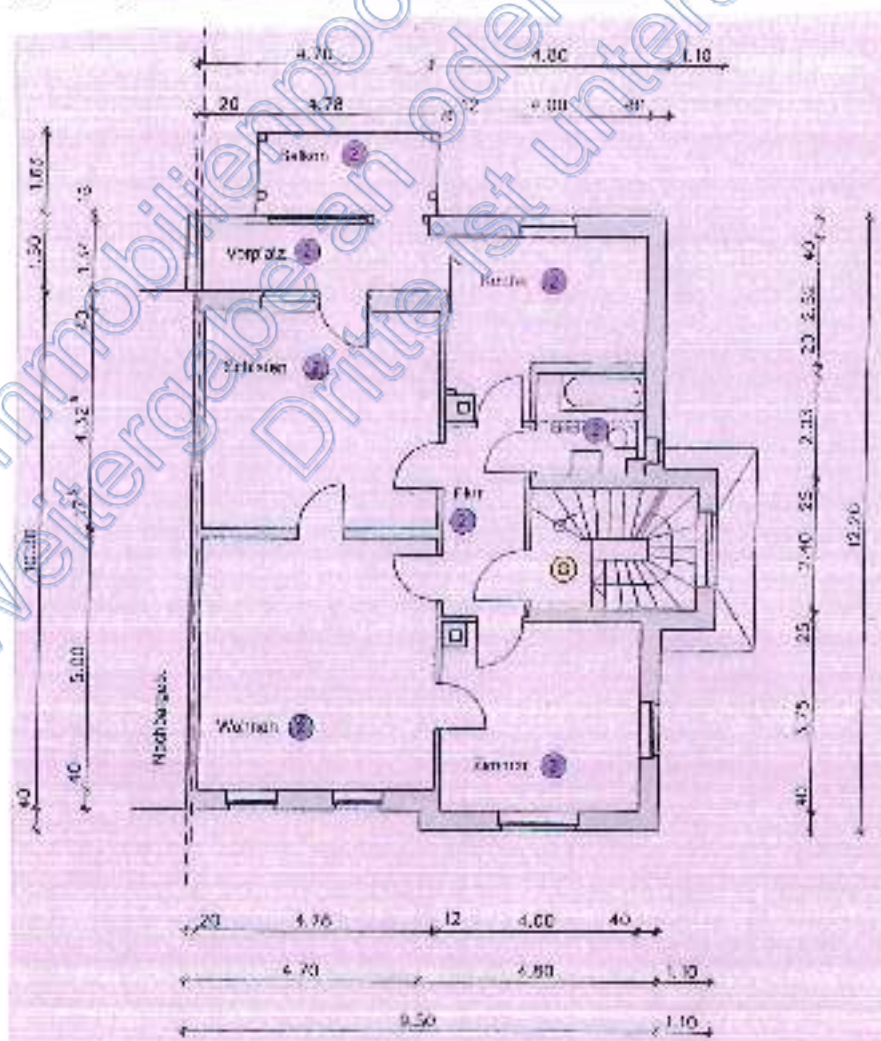
Raum	Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>	Summe BGF
1. Obergeschoss	9,500 x	12,200	=	115,90	
	3,100 x	1,100	=	3,41	
	-4,700 x	0,400	=	-1,88	117,43 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss, anteilig	9,600 x	12,400	0,33 =	39,28	
	3,300 x	1,100	0,33 =	1,20	
	-4,800 x	0,400	0,33 =	-0,63	39,85 m <sup>2</sup>
<b>Anteilige Bruttogrundfläche des Wohnungseigentums Nr. 2 im 1. OG</b>					<b>157,28 m<sup>2</sup></b>
<b>-gerundet-</b>					<b>157 m<sup>2</sup></b>

zum Verkehrswertgutachten von dem Wohnungseigentum Nr. 2 in 76437 Rastatt, Ludwigring 11

### Grundriss Kellergeschoss

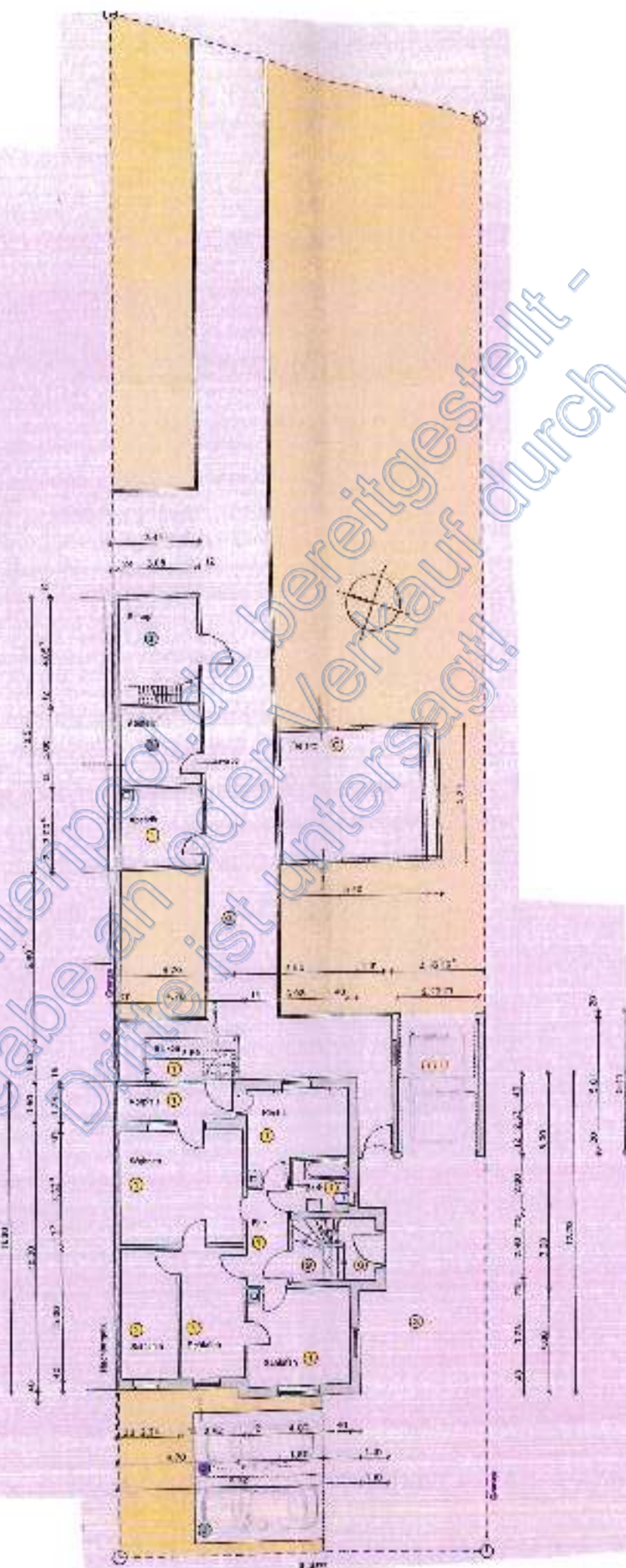


### Grundriss 1. Obergeschoss



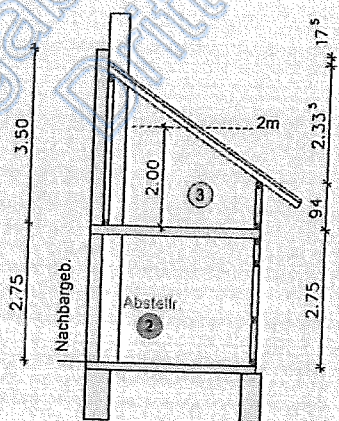
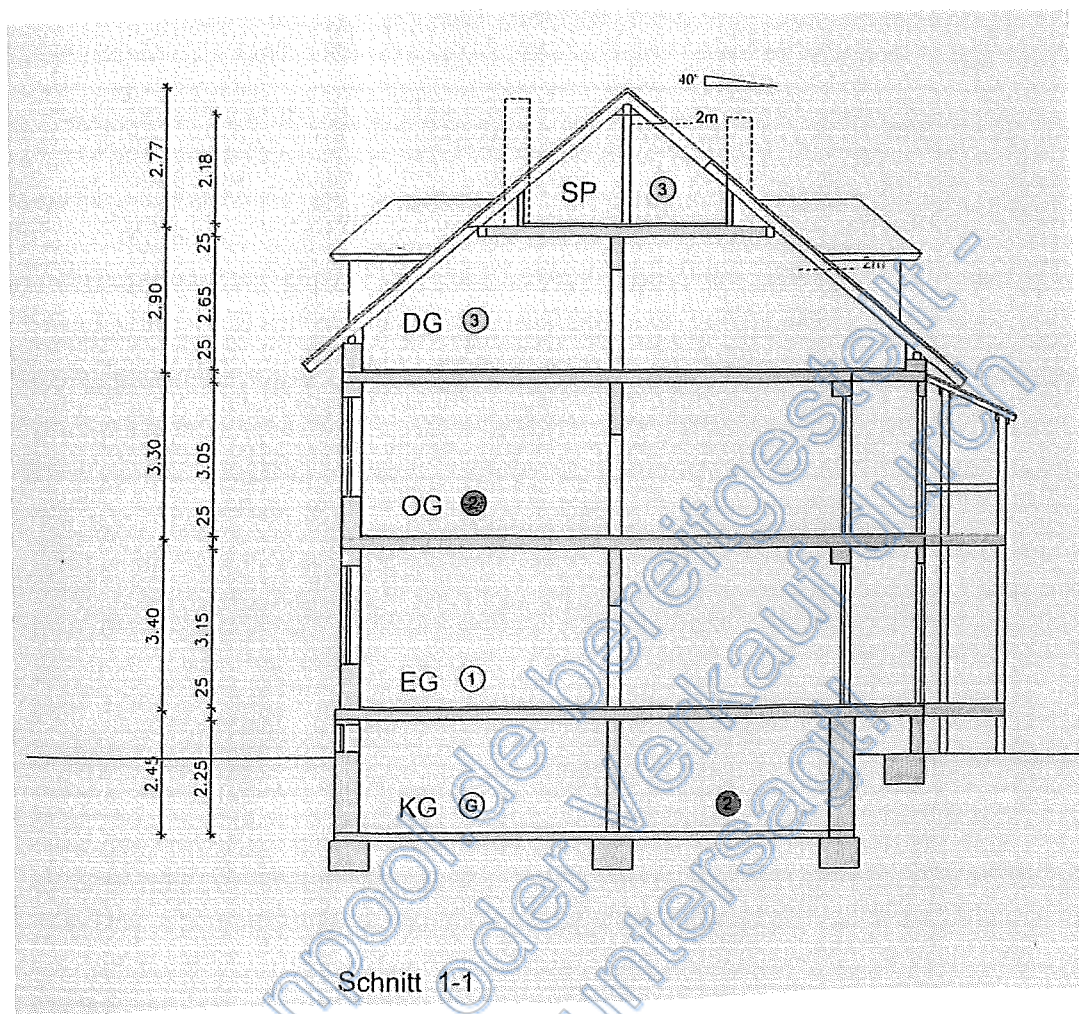


### Grundriss Erdgeschoss

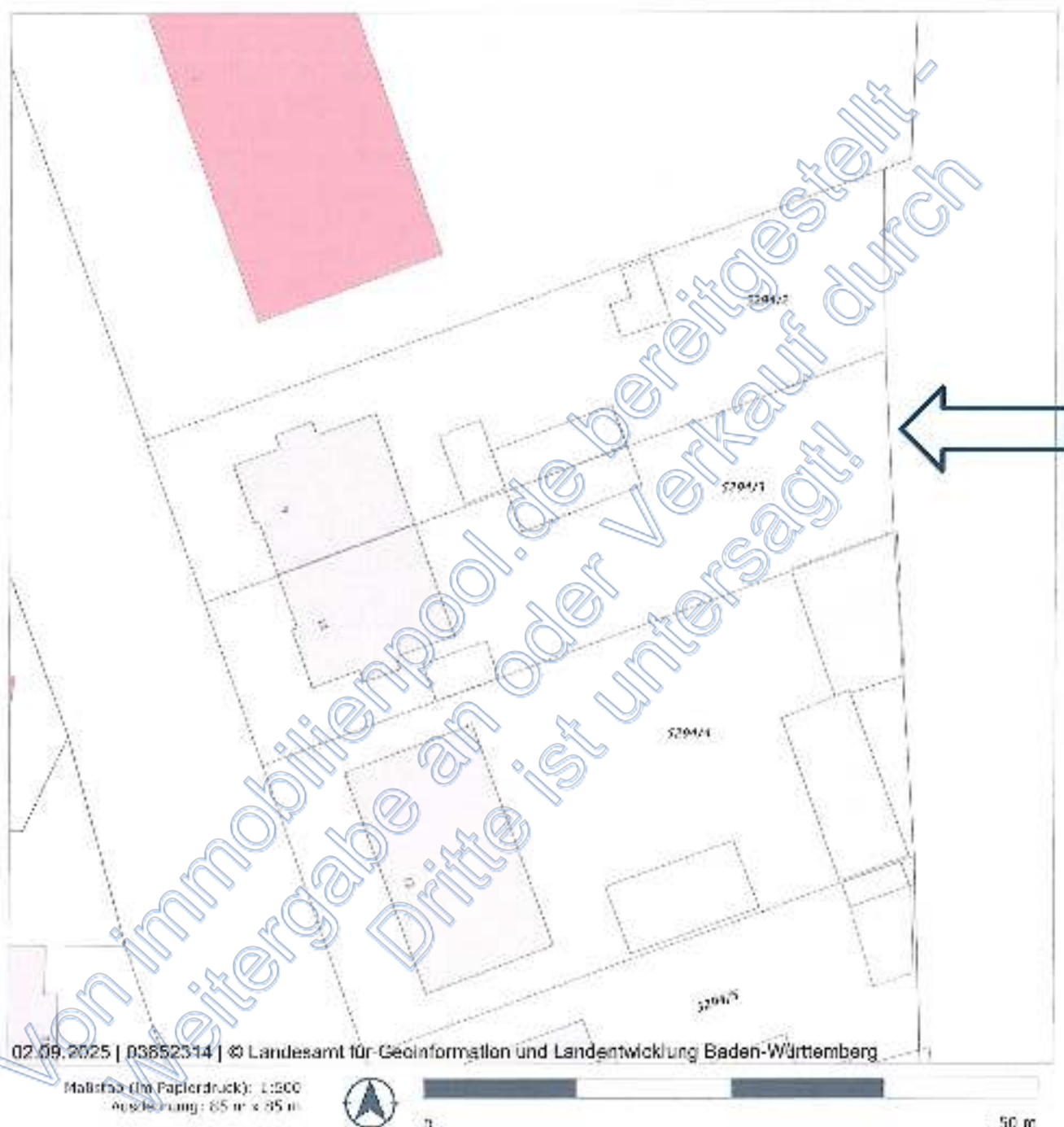




## Querschnitte



### Lageplan M 1 : 500



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)  
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Flurnummern, Gebäude, Grenznummern, Flurstücksnummern und Flurstücksnummern.

#### Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: September 2023



# Stadtplan M 1 : 20.000



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzan.)

Die Kopienkarte wird herausgegeben vom Falk Verlag. Enthält u.a. die Siedlung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte best. Bezeichnungsfeld für Bezeichnung von und wird im Maßstabverhältnis 1:10.000 bis 1:30.000 angegeben. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gremien, in Büchern, in Broschüren zum Zweck der Werbung und deren Veröffentlichung durch Anzeigenblätter.

Datenquelle

FAKIDUNDEL GmbH & Co. KG Stand: 2025



Ermittlung des Kostenkennwerts

Gebäude:

Mehrfamilienhäuser mit bis 3 WE, Typ 4.1

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägung	Anmerkung
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1			23%	
Dächer			0,5	0,5		15%	
Außentüren und Fenster			1			11%	
Innenwände und -türen			1			11%	
Deckenkonstruktion			1			11%	
Fußböden			1			5%	
Sanitäreinrichtungen			1			9%	
Heizung			1			9%	
Sonst. techn. Ausstattung			1			6%	

Kostenkennwerte in EUR/m² BGF			765	915	1105	100%
-------------------------------	--	--	-----	-----	------	------

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	176 EUR/m²	0,69
Dächer	15%	125 EUR/m²	0,53
Außentüren und Fenster	11%	84 EUR/m²	0,33
Innenwände und -türen	11%	84 EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	84 EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	38 EUR/m²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	69 EUR/m²	0,27
Heizung	9%	69 EUR/m²	0,27
Sonst. techn. Ausstattung	6%	46 EUR/m²	0,18
<b>Kostenkennwert in EUR/m²</b>		<b>776 EUR/m²</b>	
durchschnittliche Standardstufe, gerundet			<b>3,1</b>



## Hochwassergefährdungskarte

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



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

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

Gefährdungsstufe der Objektdressse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

**Starkregengefährdung:**

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

**Datenquelle**

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)