

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

zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Flurstück Nummer 6040/1



Aktenzeichen:	1 K 35/25
Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung
Wohnfläche:	220,46 m ²
Baujahr:	1990
Verkehrswert:	495.000,00 €
Straße, Ort:	Lindenweg 3a 76467 Bietigheim

Gutachtennummer: GUT2025-0902

Bewertungstichtag: 22.09.2025

Qualitätsstichtag: 22.09.2025

Gutachtenerstellung: 16.01.2026

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

Fragen des Gerichts

- Angaben zu Verkehrs- und Marktlage.
 - Siehe Kapitel 1.6 – 1.7.2
- Baulicher Zustand und etwa anstehende Reparaturen
 - Siehe Kapitel 4.4 – 4.5
- Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen
 - Siehe Kapitel 2
- Besteht ein Verdacht auf Hausschwamm?
 - Siehe Kapitel 4.5
- Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?
 - Nein, es besteht kein Verdacht. Siehe auch Kapitel 3.4
- Name und Anschrift des Verwalters, sowie Höhe des Wöhhngeldes
 - Es besteht kein Vertrag mit einer Hausverwaltung. Das Objekt wurde bislang im Eigennutz verwaltet.
- Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
 - Es ist davon auszugehen, dass die Wohnung im Dachgeschoss vermietet wird. Genauere Angaben zum Mietverhältnis liegen jedoch nicht vor.
- Besteht eine Wohnpreisbindung gem. §17 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)?
 - Auf Rückfrage mit der Gemeinde Bietigheim besteht für das betroffene Bewertungsobjekt keine Wohnpreisbindung.
- Besteht ein Gewerbebetrieb im zu bewertenden Objekt?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf einen Gewerbebetrieb.
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtung vorhanden?
 - Nein, es bestehen keine Anzeichen auf Maschinen oder Betriebseinrichtung.
- Liegt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor?
 - Es liegt ein bis zum 07.09.2035 gültiger Energieausweis vor.

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Verhältnisse	8
1.1 Auftraggeber und Anlass	8
1.2 Ortsbesichtigung und Teilnehmer	8
1.3 Übersichtsblatt	8
1.4 Unterlagen	10
1.5 Angaben zur verwendeten Literatur	12
1.6 Makrolage	13
1.7 Mikrolage	14
1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt	14
2. Baurechtliche Rahmenbedingungen	16
2.1 Bauplanungsrechtliche Situation	16
2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung	16
2.1.2 Sonstige Planungen	17
2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen	19
2.2.1 Pflichten zur Begrünung	19
2.2.2 Baumschutzverordnung	20
2.2.3 Stellplatzpflichten	20
3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens	22
3.1 Grundbuchdaten	22
3.2 Katasterdaten	23
3.3 Baulasten	25
3.4 Altlasten	25
3.5 Erschließungssituation	25
3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum	26
3.7 Denkmalschutz	26
3.8 Naturgefahren	27
3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit	29
3.10 Rechte und Belastungen	31

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen	32
4.1 Gebäudeart und Nutzung	32
4.2 Baujahr	36
4.3 Zuschnitt und topographische Situation	36
4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion	36
4.5 Bauzustand	39
4.6 Energetischer Zustand	42
4.7 Barrierefreiheit	42
5. Objektspezifische Flächen	44
5.1 Flächenangaben und Erläuterung	44
5.2 Verwendete Unterlagen	45
6. Wertermittlung	47
6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	47
6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung	47
7. Vergleichswertverfahren	52
7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren	52
7.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte	52
7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise	52
7.2.3 Plausibilisierung der Vergleichswerte	56
7.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	56
8. Sachwertverfahren	58
8.1 Ermittlung der Herstellungskosten	58
8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert	58
8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex	61
8.2 Ermittlung des Zeitwerts	62
8.3 Darstellung des vorläufigen Sachwerts	64
8.4 Ermittlung des Sachwerts	65
9. Verkehrswert	67
9.1 Ableitung des Verkehrswertes	67
Ergänzende Anlagen	70

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bildausschnitt aus Bebauungsplan "Außen am Öttigheimer Weg"	16
Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan "Teilplan Bietigheim - 3. Änderung".....	18
Abbildung 3: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen	24
Abbildung 4: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017	28
Abbildung 5: Grundrisse der Einliegerwohnung im Dachgeschoss.....	30
Abbildung 6: Grundriss des Kellers	33
Abbildung 7: Grundriss Erdgeschoss.....	34
Abbildung 8: Grundriss Obergeschoss	35
Abbildung 9: Ausschnitt aus Querschnittsplan des Dachstuhls	37
Abbildung 10: Hauseingangsbereich.....	38
Abbildung 11: Sockelleiste zur Terrasse mit Rissen im Putz.....	40
Abbildung 12: Kellereingang mit Verfärbungen im Putz.....	41
Abbildung 13: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025.....	48
Abbildung 14: Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen von Sprengnetter ..	49
Abbildung 15: Ungefilterte Vergleichspreise des Gutachterausschuss Rastatt	53
Abbildung 16: Vergleichspreise des Gutachterausschuss Rastatt, reduziert um lfd. Nr. 3	55
Abbildung 17: Seitenansicht Süd-Ost.....	70
Abbildung 18: Rückansicht (Norden).....	71
Abbildung 19: Außenliegende Kellertreppe Nordseite.....	72
Abbildung 20: Terrasse Nordseite	73
Abbildung 21: Ansicht Hausnummer Süd-Ostseite	73
Abbildung 22: Vorderansicht Südseite.....	74
Abbildung 23: Hofeinfahrt und Ansicht auf Stellplätze	74
Abbildung 24: Ansicht Haustür	75

Adresse:	Lindenweg 3a 76467 Bietigheim
Wertermittlungsstichtag:	22. September 2025
Qualitätsstichtag:	22. September 2025
Gutachtenerstellung:	16. Januar 2026
Flurstück, Gemarkung:	Flurstück Nummer 6040/1, Bietigheim
Gemeinde:	Bietigheim
Grundstücksgröße:	290 m ²
Flächenart:	Wohnbaufläche
Wertbestimmendes Verfahren:	Vergleichswertverfahren
Unbelasteter Bodenwert:	ger. 177.000,00 €
Vergleichswert:	ger. 583.000,00 €
Sachwert:	ger. 599.000,00 €
Verkehrswert:	ger. 495.000,00 €

1.4 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht Rastatt - Vollstreckungsgericht vom 22. September 2025
- Schätzungsanordnung durch das Amtsgericht Rastatt - Vollstreckungsgericht vom 22. September 2025
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Achern - Grundbuchamt, Grundbuch von Bietigheim Nr. 1574, Abdruck vom 29.07.2025

Durch den Sachverständigen wurden zusätzlich folgende Informationen beschafft:

- Auskunft aus dem Bodenschutz und Altlastenkataster, Flst. 6040/1 in Bietigheim, Landratsamt Rastatt vom 01.10.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Gemeinde Bietigheim vom 30.09.2025
- Auskunft über Erschließungssituation, Gemeinde Bietigheim vom 30.09.2025
- Auskunft über Wohnpreisbindung, Gemeinde Bietigheim vom 17.12.2025
- Auszug aus BORIS-BW (Bodenrichtwertsystem) zum Stichtag 01.01.2025, Download 29.09.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung und Bewertung, Flurstück 6040/1, Gemarkung Bietigheim, Landratsamt Rastatt – Vermessungsbehörde, Stand vom 26.09.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte 1:500, Flurstück 6040/1, Gemarkung Bietigheim, Landratsamt Rastatt – Vermessungsbehörde, Stand vom 29.09.2025
- Bauakte Flurstück 6040/1 vom 29.09.2025 über 33 Seiten, Gemeinde Bietigheim, Haupt- und Bauverwaltungsamt
- Bebauungsplan „Außen am Öttigheimer Weg“, Bebauungsvorschriften, Genehmigt durch Landratsamt Rastatt vom 07.05.1974

- Bebauungsplan „Außen am Öttigheimer Weg“, zeichnerischer Teil, Genehmigt durch Landratsamt Rastatt vom 29.08.1973
- Denkmalschutzauskunft des Landratsamts Rastatt, Stellungnahme vom 23.10.2025
- Flächennutzungsplan „Teilplan Bietigheim“ 3. Änderung, Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim, Stand April 2019
- Fotodokumentation des Sachverständigen, aufgenommen während der Objektbesichtigung am 10. Oktober 2025.
- Geoport IS24 Mietpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis Juni 2025, Download vom 17.12.2025
- Geoport IS24 Kaufpreise für Immobilien, Auswertung Januar 2023 bis Juni 2025, Download vom 17.12.2025
- Geoport IS24 Report Mikromarkt und Makromarkt für Bietigheim, Download vom 17.12.2025
- Geoport IS24 ZÜRS Hochwasser- und Starkregengefährdung, Download vom 17.12.2025
- Geoport IS24 ImmoPrice Kaufpreisanalyse für Doppelhaushälfte, Download vom 17.12.2025
- Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung – Gemeinde Bietigheim, Stand 27.06.2019
- Örtliche Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025, Stand 01.07.2025, Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der großen Kreisstadt Rastatt, Download via BORIS-BW vom 29.09.2025

Durch den Sachverständigen angefragt und vom Gläubiger bereitgestellt:

- Lageplan 1:500, mit Grundrissen und Flächenberechnungen, baupolizeilich genehmigt Landratsamt Rastatt, Stand 01.12.1989

Durch den Sachverständigen angefragt und vom Insolvenzverwalter bereitgestellt:

- Grundrisse und Pläne, Stand 1993, Architekt unbekannt
- Flächenberechnung „neu“, Bauherr _____, Architekt nicht benannt, Stand 05.02.1993
- LBS-Beleihungswertermittlung, Doppelhaushälfte, Lindenweg 3a in Bietigheim, Wertermittlungstichtag 15.09.2024
- Unterlagen des Beschluss zur Zwangsversteigerung, Amtsgericht Rastatt, Stand 16.07.2025 & 17.07.2025

Durch den Sachverständigen angefragt und vom Immobilienmakler bereitgestellt:

- Energieausweis für Wohngebäude, Lindenweg 3a in Bietigheim, gültig bis 07.09.2035, ausgestellt durch Schornsteinfeger
- Bauakte Flurstück 6040/1 vom 29.09.2025 über 33 Seiten, Gemeinde Bietigheim, Haupt- und Bauverwaltungsamt

1.5 Angaben zur verwendeten Literatur

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) - Ergänzende Hinweise und Präzisierungen zur ImmoWertV, insbesondere zur Methodik und Datenauswertung.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) - Wertermittlungsrichtlinien - WertR2006
- Kleiber digital - Digitales Fachwerk zur Immobilienbewertung, das praxisorientierte Berechnungsgrundlagen und Beispiele liefert.

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV), Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

1.6 Makrolage

Die Gemeinde Bietigheim liegt im Bundesland Baden-Württemberg im Landkreis Rastatt und ist dem Verflechtungsraum der Technologieregion Karlsruhe zuzuordnen

Siedlungsstrukturell handelt es sich um eine kleinere Kommune im Oberrheingraben mit überwiegend wohngeprägter Nutzung und ergänzenden örtlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfsnutzungen; großflächige Gewerbe- oder Industrieprägungen sind im Ortsbild typischerweise nicht leitend. Die Gemeinde weist zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von 6.621 aus¹. Marktseitig sind für die Gemeinde u. a. eine überdurchschnittliche private Kaufkraft (Index 110; Ø 31.108 EUR je Einwohner) bei zugleich unterdurchschnittlicher Einzelhandelszentralität (Index 59) ausgewiesen², was grundsätzlich für eine nennenswerte Kaufkraftbindung außerhalb des Ortes spricht.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das klassifizierte Straßennetz mit kurzer Erreichbarkeit der Bundesstraße (ca. 4,5 km) sowie der Autobahn (ca. 6,5 km). Als nächstgrößere Stadt ist Rastatt in kurzer Distanz erreichbar (u. a. Klinikum Mittelbaden Rastatt ca. 8,7 km). Der öffentliche Personennahverkehr ist in den KVV (Karlsruher Verkehrsverbund) eingebunden. Schienenseitig besteht ein Zugang über den Bahnhof Bietigheim (Baden) mit Stadtbahn-/S-Bahn-Verbindungen der Linien S7 und S8, mit Verknüpfungen in Richtung Karlsruhe sowie Rastatt und darüber hinaus in das regionale Schienennetz (AVG). Busseitig sind im Ort Haltestellen u. a. mit den Linien BUS 226/227 und BUS 342 verzeichnet (KVV). Für das Wohnumfeld Lindenweg werden als fußläufige Entfernungen zur nächsten Bushaltestelle „Schneidergarten“ ca. 0,55 km und zum Bahnhof ca. 1,6 km angegeben.

Die soziale Infrastruktur ist in der Gemeinde grundsätzlich gegeben: Im näheren Umfeld werden u. a. ein Kindergarten (z. B. Kindergarten Schneidergarten ca. 240 m), schulische Angebote (z. B. Haupt- und Werkrealschule ca. 1,00 km), sowie medizinische Grundversorgung (z. B. Praxis Dr. med. R. Chiriak ca. 350 m) ausgewiesen. Das Ortszentrum ist in kurzer Distanz erreichbar (ca. 1,4 km). Insgesamt ist die Makrolage als

¹ Quelle: https://www.bietigheim.de/vds/cms_bietigheim.nsf/web/gemeinde_daten.html

² Quelle: GeoPort – Report Mikromarkt Makromarkt – Bestellung XXXX697 vom 17.12.2025

gut in die regionalen Arbeits- und Versorgungsräume eingebunden zu beurteilen; bei überwiegend wohngeprägtem, kleinstädtisch geordnetem Charakter bestehen kurze Wege zu Grundversorgung und ÖPNV.

1.7 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Bietigheim im Landkreis Rastatt, im südwestlichen Siedlungsbereich des Ortes, in der Wohnstraße Lindenweg. Es handelt sich um eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, die sich durch eine überwiegend wohngeprägte Nutzung auszeichnet. Der Lindenweg liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit leicht aufgelockerter Bebauungsstruktur und begrenzter Verkehrsbelastung. Die Umgebung wird maßgeblich durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt, deren Errichtungszeitraum überwiegend in den 1980er- und 1990er-Jahren liegt. Vereinzelt sind jüngere Nachverdichtungen oder Modernisierungen zu beobachten, sodass ein insgesamt gepflegter und homogener Gesamteindruck entsteht.

Das Wohnumfeld ist durch eine familienorientierte Bewohnerstruktur gekennzeichnet. Typisch für das Quartier sind gute Ein- und Zweifamilienhäuser mit gartenbezogener Nutzung, was dem Straßenbild einen ruhigen und gepflegten Charakter verleiht. Die Grundstücke verfügen in der Regel über kleine bis mittlere Gärten, die Bebauung ist aufgelockert und durch Grünstrukturen im Straßenraum begleitet. Insgesamt vermittelt das Quartier einen ländlich-suburbanen Charakter bei gleichzeitig günstiger Anbindung an das Ortszentrum.

Insgesamt ist die Mikrolage als ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit gutem Infrastrukturniveau und durchschnittlich bis guter Wohnqualität einzustufen. Sie bietet eine stabile soziale Umgebung, eine gepflegte Nachbarschaft und ein ansprechendes Wohnumfeld ohne nennenswerte Störfaktoren.

1.7.1 Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Der lokale Immobilienmarkt in Bietigheim (Baden) ist als wohngeprägter Teilmarkt im Einzugsbereich der Kreisstadt Rastatt und des Oberzentrums Karlsruhe einzuordnen. Die Lage profitiert von der regionalen Verkehrsanbindung u. a. über die B 36 sowie von der Nähe zu Arbeits- und Versorgungszentren. Marktindikatoren zeigen ein mittleres Preisniveau für Wohnimmobilien, wobei das Angebot an kurzfristig verfügbaren Bauflächen begrenzt ist und die Marktentwicklung stark von der planungsrechtlichen

Steuerung abhängt³. Für den Zuständigkeitsbereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses Rastatt wird seit 2019 ein Rückgang der Kauffälle festgestellt, verbunden mit einer spürbaren Marktberuhigung im Jahr 2023, insbesondere im Bestandssegment⁴.

Die demografische Struktur weist im Mikromarkt (Ortsteil des Bewertungsobjekts) 1.841 Einwohner bei 844 Haushalten und auf Gemeindeebene 6.373 Einwohner bei 2.845 Haushalten aus, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rund 2,2 Personen entspricht (GeoPort). Dominierend sind Familienhaushalte sowie Haushalte mittleren Alters. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist überdurchschnittlich ausgeprägt: Der Kaufkraftindex liegt bei 114 im Mikromarkt bzw. 110 im Makromarkt, die Arbeitslosenquote bei lediglich 2,72 % (GeoPort). Einzelhandelsumsätze von 4.086 EUR je Person im Mikromarkt bzw. 3.437 EUR je Person im Makromarkt unterstreichen die grundsätzlich solide Einkommensbasis, auch wenn die Einzelhandelszentralität unter dem Bundesdurchschnitt liegt und Kaufkraftabflüsse in benachbarte Zentren nahelegt (GeoPort).

Die Immobilienpreisentwicklung ist differenziert zu betrachten. Regional sind für 2023 Preisrückgänge bei Bestandsobjekten dokumentiert, während Neubaupreise stabil geblieben sind (Immobilienmarktbericht Rastatt). Lokale Angebotsdaten weisen weiterhin ein solides, jedoch gedämpftes Preisniveau aus, was auf eine Konsolidierungsphase des Marktes hindeutet (Immowelt). Die Kombination aus überdurchschnittlicher Kaufkraft, niedriger Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittlichem Zahlungsausfallrisiko spricht dennoch für eine grundsätzlich stabile Nachfragebasis und eine vergleichsweise gute Wertbeständigkeit (GeoPort).

Zusammenfassend ist Bietigheim (Baden) als wirtschaftlich stabiler Wohnstandort mit durchschnittlich bis guter Investitionssicherheit einzustufen. Für Eigennutzer bietet der Standort eine tragfähige Einkommens- und Beschäftigungsstruktur, während Investoren von einer soliden Nachfragebasis profitieren, wenngleich die zuletzt beobachtete Marktberuhigung bei der Stichtagsbewertung zu berücksichtigen ist. Die geringere Einzelhandelszentralität ist primär als Ausdruck regionaler Versorgungsverflechtungen zu interpretieren und wirkt sich nicht wesentlich nachteilig auf die Wohnraumnachfrage aus (GeoPort).

³ Quelle: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/bietigheim-baden>

⁴ Quelle: <https://www.rastatt.de/rathaus-und-politik/stadtverwaltung/gemeinsamer-gutachterausschuss/immobilienmarktbericht>

2. Baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Flurstück 6040/1, Lindenweg 3a in Bietigheim liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Außen am Ötigheimer Weg“, welcher am 29. August 1973 in Kraft getreten ist.

2.1.1 Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 6040/1, Lindenweg 3a in Bietigheim (Baden), liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Außen am Ötigheimer Weg“ der Gemeinde Bietigheim, der durch Satzung vom 22.05.1973 beschlossen, am 29.08.1973 durch das Landratsamt Rastatt genehmigt und mit Ausfertigung der Bebauungsvorschriften vom 08.02.1974 rechtsverbindlich geworden ist. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich damit nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Abbildung 1: Bildausschnitt aus Bebauungsplan "Außen am Ötigheimer Weg"

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans gliedert den Geltungsbereich in mehrere Teilgebiete. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind damit vornehmlich Wohngebäude; ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird im

Bebauungsplan im Wesentlichen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geregelt; die Geschossflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen und schriftlichen Teil für WA 2 auf zwei Vollgeschosse festgesetzt und verbindlich, wobei von der festgesetzten Geschossigkeit keine Ausnahmen vorgesehen sind.

Die Bauweise ist für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 als offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien; ergänzend sind die im Plan dargestellten Einzel-, Doppel- und Hausgruppen als gebäudetypische Festsetzungen zur Stellung der Baukörper maßgeblich.

Zur baulichen Gestaltung enthalten die Bauvorschriften differenzierte Vorgaben. Für die Teilgebiete WA 1 bis WA 3 ist eine Dachneigung von 30° festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind je Teilgebiet vorgegeben und werden von Oberkante Erdgeschossrohboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren gemessen (WA 2 und WA 3: jeweils 6,00 m). First- und Traufhöhen ergeben sich damit mittelbar aus den Höhenfestsetzungen in Verbindung mit der Dachform.

Nebenanlagen und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind grundsätzlich zulässig. Garagen sind hinsichtlich Lage und Größe an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden; für Einzelgaragen ist eine maximale Grundfläche von 4,00 m × 8,00 m, für Doppelgaragen von 7,00 m × 8,00 m festgesetzt. Garagen sind mit Flachdach auszuführen und dürfen eine Gebäudehöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Für das zu bewertende Grundstück bedeutet dies, dass sich die planungsrechtlich zulässige Nutzung und bauliche Ausnutzung nach den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt und bestehende bauliche Anlagen planungsrechtlich zulässig bleiben, soweit keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, die eine erneute Genehmigungspflicht auslösen würden.

2.1.2 Sonstige Planungen

Für das Bewertungsgrundstück Flst. 6040/1, Lindenweg 3a in Bietigheim (Baden), ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim maßgeblich, der die Mitgliedsgemeinden Bietigheim, Durmersheim, Elchesheim-Illingen und Au am Rhein umfasst. Die Gesamtfortschreibung dieses Flächennutzungsplans wurde vom Landratsamt Rastatt am 14.01.2004 in der Fassung vom Dezember 2002 genehmigt und mit der ortsüblichen Bekanntmachung wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde seither mehrfach geändert; nach der 1. Änderung (Genehmigung 22.06.2006) und der 2.

Änderung (Genehmigung 01.02.2012) wurde die 3. Änderung durch Feststellungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 23.05.2019 eingeleitet und nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens fortgeschrieben.

Der vorliegende FNP-Gesamtplan (3. Änderung, Stand April 2019) weist das Gebiet der Ortslage Bietigheim, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, als bestehende Wohnbaufläche aus. Das Grundstück liegt innerhalb des dargestellten Siedlungskörpers und ist in den übermittelten Planausschnitten eindeutig der Wohnbaufläche zugeordnet. Für den Bereich Lindenweg sind aus den Unterlagen keine Umwidmungen oder besonderen Entwicklungsdarstellungen ersichtlich; die im Rahmen der 3. Änderung beschriebenen punktuellen Anpassungen im Gemeindegebiet betreffen andere Teilflächen und lassen die Darstellung des hier maßgeblichen Wohngebiets unberührt.

Damit bestätigt der wirksame Flächennutzungsplan die Einordnung des Bewertungsgrundstücks in eine Wohnbaufläche. Über die bestehende Nutzung hinaus sind für den unmittelbaren Bereich nach der vorliegenden FNP-Darstellung keine weitergehenden, von der Wohnnutzung abweichenden Entwicklungsabsichten erkennbar.

Von immobilienpool.net bereitgestellt -
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan "Teilplan Bietigheim - 3. Änderung"

2.2 Besondere baurechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Pflichten zur Begrünung

Aus den textlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Außen am Ötigheimer Weg“ ergeben sich für die im Plangebiet gelegenen Grundstücke verbindliche Pflichten zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung. Vorgärten sind gemäß § 10 Ziffer 3 spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ausdrücklich bodenbeständige Gehölze zu verwenden. Damit besteht für jedes Baugrundstück eine klare Verpflichtung zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Vorgartenbereiche und zum Erhalt eines begrünten Erscheinungsbildes. Ergänzend enthalten die Bauvorschriften Regelungen zu Einfriedungen, die mittelbar ebenfalls grünordnerische Wirkung entfalten: Nach § 9 Ziffer 2 sind als Einfriedigungen im Bereich der privaten Gartenflächen zur Straße hin ausschließlich Heckenhinterpflanzungen bzw. Hecken in Verbindung mit dahinterliegendem Drahtgeflecht mit grünem Kunststoffüberzug zulässig; massive oder geschlossene Einfriedungen sind nicht vorgesehen. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist im Bereich von Straße und Vorgarten auf 0,75 m begrenzt, wodurch eine offene, durchgrünte Vorgartenzone gesichert werden soll. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist zudem eine einheitliche Art der Einfriedigung festgesetzt (§ 9 Ziffer 3), was eine homogene, gestalterisch abgestimmte Begrünung der Grundstücksgrenzen zum Ziel hat.

Darüber hinaus enthalten die Bauvorschriften im Abschnitt zur Grundstücksgestaltung (§ 10) Vorgaben zur Geländegestaltung, die ebenfalls auf eine landschaftsverträgliche Freiflächengestaltung ausgerichtet sind. Auf- und Abtragungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken; Böschungen sind möglichst flach herzustellen und Übergänge zu angrenzenden Geländeformen auszurunden, wodurch eine naturnahe Gestaltung der nicht überbauten Flächen gefördert wird. Spezifische Festsetzungen zu Dach- oder Fassadenbegrünungen, zu Stellplatzbegrünungen oder zu Pflanzbindungen einzelner Bäume sind in den vorliegenden Bauvorschriften nicht enthalten.

Die genannten Vorgaben betreffen unmittelbar auch das Bewertungsgrundstück, da es im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und damit insbesondere den Verpflichtungen zur Anlage und Unterhaltung begrünter Vorgartenflächen sowie zur Ausbildung von Einfriedigungen in Form von Hecken unterliegt.

2.2.2 Baumschutzverordnung

In den Bebauungsvorschriften finden sich keine eigenständigen, über allgemeine Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben hinausgehenden Regelungen zum besonderen Baumerhalt (z. B. Schutz-/Erhaltungsgebote für Bestandsbäume, Fällverbote, Pflanzbindungen) oder ein spezifisches Baumkataster.

Eine kommunale Baumschutzsatzung/Baumschutzverordnung der Gemeinde Bietigheim (Landkreis Rastatt) konnte anhand der veröffentlichten Satzungsübersicht nicht festgestellt werden; damit richtet sich ein etwaiger Baumschutz im Regelfall nach den allgemeinen naturschutzrechtlichen Vorgaben, insbesondere den zeitlichen Beschränkungen für Fäll- bzw. starke Rückschnittmaßnahmen (u. a. § 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie den hierzu veröffentlichten Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde.

2.2.3 Stellplatzpflichten

In der Gemeinde Bietigheim gilt die „Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in der Gemeinde Bietigheim“ vom 27.06.2019, erlassen auf Grundlage von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO Baden-Württemberg in Verbindung mit § 37 LBO. Die Satzung regelt die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden. Maßgeblich ist die Wohnungsgröße. Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche ist ein notwendiger Stellplatz nachzuweisen; für Wohnungen mit mehr als 50 m² bis 100 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze erforderlich; für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze herzustellen. Ergibt die Berechnung Bruchteile, sind diese aufzurunden.

Nach Aktenlage liegt ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Dachgeschoss vor. Sowohl die Hauptwohnung als auch die Einliegerwohnung überschreiten jeweils 50 m² Wohnfläche. Daraus ergibt sich rechnerisch ein Stellplatzbedarf von insgesamt drei notwendigen Stellplätzen (Hauptwohnung > 100 m²: 2 Stellplätze; Einliegerwohnung > 50 m²: 1,5 Stellplätze, aufgerundet 2; Summenbildung 3,5, aufgerundet 4 wäre nur bei rechtlich eigenständiger Bewertung beider Einheiten maßgeblich; bei Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird vorliegend von insgesamt drei notwendigen Stellplätzen ausgegangen).

Auf dem Grundstück sind nach äußerer Inaugenscheinnahme drei Stellplätze vorhanden, wovon zwei hintereinander angeordnet sind. Gefangene Stellplätze sind nach der Satzung anrechenbar, sofern der Stellplatz, über den sie angefahren werden, derselben Wohneinheit zugeordnet ist. Vor diesem Hintergrund kann die hintereinander liegende

Stellplatzanordnung der Hauptwohnung zugeordnet werden. Im Bereich der Grundstückszufahrt besteht ein weiterer, räumlich sehr knapp bemessener Stellplatz, der funktional der Einliegerwohnung zugeordnet werden kann. Unter dieser Zuordnung kann der rechnerische Stellplatzbedarf von drei notwendigen Stellplätzen als grundsätzlich abgedeckt angesehen werden, wobei die eingeschränkten Abmessungen und die enge Rangiersituation insbesondere für den vorderen Stellplatz zu berücksichtigen sind.

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

3. Beschreibung und Beurteilung des Grund und Bodens

3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch: Grundbuch von Bietigheim Nr. 1574
Aktueller Auszug vom 29.07.2025, zuletzt geändert am
29.07.2025.

**Bestandsverzeichnis: Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem
Eigentum verbundenen Rechte**

Lfd. Nr. 1 Karte: 000 100.57
Flurstück: 6040/1
Lage: Lindenweg 3a
Art: Gebäude- und Freifläche
Größe: 290,00 m²

Nr. 1 bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses als
Bestand eingetragen am 06.03.2014.

Abteilung I: Eigentümer

Lfd. Nr. 7 geb. am .

Aufgelassen am 15.04.2019.
Eingetragen (ACH059-7/2019) am 17.12.2019.

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3 Das Insolvenzverfahren ist eröffnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Baden-Baden vom
15.07.2024 (11 IN 341/24).
Eingetragen (ACH021/143/2024) am 01.08.2024.

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Rastatt vom 16.07.2025
(1 K 35/25).
Eingetragen (ACH005/275/2025) am 29.07.2025.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Renten

Für die Wertermittlung nicht relevant

3.2 Katasterdaten

Das zu bewertende Grundstück 6040/1, Lindenweg 3a verfügt über eine direkte Zuwegung über der Lindenweg (Flst. 6044). Die Zuwegung ist eindeutig definiert und bietet eine gute Erreichbarkeit für Bewohner und Besucher.

Die vorhandene Bebauung liegt vollständig innerhalb der Grundstücksgrenzen. Ein Überbau liegt somit nicht vor.

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

Abbildung 3: Liegenschaftskarte 1:500 mit Flurstücksgrenzen

3.3 Baulasten

Nach schriftlicher Auskunft durch die Gemeinde Bietigheim wurde am 30.09.2025 mitgeteilt, dass für das zu bewertende Grundstück in der Straße „Lindenweg 3a“, Flurstück 6040/1 in Bietigheim, kein Eintrag im Baulastenverzeichnis vorliegt oder bekannt ist.

3.4 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Rastatt vom 01.10.2025 ist das Bewertungsgrundstück Lindenweg 3a, Flurstück 6040/1, Gemarkung Bietigheim, derzeit nicht im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt erfasst. Damit sind für das Grundstück zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine behördlich registrierten Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass aus der fehlenden Eintragung im Kataster nicht abgeleitet werden kann, dass das Grundstück frei von Schadstoffverunreinigungen ist. Das Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises Rastatt erfasst nach behördlicher Auskunft diejenigen Verdachtsflächen, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten, die zum jeweiligen Erhebungsstand bekannt sind; der aktuell zugrunde liegende Erhebungsstand datiert vom 30.12.2011.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass keine amtlich registrierten Hinweise auf Altlasten vorliegen, jedoch eine belastbare Aussage zur tatsächlichen Bodenbeschaffenheit ausschließlich im Rahmen entsprechender orientierender oder technischer Untersuchungen getroffen werden könnte.

3.5 Erschließungssituation

Nach Auskunft der Gemeinde Bietigheim liegen dort keine Unterlagen über bereits erhobene Anlieger- oder Erschließungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück vor. Seitens der Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der gesetzlichen Festsetzungsverjährung von vier Jahren sowie des Grundsatzes der Einmaligkeit davon auszugehen ist, dass etwaige Erschließungsbeiträge entweder bereits vollständig entrichtet wurden oder nicht mehr erhoben, werden können.

Weiterhin teilte die Gemeinde Bietigheim mit, dass derzeit keine weiteren Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Bewertungsgrundstücks vorgesehen sind. Auf Grundlage dieser Auskunft ist somit davon auszugehen, dass das Grundstück als

erschlossen anzusehen ist und gegenwärtig keine absehbaren zusätzlichen Erschließungskosten zu erwarten sind.

3.6 Merkmale zu Wohnungs- und Teileigentum

Für das Bewertungsobjekt ist kein Wohnungs- oder Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes begründet. Das Grundstück einschließlich des aufstehenden Einfamilienhauses steht im Alleineigentum; eine Teilung nach § 8 WEG mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung und Aufteilungsplan liegt nicht vor. Entsprechend existieren keine rechtlich selbstständigen Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten, keine Wohnungsgrundbücher sowie keine Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum.

Das Gebäude wird baulich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und zwei Wohneinheiten (Erd- und Obergeschoss sowie Einliegerwohnung im Dachgeschoss) genutzt. Diese Nutzungseinheiten stellen jedoch ausschließlich funktionale bzw. bauliche Einheiten dar und sind rechtlich nicht verselbstständigt. Sämtliche Gebäudeteile, Nebenräume und Außenanlagen befinden sich im rechtlichen Alleineigentum des Eigentümers; eine Abgrenzung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum ist daher nicht gegeben.

Mangels bestehender Wohnungseigentümergeinschaft liegen keine Protokolle von Eigentümerversammlungen, keine Beschlussfassungen, keine Hausgeldabrechnungen, eine Wirtschaftspläne sowie keine Angaben zu Sonderumlagen vor. Auch Sondernutzungsrechte sind nicht begründet.

Das Bewertungsobjekt ist somit als einheitliches Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Volleigentum zu beurteilen; Informationen zu wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten liegen nicht vor.

3.7 Denkmalschutz

Nach Auskunft des Landratsamts Rastatt vom 23.10.2025 ist das Gebäude auf dem Grundstück Lindenweg 3a in Bietigheim nicht in der Liste der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale sowie der zu prüfenden Objekte verzeichnet. Das Bewertungsobjekt unterliegt demnach keinem bekannten Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg.

Darüber hinaus ist für das Grundstück mit der Flurstücksnummer 6040/1 keine archäologische Fläche ausgewiesen. Hinweise auf archäologische Kulturdenkmale oder auf einen archäologischen Prüffall liegen nach der vorliegenden behördlichen Auskunft nicht vor.

Aus den vorstehenden Informationen ergeben sich somit keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen oder besonderen Genehmigungserfordernisse für das Bewertungsgrundstück.

3.8 Naturgefahren

Nach den vorliegenden Angaben aus dem Geoport-Umweltreport wird das Bewertungsgrundstück Lindenweg 3a, Flurstück 6040/1, in die ZÜRS-Hochwassergefährdungsklasse GK 1 eingestuft. Diese Klasse steht für eine sehr geringe Hochwassergefährdung und beschreibt Gebiete, in denen die statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses seltener als einmal in 200 Jahren liegt bzw. die außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft liegen. Die Einstufung ordnet das Grundstück damit in einen Bereich ein, der nach dem ZÜRS-

Von Immobilienpost.com bereitgestellt -
Weitergabe an oad/Verkauf durch
Dritte ist untersagt

System nicht zu den regelmäßig oder mittelfristig überschwemmungsgefährdeten Lagen zählt und lediglich ein sehr seltenes Hochwasserrisiko abbildet.

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

Abbildung 4: Starkregenkarte, Quelle Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), Stand 2017

In der Starkregenkarte ist die Objektadresse ebenfalls ausgewertet und mit einem diamantförmigen Symbol gekennzeichnet; sie ist der Gefährdungsklasse „mittel“ zugeordnet. Diese Einstufung beschreibt Bereiche, in denen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen grundsätzlich mit oberflächlichem Wasserabfluss und lokal

begrenzten Wasseransammlungen gerechnet werden kann. Für das Flurstück bedeutet diese Klassifizierung, dass der Standort gemäß der Starkregenkarte als Gebiet eingeordnet ist, in dem bei Starkniederschlägen eine mittlere Wahrscheinlichkeit für oberflächliche Wasseransammlungen und Abflusswirkungen besteht.

3.9 Nutzungs- und Drittverwendungsmöglichkeit

Das Bewertungsobjekt befindet sich in 76467 Bietigheim (Baden), Lindenweg 3a. Für das Grundstück gilt eine verbindliche Bauleitplanung gemäß § 30 BauGB; es liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf eine wohnbauliche Nutzung ausgerichtet sind.

Nach den vorliegenden Bauunterlagen und Plänen war das Gebäude ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert. Im Jahr 1994 erfolgte nach Aktenlage voraussichtlich der Ausbau des Dachgeschosses zu einer Einliegerwohnung, wofür auch eine gesonderte Wohnflächenberechnung vorliegt.

Von immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

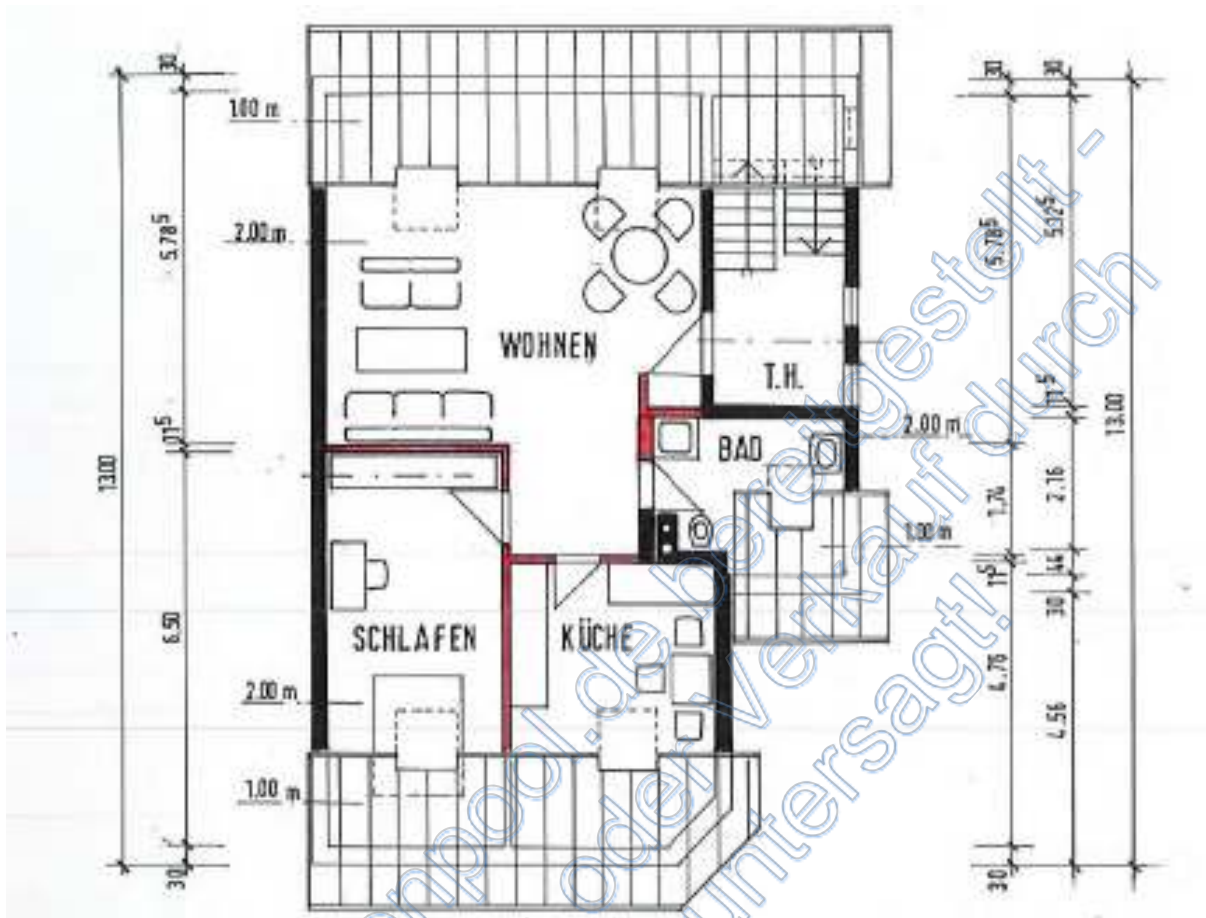


Abbildung 5: Grundrisse der Einliegerwohnung im Dachgeschoss

Aus den Grundrissplänen ergibt sich, dass Erdgeschoss und Obergeschoss funktional zusammengehören und die Hauptwohnung bilden; insbesondere ist im Erdgeschoss kein Bad, sondern nur ein WC ausgewiesen, was gegen eine eigenständige Wohneinheit spricht. Das Dachgeschoss stellt demnach eine baulich abgrenzbare zusätzliche Wohneinheit dar. Hinweise auf weitere genehmigte Nutzungsänderungen liegen nicht vor. Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, kann die tatsächliche aktuelle Nutzung der einzelnen Geschosse nicht abschließend verifiziert werden; die Einordnung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erfolgt daher auf Grundlage der vorliegenden Pläne und der Wohnflächenberechnungen.

Aus dem gerichtlichen Beschluss ergibt sich, dass der Schuldner im Objekt wohnt. Anzeichen für Leerstand wurden im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme nicht festgestellt. Mietverträge oder sonstige schriftliche Nachweise zu bestehenden Mietverhältnissen wurden weder vom Gläubiger noch vom Insolvenzverwalter oder vom Makler zur Verfügung gestellt. Zu Miethöhen, Vertragslaufzeiten oder zur genauen Belegung der Einliegerwohnung können daher keine belastbaren Angaben gemacht

werden. Die Nutzungssituation ist insofern nur anhand der Bauunterlagen und äußerer Feststellungen beschreibbar.

Zusammenfassend ist das Objekt aufgrund seiner baurechtlichen Einordnung und der vorhandenen Gebäudestruktur grundsätzlich sowohl zur Eigennutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als auch zur teilweisen Drittvermietung geeignet. Die vorhandene Grundrisskonzeption ermöglicht eine getrennte Nutzung von Hauptwohnung und Dachgeschosseinheit. Besonderheiten ergeben sich daraus, dass mangels Innenbesichtigung und vertraglicher Unterlagen die tatsächliche Nutzung und Ausgestaltung der Einliegerwohnung nicht abschließend geklärt werden kann.

3.10 Rechte und Belastungen

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs sind keine wertrelevanten dinglichen Rechte oder Belastungen wie Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten, Nießbrauchsrechte, Vorkaufsrechte oder sonstige grundstücksbezogene Nutzungs- oder Beschränkungsrechte eingetragen.

Damit bestehen nach dem Inhalt von Abteilung II keine Eintragungen, die die Nutzung des Grundstücks dauerhaft zugunsten Dritter beschränken oder den Verkehrswert unmittelbar beeinflussen.

4. Beschreibung und Beurteilung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäudeart und Nutzung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Doppelhaushälfte, die nach den vorliegenden Bauunterlagen ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und später um eine Einliegerwohnung im Dachgeschoss ergänzt wurde. Aus den Plänen ergibt sich damit ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt vor; das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche aus, sodass die planungsrechtliche Grundlage eindeutig auf eine wohnwirtschaftliche Nutzung ausgerichtet ist.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Kellergeschoss sind gemäß den Grundrissen ein Waschraum, ein Öllager, ein Heizungsraum, ein Flur sowie weitere Keller- bzw. Lagerräume ausgewiesen. Eine rechtliche oder funktionale Zuordnung einzelner Kellerräume zu bestimmten Nutzungseinheiten ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht

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

Nach den Bauplänen erstreckt sich die Hauptwohnung über Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss umfasst die typischen Wohn- und Aufenthaltsräume; im Obergeschoss sind überwiegend Schlaf- und Sanitärräume vorgesehen.

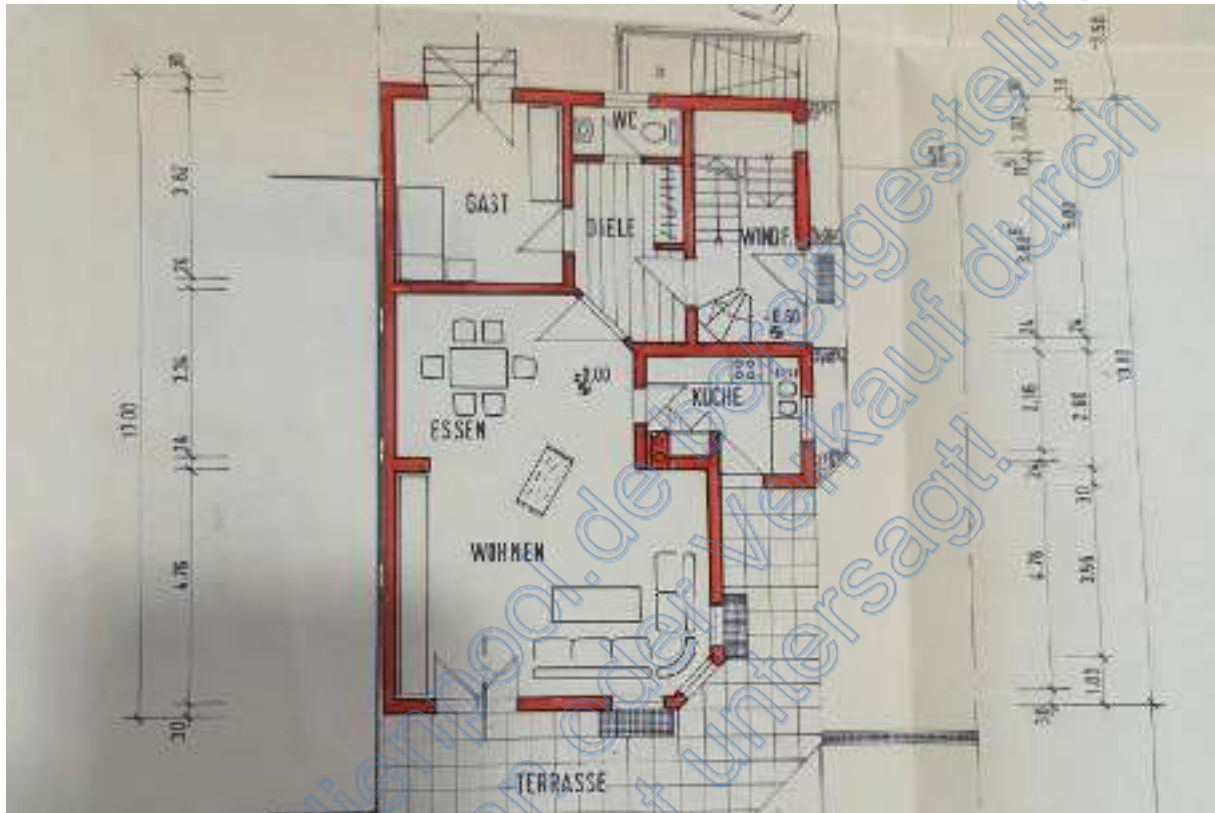


Abbildung 7: Grundriss Erdgeschoss

Aus der Raumaufteilung ergibt sich für die Hauptwohnung eine Mehrzimmerwohnung, deren genaue Zimmeranzahl sich aus den in den Plänen ausgewiesenen Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen ableitet.

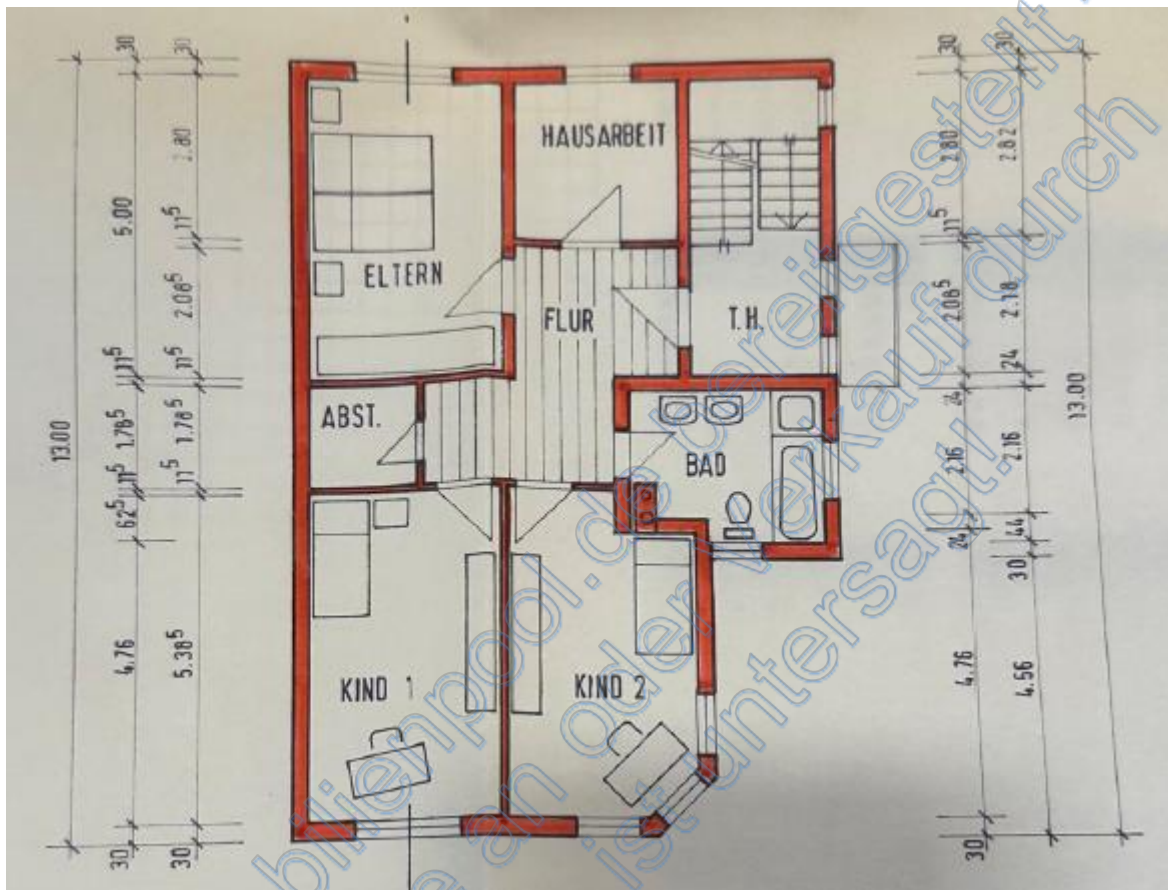


Abbildung 8: Grundriss Obergeschoss

Das Dachgeschoss ist als eigenständige Einliegerwohnung konzipiert und weist eine abgeschlossene Wohnungsstruktur mit Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen auf.

Das Gebäudeinnere konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht begangen werden; eine Überprüfung der tatsächlichen Nutzung und Raumaufteilung war daher nicht möglich. Die Beschreibung beruht ausschließlich auf den vorliegenden Bauplänen und Flächenberechnungen.

Eine Garage ist nicht vorhanden. Auf dem Grundstück bestehen nach äußerer Inaugenscheinnahme drei offene Kfz-Stellplätze im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. Einfahrt, davon zwei hintereinanderliegend sowie ein weiterer, sehr knapp bemessener Stellplatz im vorderen Hofbereich. Eine rechtliche Zuordnung einzelner Stellplätze zu bestimmten Nutzungseinheiten ist nicht gegeben.

4.2 Baujahr

Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, Baujahr 1990, mit drei nicht überdachten Stellplätzen.

4.3 Zuschnitt und topographische Situation

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 6040/1) weist nach der Liegenschaftskarte einen im Wesentlichen regelmäßig geschnittenen, annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt auf. Die Form ist als ortsüblich zu bezeichnen und entspricht der typischen Parzellierung innerhalb des Wohngebiets. Besondere Einschnürungen oder atypische Grundstücksformen sind nicht erkennbar.

Nach den vorliegenden Unterlagen und Besichtigung stellt sich das Gelände als eben dar. Besondere topografische Merkmale wie ausgeprägte Gefälle, Böschungen, Hangkanten oder natürliche Geländeeinschnitte sind nicht erkennbar.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über den Lindenweg, der auf dem Flurstück 6044 ausgewiesen ist. Die Zufahrt zum Grundstück ist straßenseitig über diese Verkehrsfläche gegeben. Weitere Erschließungsmöglichkeiten über rückwärtige oder seitliche Flurstücke bestehen nicht.

Aus dem regelmäßigen Zuschnitt, der ebenen Geländesituation und der straßenseitigen Erschließung ergeben sich keine offensichtlichen topografischen oder grundstücksbezogenen Einschränkungen hinsichtlich der baulichen Ausnutzbarkeit, der Erreichbarkeit oder der grundsätzlichen Nutzbarkeit des Grundstücks.

4.4 Baubeschreibung und Gebäudekonstruktion

Außenwände:

Laut Bauakte ist das Gebäude in Massivbauweise errichtet; als Tragkonstruktion sind „Ziegel / STBN“ angegeben. Für die Außenwände ist Mauerwerk aus Poroton (MW) mit einer Wanddicke von ca. 30 cm dokumentiert. Die Fassade zeigt sich außen als verputzte Oberfläche.

Dach:

Das Gebäude verfügt über ein 30° geneigtes Satteldach. Die Dachkonstruktion ist als traditioneller Holz-Sparrendachstuhl ausgeführt. Die Dacheindeckung besteht aus Betondachziegeln in rotbrauner Farbgebung. Zur Dachausstattung gehören

Dachflächenfenster auf der südlichen Dachfläche, sowie ein mehrschaliger Schornstein. Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Metallrinnen und entsprechende Fallrohre.

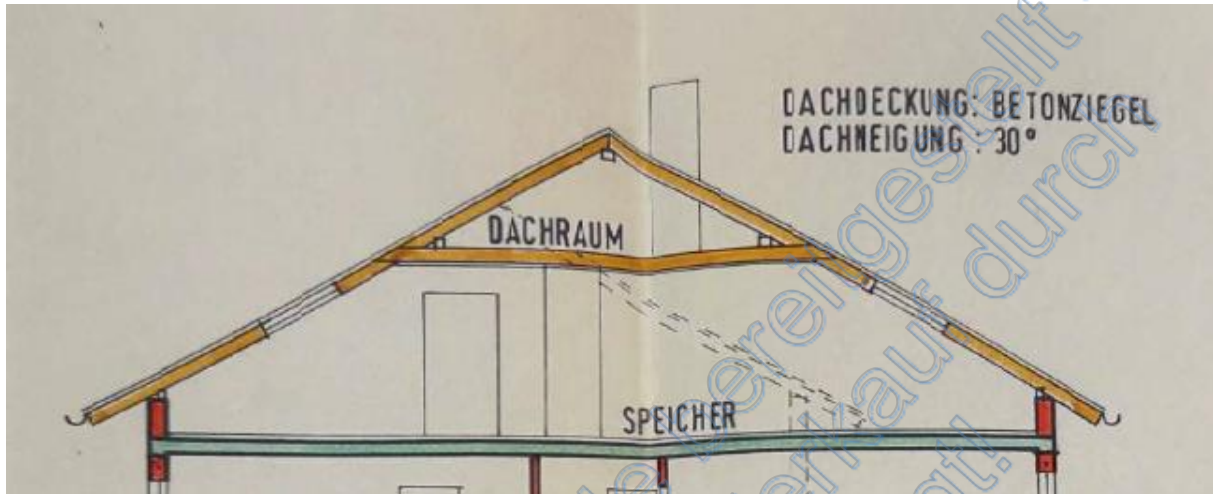


Abbildung 9: Ausschnitt aus Querschnittsplan des Dachstuhls

Deckenkonstruktion und Treppen:

Zur Treppenkonstruktion ist in der Bauakte „Ortbeton“ angegeben. Angaben zur Deckenkonstruktion (z. B. Stahlbetondecken/Fertigdecken) sind den vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen; eine Sichtprüfung war mangels Innenzutritt nicht möglich.

Fenster und Außentüren:

An der Fassade sind Kunststofffenster mit weißen Rahmen erkennbar; teilweise sind außenliegende Rollläden vorhanden. Eine Aussage zur Verglasungsart (z. B. Isolier-/Wärmeschutzverglasung) ist anhand der Bauakte und der vorliegenden Außenaufnahme nicht belastbar möglich. Aufgrund des Baujahres kann hierbei jedoch von 2-facher

Isolierverglasung ausgegangen werden. Die Hauseingangstür ist als Außentüranlage ostseitig angeordnet und besteht überwiegend aus Isolierverglasung.



Abbildung 10: Hauseingangsbereich

Fußböden:

Zu Bodenbelägen und Bodenaufbauten liegen in der Bauakte keine Detailangaben vor; mangels Innenbesichtigung und Innenfotos kann die Ausführung der Fußböden nicht beschrieben werden.

Heizung:

Laut Energieausweis wird das Gebäude über eine zentrale Heizungsanlage mit dem wesentlichen Energieträger Heizöl beheizt. Der Wärmeerzeuger ist als Heizkesselanlage ausgeführt; das Baujahr des Wärmeerzeugers ist mit 1990 angegeben. Die Anlage dient sowohl der Raumheizung als auch der Warmwasserbereitung. Als Art der Lüftung ist Fensterlüftung ausgewiesen. Weitere Angaben zur Art der Wärmeverteilung oder zu den Heizflächen sind dem Energieausweis nicht zu entnehmen und konnten mangels Innenbesichtigung nicht verifiziert werden.

Innenwände und -türen:

In der Bauakte sind für Innenwände Hochlochziegel (HLZ) mit einer Dicke von ca. 24 cm vermerkt; weitergehende Angaben zu nichttragenden Trennwänden und zur Ausführung der Innentüren sind nicht enthalten. Mangels Innenbesichtigung und Innenfotos können Oberflächen und Türqualitäten nicht beschrieben werden

Sanitäreinrichtung:

Nach den vorliegenden Bauplänen ist im Erdgeschoss ein separates WC mit Waschbecken ausgewiesen. Im Obergeschoss ist ein Bad mit Dusche, Badewanne, WC und zwei Waschbecken vorgesehen. Im Dachgeschoss ist im Bereich der Einliegerwohnung ein weiteres Bad mit Dusche, WC und Waschbecken dargestellt. Aussagen zu Art, Ausführung und Qualität der Sanitärobjekte, Armaturen sowie zu Wand- und Bodenbelägen sind mangels Innenbesichtigung und mangels entsprechender Detailangaben in der Bauakte nicht möglich.

Sonstige technische Ausstattung:

Weitergehende Angaben zur Elektroinstallation, Lüftung, Warmwasserbereitung oder ggf. energetischen Zusatzausstattung sind in der Bauakte nicht näher spezifiziert und mangels Innenbesichtigung nicht verifizierbar.

4.5 Bauzustand

Das Bewertungsobjekt konnte ausschließlich von außen in Augenschein genommen werden; eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Aussagen zum Bauzustand beziehen sich daher ausschließlich auf den von außen zugänglichen und einsehbaren Bereich. Der bauliche Zustand der nicht einsehbaren Innenräume, der technischen Anlagen sowie der verdeckten Bauteile konnte nicht überprüft werden.

Im Rahmen der Außenbesichtigung zeigten sich überwiegend alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren. An der Fassade konnten im Hof- bzw. Sockelbereich leichte Verfärbungen festgestellt werden. Im Bereich eines Rollladens auf der Südseite waren ebenfalls leichte Verfärbungen erkennbar. Der Sockelbereich im Hof ist teilweise unverputzt. Im Putzbereich des Hofes wurden ebenfalls leichte Risse festgestellt. Die Grundstücks- bzw. Trennmauer an der Nordseite weist ebenfalls feine Rissbildungen im Putz auf.



Abbildung 11: Sockelleiste zur Terrasse mit Rissen im Putz

Im Bereich der äußeren Kellertreppe zeigten sich Verfärbungen sowie leichte Feuchtigkeitsspuren am Treppenlauf und im angrenzenden Putzbereich des Kellereingangs. Diese Erscheinungen waren äußerlich erkennbar, ohne dass Umfang oder Ursache weitergehend untersucht werden konnten.

Von immobilien.com oder Vertriebspartnern
Weitergabe an oder von Dritten ist untersagt



Abbildung 12: Kellereingang mit Verfärbungen im Putz

Darüber hinaus konnten von außen keine augenscheinlich erheblichen Bauschäden festgestellt werden. Die sichtbaren Feststellungen beschränken sich auf geringfügige, optisch wahrnehmbare Auffälligkeiten, wie sie typischerweise alters- und witterungsbedingt auftreten können. Eine weitergehende Beurteilung des Bauzustands, insbesondere der Innenbauteile, der Konstruktion, der Abdichtungen sowie der haustechnischen Anlagen, war mangels Innenbesichtigung nicht möglich.

Abschließend ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieses Gutachtens keine vertiefte technische Untersuchung von Bauschäden oder Baumängeln erfolgt ist. Grundlage ist ausschließlich die äußere Augenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gutachten ersetzt keine bautechnische Begutachtung durch Fachingenieure oder spezialisierte Bausachverständige. Eine Haftung für verdeckte oder nicht sichtbare Mängel wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Aussage zum Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Befalls mit echtem Hausschwamm konnte sachverständig nicht getroffen werden. Von außen ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf einen Befall. Es wird empfohlen, beim entsprechenden Verdacht oder bei geplanten Umbaumaßnahmen eine weitergehende gutachtliche oder mykologische Untersuchung durch eine Fachfirma oder einen Bausachverständigen durchführen zu lassen.

4.6 Energetischer Zustand

Für das Bewertungsobjekt liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß §§ 79 ff. GEG vor. Es handelt sich um einen Energieverbrauchsausweis, ausgestellt am 08.09.2025, gültig bis 07.09.2035. Der Ausweis wurde anlässlich von Vermietung/Verkauf erstellt und bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Als Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus angegeben, Baujahr 1990. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist ebenfalls mit 1990 ausgewiesen. Die wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser sind Heizöl. Erneuerbare Energien sind im Energieausweis nicht ausgewiesen. Die Be- und Entlüftung erfolgt über Fensterlüftung. Die energetische Gebäudenutzfläche beträgt 178,8 m².

Die energetischen Kennwerte des Energieausweises lauten:

- Endenergieverbrauch: 105,8 kWh/(m²·a)
- Primärenergieverbrauch: 116,4 kWh/(m²·a)
- Treibhausgasemissionen: 32,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Die ausgewiesenen Werte ordnen das Gebäude energetisch in den Bereich eines durchschnittlichen Bestandswohngebäudes ein und liegen im Vergleich zu älteren, unsanierten Wohngebäuden im mittleren Bereich, jedoch deutlich über den Anforderungen an Neubauten nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz. Im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt des Wohngebäudebestands bewegt sich der Energieverbrauch im Bereich üblicher Bestandswerte für Wohnhäuser dieses Baualters.

Der energetische Zustand kann sich auf die laufenden Energiekosten, auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie auf Vermietbarkeit und Drittverwendungsmöglichkeiten auswirken, insbesondere im Hinblick auf steigende energetische Anforderungen und Nutzererwartungen. Der Energieausweis enthält Modernisierungsempfehlungen, unter anderem zur Dämmung von Dach und Außenwänden, zum Austausch der Fenster sowie zur Erneuerung der Wärmeerzeugung, die allgemein als Ansatzpunkte für eine Verbesserung der energetischen Qualität dienen können.

4.7 Barrierefreiheit

Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei ausgeführt. Bereits der Zugang zum Gebäude weist bauliche Barrieren auf. Der Hauseingang ist nicht stufenfrei erreichbar; im Eingangsbereich ist ein Podest vorhanden, sodass der Zutritt nur über Stufen möglich ist. Damit besteht bereits auf Grundstücks- bzw. Eingangsebene eine erste wesentliche Zugangshürde.

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt nach den vorliegenden Unterlagen ausschließlich über das Treppenhaus. Ein Personenaufzug ist laut Unterlagen nicht vorhanden. Sowohl die Hauptwohnung über Erd- und Obergeschoss als auch die Einliegerwohnung im Dachgeschoss sind nur über Treppen erreichbar. Eine barrierefreie Erreichbarkeit der Nutzungseinheiten ist somit nicht gegeben.

Vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen Situation wäre zur Herstellung einer barrierearmen oder barrierefreien Erschließung grundsätzlich die Schaffung eines stufenlosen Zugangs, beispielsweise durch eine Rampe oder eine vergleichbare bauliche Anpassung, sowie für die vertikale Erschließung der Einbau eines Aufzugs oder alternativ eines Treppenlifts erforderlich.

Eine Innenbesichtigung hat nicht stattgefunden. Aussagen zu Türbreiten, Bewegungsflächen, zur Ausgestaltung der Sanitärräume, zu bodengleichen Duschen oder zu sonstigen barrierefreien Ausstattungsmerkmalen innerhalb der Wohnungen sind daher nicht möglich.

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

5. Objektspezifische Flächen

5.1 Flächenangaben und Erläuterung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden anhand der zur Verfügung gestellten oder vom Sachverständigen beschafften Unterlagen ermittelt. Im Rahmen des Auftrages wurde vom Auftraggeber kein separates Aufmaß bestellt. Jedoch wurden die Angaben anhand der Baupläne und Grundrisse auf Plausibilität geprüft. Die Angaben sind für die Zwecke der nachfolgenden Wertermittlung hinreichend genau.

Überbaute Grundfläche (ÜGF)	Fläche m ²
Einfamilienhaus	107,40
Überbaute Grundfläche (ÜGF) insgesamt	107,00

Die überbaute Grundfläche (ÜGF) beschreibt die Grundfläche des Gebäudes, die auf dem Grundstück tatsächlich bebaut ist, inklusive Mauerwerk.

Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ)	
Überbaute Grundfläche (ÜGF) in m ²	107,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	290,00
Grundflächenzahl (GRZ = $107 \text{ m}^2 \div 290 \text{ m}^2$)	0,37

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil des Grundstücks überbaut ist. Sie wird als Verhältniszahl angegeben und beschreibt das Verhältnis der überbauten Fläche (ÜGF) zur Grundstücksfläche.

Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	Fläche m ²
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	107,40
Obergeschoss	107,40
Dachgeschoss	107,40
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO	322,20
Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO insgesamt	322,00

Die Geschossfläche (GF) gibt die Summe aller Etagenflächen wieder. Darin enthalten sind zwei Vollgeschosse (EG und OG), sowie das Dachgeschoss und der Keller. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO zählt das Kellergeschoss nicht dazu, sofern es nicht als Aufenthaltsraum nach

§ 34 Landesbauordnung Baden-Württemberg gewertet werden kann bzw. wohnwirtschaftlich genutzt wird.

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)	
Geschossfläche (GF) in m ²	322,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG) in m ²	290,00
Geschossflächenzahl (GFZ = 322 m² ÷ 290 m²)	1,11

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche auf einem Grundstück maximal zulässig ist und dient der baulichen Dichtekontrolle.

Zur Geschossfläche zählen dabei alle vollständig überirdischen Geschosse, die für Wohn- oder gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Nicht berücksichtigt werden in der Regel Kellergeschosse, sofern sie nicht zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.

Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus	WF m ²
Untergeschoss	0,00
Erdgeschoss	78,12
Obergeschoss	76,06
Dachgeschoss	66,28
Wohnfläche (Wfl.) Einfamilienhaus insgesamt	220,46

Die nachfolgend genannten Flächenangaben beziehen sich auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnfläche wurde auf Grundlage der vorliegenden Flächen- und Planunterlagen ermittelt und für die Bewertung zugrunde gelegt.

Für die Hauptwohnung im Erd- und Obergeschoss ergibt sich eine Wohnfläche von 154,18 m².

Das Untergeschoss (Kellergeschoss) wird nicht der Wohnfläche zugeordnet, da Kellerräume typischerweise Neben-/Zubehörräume darstellen und nach WoFIV nicht zur Wohnfläche zählen.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von 66,28 m².

5.2 Verwendete Unterlagen

Für die Flächenberechnung wurden die folgenden Unterlagen verwendet und einer Plausibilitätsprüfung unterzogen:

-
- Grundrisse und Flächenberechnungen gemäß des Architekten Herbert Rastätter, Stand 12.1989
 - Grundrisse ausgebautes Dachgeschoss, Architekt unbekannt, Stand 01.1993
 - Flächenberechnungen für ausgebautes Dachgeschoss, Architekt unbekannt, Stand 02.1993
 - Fotodokumentationen zum baulichen Zustand und zur Ausstattung des Gebäudes.

Die oben genannten Annahmen aus den erwähnten Unterlagen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung als realistisch und sachgerecht bewertet und entsprechend in weitere Bewertungsschritte übernommen.

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

6. Wertermittlung

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung wird das Vergleichswertverfahren gemäß den Vorgaben der ImmoWertV 2021 als maßgebliches Verfahren herangezogen. Maßgeblich hierfür ist, dass durch den zuständigen Gutachterausschuss ausreichend geeignete Vergleichskaufpreise aus dem relevanten Teilmarkt zur Verfügung gestellt wurden, sodass eine belastbare und marktorientierte Ableitung des Verkehrswerts möglich ist. Das Vergleichswertverfahren bildet das am Markt tatsächlich realisierte Preisniveau unmittelbar ab und ist insbesondere für eigengenutzte Wohnimmobilien geeignet, bei denen sich die Kaufpreisbildung vorrangig an vergleichbaren Transaktionen orientiert. Aufgrund der Objektart und der vorhandenen Marktdaten stellt dieses Verfahren die sachgerechteste Grundlage für die Verkehrswertermittlung dar.

Ergänzend wird das Sachwertverfahren zur Plausibilisierung des im Vergleichswertverfahren abgeleiteten Ergebnisses angewendet. Das Sachwertverfahren stellt auf den Bodenwert sowie die alterswertgeminderten Herstellungskosten ab und führt diese mittels Sachwertfaktor an die Marktverhältnisse heran. Es dient vorliegend nicht als primär wertbestimmendes Verfahren, sondern als rechnerische Kontrollgröße zur Überprüfung der Ergebnisstimmigkeit. Die Nähe zwischen Vergleichswert und Sachwert bestätigt die Plausibilität der Bewertung und erhöht die Nachvollziehbarkeit und fachliche Absicherung des abgeleiteten Verkehrswerts.

6.2 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung

Üblicherweise sind Bodenwerte im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Hierzu benötigt man eine entsprechende Anzahl an Vergleichsgrundstücken, welche in einem ähnlichen Zeitraum als unbebaute Grundstücke verkauft wurden. Dies ist je nach Region jedoch oftmals nicht darstellbar. Anstelle der Vergleichswerte können Bodenrichtwerte der Gutachterausschussstellen der jeweiligen Gemeinde ebenfalls herangezogen werden.

Für die Gemeinde Bietigheim hat der Gutachterausschuss Rastatt in der aktuellen Bodenrichtwertkarte für das relevante Gebiet „Lindenweg“ einen Bodenrichtwert für Ein- und Zweifamilienhäuser auf baureifen und erschließungsbeitragsfreien Flächen von:

560,00 €/m².

Abbildung 13: Ausschnitt Bodenrichtwertkarte aus BORIS-BW, Stand 01.01.2025

Am 04. September 2025 wurde mit der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses Lahr Kontakt aufgenommen. Im Zuge dessen wurden Auszüge aus der Kaufpreissammlung, die örtlichen Fachinformationen sowie die Umrechnungskoeffizienten übermittelt.

Die übermittelten Umrechnungskoeffizienten stammen aus den Vergleichswertrichtlinien vom 20. März 2014 und sind nach Erfahrungswerten des Gutachterausschuss bei einer Grundstücksgröße zwischen 30 und 300 m² anzuwenden. Nach den fachlichen Hinweisen dürfen die Umrechnungskoeffizienten ausschließlich in wohnbauflächengeprägten Gebieten und bei einer Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus angewandt werden. Die Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung des Bodenrichtwerts an abweichende Grundstücksmerkmale, insbesondere hinsichtlich der Grundstücksgröße. Für das zu bewertende Grundstück mit einer Größe von 290 m² erfolgt somit eine wertanteilige Anpassung des Bodenrichtwerts auf Basis der einschlägigen Umrechnungsfaktoren. Eine Extrapolation außerhalb dieses Bereichs ist nicht zulässig.

Umrechnungskoeffizienten		
Grundstücksgröße [m ²]	freistehend, Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus
	Einwohnerzahl [Tsd.]	
	≤ 100 bis 700	≤ 100
150	1,21	1,39
200	1,15	1,27
300	1,06	1,11
400	1,00	1,00
500	0,95	
600	0,91	
700	0,88	
800	0,85	
1000	0,80	
1200	0,76	
1300	0,74	
1400	0,73	
1500	0,71	
1600	0,70	

Abbildung 14: Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen von Sprengnetter

Zur Erläuterung: Umrechnungskoeffizienten werden benötigt, um Grundstücke mit einer bestimmten Größe auf die sogenannte „Normalgrundstücksgröße“ des Gutachterausschusses umzurechnen. Hintergrund ist, dass der Bodenrichtwert immer für ein typisches Vergleichsgrundstück (hier 450 m²) ermittelt wird. Hat das zu bewertende Grundstück eine deutlich größere oder kleinere Fläche, weicht sein Wert in der Regel vom Richtwertgrundstück ab. Mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten wird dieser Größenunterschied rechnerisch ausgeglichen, damit der Wert des Grundstücks realitätsnah abgebildet wird.

Das Bewertungsgrundstück mit einer Fläche von 290 m² liegt innerhalb des genannten Korridors der Umrechnungskoeffizienten. Da keine unterschiedlichen Nutzungsarten vorliegen, ist die Anwendung der Umrechnungsreihe des Gemeinsamen Gutachterausschusses zulässig. Auf dieser Grundlage erfolgt die Ableitung des Bodenwerts. Zunächst wird der Bodenrichtwert i.H.v. 560,00 € bei einem Richtwertgrundstück von 450 m² in der Zone des zu bewertenden Objekts, auf die Größe des zu bewertenden Flurstücks umgerechnet.

Durch lineare Interpolation zwischen den Umrechnungskoeffizienten von 1,15 bei 200 m² und 1,06 bei 300 m² ergibt sich für die Grundstücksgröße von 290 m² ein rechnerischer Zwischenwert von 1,069. Der Bodenrichtwert wird bei der vorliegenden Grundstücksgröße mit diesem Faktor angepasst.

Da sich der Bodenrichtwert auf den 01.01.2025 bezieht, wird zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 2 Abs. 1 ImmoWertV vollzogen. Die Anpassung richtet sich nach der Wertsteigerung des Verbraucherindex (VPI).

Konjunkturelle Anpassung VPI Basisjahr: 2020 = 100	Quartal	Indexstand
Verbraucherpreisindex Q2 2025		121,80
Verbraucherpreisindex JD 2024		119,30
Konjunkturelle Anpassung	Q2 2025	102,10
Konjunkturelle Anpassung rd.	Q2 2025	1,0210

Daraus folgt folgende Anpassung des Bodenrichtwertes, mittels Umrechnungskoeffizienten und konjunktureller Anpassung:

Zeitliche Anpassung Bodenrichtwert	Anpassung	Betrag €
Bodenrichtwert 01.01.2025		560,00
Interpolierter Umrechnungskoeffizient Sprengnetter	1,069	
Konjunkturelle Anpassung Q2 2025	1,021	
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert		611,21
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert rd.		610,00

Hierzu wurde der zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlichte Bodenrichtwert in Höhe von 560 €/m² anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamts (Destatis) auf den Bewertungsstichtag 22.09.2025 indexiert. Verglichen wurde der VPI-Durchschnitt des Jahres 2024 mit dem Stand im Mai 2025 (Wert für Q2). Daraus ergab sich eine konjunkturelle Anpassung um +2,1 %, die zur Herleitung des aktuellen Bodenwerts angewendet wurde.

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgte nicht, da seitens des Gutachterausschusses eine derartige Anpassung bei Grundstück für Ein- und Zweifamilienhäusern nicht vorgesehen ist.

Dies ergibt mit Hinblick auf die Grundstücksgröße des zu bewertenden Flurstücks folgenden objektspezifischen Bodenwert:

Berechnung objektspezifischer Bodenwert	Fläche m ²	€/m ²	Betrag €
Einfamilienhausgrundstück		610,00	
Grundstücksgröße Flst. 6040/1	290,00		
Objektspezifischer Bodenwert			176.900,00
Objektspezifischer Bodenwert rd.			177.000,00

Für die zu bewertende Grundstücksfläche des Flurstücks 6040/1, Lindenweg 3a in Bietigheim ergibt sich somit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert von

177.000,00 €.

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

7. Vergleichswertverfahren

7.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist gemäß § 24 ImmoWertV 2021 vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen, sofern eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vorliegt. Es bildet typischerweise die Marktlage besonders realitätsnah ab, da es auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen basiert und sich damit unmittelbar an den aktuellen Marktgegebenheiten orientiert.

Zur Ableitung des Vergleichswerts werden die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) herangezogen, die in ihren wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt ausreichend übereinstimmen und zu einem Zeitpunkt veräußert wurden, der in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag liegt.

Bei bebauten Grundstücken kann alternativ oder ergänzend zu Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor mit einer geeigneten Bezugsgröße (z. B. Wohnfläche) multipliziert werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Daraus ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert, der durch marktübliche Anpassungen und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale in den endgültigen Vergleichs- und dann in den Verkehrswert überführt wird.

Typischerweise werden die zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens erforderlichen Vergleichsfaktoren vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bereitgestellt. Im vorliegenden Fall ist der Gutachterausschuss Rastatt zuständig. Nach Rücksprache liegt jedoch für das Bewertungsobjekt bzw. die zugehörige Bodenrichtwertzone keine vergleichbare Auswertung mit geeigneten Vergleichsfaktoren vor, sodass auf professionell abgeleitete Vergleichsfaktoren nicht zurückgegriffen werden kann. Die Vergleichswertermittlung erfolgt daher unter Anwendung individuell ausgewerteter Vergleichsfälle unter Beachtung der Vorgaben der ImmoWertV.

7.2 Plausibilisierung der Vergleichswerte

7.2.1 Rechenweg und Vorgehensweise

Am 19.12.2025 wurden beim Gutachterausschuss Rastatt Auszüge aus der Kaufpreissammlung angefordert. Grundlage der Auswahl waren Vergleichsobjekte mit folgenden Merkmalen:

- Gemarkung: Bietigheim oder vergleichbare umliegende Gemeinden
- Baujahr: 1970–2000
- Wohnfläche: 120–250²
- Grundstücksgröße: 200–700 m²
- Ausstattung: durchschnittlich / mittel
- Vertragszeitraum: 01.01.2022 bis 22.09.2025
- Wohnungsart: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Parkmöglichkeiten: Garage oder Stellplatz vorhanden

Nachfolgende erhaltene Verkaufsfälle wurden am 09.01.2026 durch den Gutachterausschuss Rastatt mitgeteilt und für die Wertermittlung herangezogen. Die Kaufpreise wurden auf den Wertermittlungsstichtag 22.09.2025 indexiert bzw. angepasst, um eine Vergleichbarkeit unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag sicherzustellen. Folgende Kaufpreise konnten hierbei vor Ausreißerbereinigung für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen werden:

Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Kaufpreis	Gebäudeart	Baujahr	WF in m ²	Index	index. Kaufp./m ²	KP absolut
1	06.2022	Bietigheim	640.000,00 €	ZFH	1992	210	0,906	2.761,14 €	579.840,00 €
2	07.2023	Durmersheim	458.331,00 €	ZFH	1995	173	1,000	2.649,31 €	458.331,00 €
3	09.2023	Ötigheim	559.000,00 €	ZFH	1978	158	1,000	3.537,97 €	559.000,00 €
4	11.2023	Durmersheim	583.000,00 €	ZFH	1975	238	1,000	2.449,58 €	583.000,00 €
5	09.2024	Bietigheim	649.000,00 €	ZFH	1984	245	1,000	2.648,98 €	649.000,00 €
6	12.2024	Durmersheim	420.000,00 €	ZFH	1992	160	1,000	2.625,00 €	420.000,00 €
7	01.2025	Durmersheim	310.000,00 €	EFH	1970	120	1,000	2.583,33 €	310.000,00 €
8	02.2025	Bietigheim	575.000,00 €	EFH	1978	205	1,000	2.804,88 €	575.000,00 €
Summe						1509	4.134.171,00 €		
arithmetisches Mittel								2.757,53 €	
Median								2.649,15 €	
Gewogenes Mittel									2.739,68 €
Standardabweichung								333,29 €	

Abbildung 15: Ungefilterte Vergleichspreise des Gutachterausschuss Rastatt

Für die Ermittlung des Vergleichswerts wurden insgesamt 8 Kauffälle berücksichtigt und indexiert.

Das arithmetische Mittel der indexierten Kaufpreise beträgt 2.757,53 €/m², bei einer Standardabweichung von 333,29 €/m². Der Variationskoeffizient liegt damit bei rund 12,09 % und erfüllt die Anforderungen an eine ausreichende Homogenität der Vergleichsfälle. Die 2-fache Standardabweichung diente zudem zur rechnerischen Kontrolle möglicher Ausreißer und hat die Berechnung lediglich einen Kaufpreis (Lfd. Nr. 3) reduziert. Man sieht zudem, dass der Median nicht stark vom arithmetischen Mittel abweicht und wir mit dem Mittel, somit gut im Schnitt aller Werte liegen.

Variationskoeffizient		12,09%
	2-fache Standardabweichung	666,58 €
	MW - 2S	2.090,94 €
	MW + 2S	3.424,11 €
	Minimalwert	2.449,58 €
	Maximalwert	3.537,97 €

Auf Basis der verbleibenden sieben Kauffälle wurde die statistische Auswertung erneut durchgeführt. Hierbei wurde das arithmetische Mittel, der Median sowie die Standardabweichung neu berechnet und anschließend erneut geprüft, ob einzelne Kaufpreise außerhalb der zweifachen Standardabweichung liegen. In diesem zweiten Auswertungsschritt lagen sämtliche Kauffälle innerhalb der zweifachen Standardabweichung. Dies bedeutet, dass die untersuchten Vergleichspreise ein hinreichend homogenes Marktsegment abbilden und keine weiteren statistisch auffälligen Extremwerte vorliegen. Bei normalverteilten Daten befinden sich rund 95 % aller Werte innerhalb der zweifachen Standardabweichung, sodass dieses Ergebnis auf eine hohe Marktnähe und Belastbarkeit des ermittelten Mittelwertes schließen lässt.

Lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Kaufpreis	Gebäudeart	Baujahr	WF in m ²	Index	index. Kaufp./m ²	KP absolut
1	06.2022	Bietigheim	640.000,00 €	ZFH	1992	210	0,906	2.761,14 €	579.840,00 €
2	07.2023	Durmersheim	458.331,00 €	ZFH	1995	173	1,000	2.649,31 €	458.331,00 €
4	11.2023	Durmersheim	583.000,00 €	ZFH	1975	238	1,000	2.449,58 €	583.000,00 €
5	09.2024	Bietigheim	649.000,00 €	ZFH	1984	245	1,000	2.648,98 €	649.000,00 €
6	12.2024	Durmersheim	420.000,00 €	ZFH	1992	160	1,000	2.625,00 €	420.000,00 €
7	01.2025	Durmersheim	310.000,00 €	EFH	1970	120	1,000	2.583,33 €	310.000,00 €
8	02.2025	Bietigheim	575.000,00 €	EFH	1978	205	1,000	2.804,88 €	575.000,00 €
Summe						1351			3.575.171,00 €
arithmetisches Mittel								2.646,03 €	
Median								2.648,98 €	
Gewogenes Mittel									2.646,31 €
Standardabweichung								116,53 €	

Abbildung 16: Vergleichspreise des Gutachterausschuss Rastatt, reduziert um lfd. Nr. 3

Das neu ermittelte arithmetische Mittel beträgt 2.646,03 €/m², der Median 2.648,98 €/m² und liegt damit nahezu identisch zum Mittelwert. Diese sehr geringe Abweichung zwischen arithmetischem Mittel und Median spricht für eine symmetrische Verteilung der Vergleichspreise ohne erkennbare Verzerrung durch Extremwerte. Der Variationskoeffizient von rd. 4,4 % belegt zudem eine geringe Streuung innerhalb des Datenkollektivs und damit eine hohe Vergleichbarkeit der herangezogenen Kauffälle. Die zweifache Standardabweichung beträgt 233,05 €/m²; alle Vergleichspreise liegen innerhalb dieses Streubereichs.

Variationskoeffizient	4,40%
2-fache Standardabweichung	233,05 €
MW - 2S	2.412,98 €
MW + 2S	2.879,08 €
Minimalwert	2.449,58 €
Maximalwert	2.804,88 €

Der ermittelte Mittelwert wird im weiteren Rechenweg als geeigneter Ausgangswert für die Ableitung des Vergleichswerts herangezogen und bildet die Grundlage für die nachfolgenden wertrelevanten Anpassungen.

7.2.3 Plausibilisierung der Vergleichswerte

Zur Plausibilisierung des aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten arithmetischen Mittels von 2.646,03 €/m² wurde ergänzend eine Marktanalyse über Geoport (IS24-Kaufpreisauswertung für Doppelhaushälften und Reihenhäuser) durchgeführt. Für den maßgeblichen Betrachtungszeitraum Januar 2023 bis Juni 2025 lagen im Mikromarkt der untersuchten Gemeinde Bietigheim insgesamt 7 Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser vor.

Die IS24-Auswertung ergibt folgende Kennwerte:

- Arithmetisches Mittel: 3.141 €/m²
- Perzentil 25 % (unteres Quartil): 2.286 €/m²
- Median (Perzentil 50 %): 3.051 €/m²

Der aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichswert von 2.646,03 €/m² liegt damit zwischen dem 25-Perzentil und dem Median der markt abgebildeten Werte. Unter Berücksichtigung des Baujahres 1990 sowie der Tatsache, dass es sich bei der IS24-Kaufpreisauswertung um Angebotspreise und nicht um tatsächliche Kaufpreise handelt, erscheint eine Einordnung zwischen unterem Perzentilbereich und dem Medianwert sach- und marktgerecht.

Die vorgenommene Plausibilisierung bestätigt somit, dass der abgeleitete Vergleichspreis aus der Kaufpreissammlung marktüblich, nachvollziehbar und methodisch stimmig ist.

7.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Im Rahmen der Wertermittlung wurde der Vergleichswert auf Grundlage des Vergleichsverfahrens gemäß § 15 ImmoWertV ermittelt. Hierzu wurden geeignete Vergleichspreise vom zuständigen Gutachterausschuss beschafft, indiziert und statistisch aufbereitet. Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des arithmetischen Mittelwerts der indizierten Kaufpreise mit der Wohnfläche der zu bewertenden Einheit.

Im nächsten Schritt sind im Sinne des § 6 Abs. 2 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOGs) zu berücksichtigen, die in den herangezogenen Vergleichspreisen nicht oder nicht marktüblich enthalten sind.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war trotz des Versuchs nicht möglich. Aus diesem Grund verbleibt eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich des baulichen und technischen

Zustands im Inneren. Somit wird gegen Ende des Gutachtens mit Hinblick auf eventuelle Sanierungsrückstände im Inneren ein Sicherheitsabschlag erhoben.

Der nachfolgende Wert stellt den vorläufigen Vergleichswert für die weitere Verkehrswertermittlung dar.

Ermittlung des Vergleichswerts	Betrag €
Vorläufiger Vergleichswert (2.646,03 €/m ² x 220,46 m ²)	583.344,27
Abzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00
Vergleichswert	583.344,27
Vergleichswert rd.	583.000,00

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Vergleichswert als Grundlage für die weitere Verkehrswertermittlung:

583.000,00 €.

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

8. Sachwertverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern ist das Sachwertverfahren besonders geeignet, da bei dieser Objektart in der Regel der Substanzwert und nicht die Ertragserwartung im Vordergrund steht. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in der Regel auch nicht vermietet, sondern wie in dem zu bewertenden Fall überwiegend selbstgenutzt, was eine Fokussierung auf die Baukosten, statt die Erträge plausibler macht. Das Verfahren stellt auf den gegenwärtigen Gebrauchswert der baulichen Anlagen ab und berücksichtigt den Herstellungsaufwand, der zur Errichtung eines gleichwertigen Gebäudes erforderlich wäre. Maßgeblich für die Ermittlung des Sachwertes sind die §§ 35 ff. ImmoWertV.

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV wird der Sachwert aus den Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen und der Außenanlagen abgeleitet. Diese werden anhand der Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes ermittelt und anschließend um eine altersbedingte Wertminderung gemäß § 37 ImmoWertV reduziert. Der so ermittelte Gebäudesachwert wird mit dem Bodenwert (§ 39 ImmoWertV) zum vorläufigen Sachwert addiert. Anschließend erfolgt eine marktgerechte Anpassung an die allgemeine Marktlage über den Sachwertfaktor gemäß § 41 ImmoWertV. Auf diese Weise spiegelt das Sachwertverfahren die am Markt üblichen Relationen zwischen Substanzwert und tatsächlich erzielbaren Preisen wider und ermöglicht eine realitätsnahe Einschätzung des Verkehrswertes.

8.1 Ermittlung der Herstellungskosten

8.1.1 Gebäudeart, Standardstufe und Kostenkennwert

Die Herstellungskosten des Bewertungsobjekts Lindenweg 3a wurden auf Grundlage der in der ImmoWertV, Anlage 4, NHK 2010 (Normalherstellungskosten) für den Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser, unterkellert, mit zwei Vollgeschossen und mit ausgebautem Dachgeschoss ermittelt. Dabei wurde vorläufig die Standardstufe 2 angesetzt, die einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard des Objekts widerspiegelt.

Zur präziseren Ermittlung der objektspezifischen Kostenkennwerte wurden Anpassungen anhand der Gewerke vorgenommen. Diese berücksichtigen die Bausubstanz, den Ausstattungszustand sowie das Fehlen moderner Standards. Die Gewerke wurden auch hier anhand der Unterlagen aus der Bauakte und mit augenscheinlichen Gebäudestandards aus der Ortsbesichtigung eingestuft.

Objektspezifische Anpassungen der Gewerke:

1. Außenwände:

Die Außenwände des Bewertungsobjekts sind gemäß Bauakte in konventioneller Massivbauweise ausgeführt. Die aufgehenden Außenwände im Erd- und Obergeschoss sind als einschaliges Mauerwerk aus Poroton mit einer Wandstärke von ca. 30 cm hergestellt. Ein zweischaliger Wandaufbau oder eine zusätzliche Außendämmung ist laut Unterlagen nicht vorhanden.

Der Wärmeschutz entspricht dem zur Bauzeit üblichen Standard und liegt damit unterhalb der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995. In Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist die Ausführung der Außenwände der Standardstufe 2 zuzuordnen. Diese Standardstufe bildet eine einfache bis durchschnittliche Massivbauweise ohne erhöhten Wärmeschutz oder besondere konstruktive Ausstattungsmerkmale ab und ist für Wohngebäude der Errichtungszeit vor 1995 typisch.

2. Dach:

Das Gebäude verfügt über ein 30° geneigtes Satteldach mit Eindeckung aus einfachen Tondachziegeln in bauzeittypischer Ausführung. Eine zeitgemäße Wärmedämmung gemäß energetischen Anforderungen ab 1995 ist nicht vorhanden; Besondere konstruktive oder energetische Ausstattungen liegen nicht vor. Das Dach ist daher der Standardstufe 2 gemäß NHK 2010 zuzuordnen. Diese Standardstufe bildet eine einfache bis durchschnittliche Dachkonstruktion ohne erhöhten Wärmeschutz oder besondere konstruktive Ausstattungsmerkmale ab und ist für Wohngebäude der Errichtungszeit vor 1995 typisch.

3. Fenster und Außentüren:

Die Fenster und Außentüren sind überwiegend mit Kunststoffrahmen ausgeführt. Es handelt sich wahrscheinlich um zweifach verglaste Elemente mit Wärmeschutzstandard vor 1995. Ergänzend sind (wahrscheinlich) manuell bedienbare Rollläden vorhanden. Insgesamt entspricht die Ausführung überwiegend der Standardstufe 2 gemäß NHK 2010; einzelne Ausstattungsmerkmale, wie die Rollläden, erreichen anteilig Merkmale der Standardstufe 3, ohne den Gesamtstandard anzuheben.

4. Innenwände und Türen:

Die Innenwände sind laut Unterlagen überwiegend massiv mit 24cm Hochlochziegel (HLZ) ausgeführt. Zu den Innentüren kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Insgesamt weist die Ausführung unterschiedliche Qualitätsniveaus auf und ist sachverständig insgesamt der Standardstufe 2 und teils noch 3 gemäß NHK 2010 zuzuordnen.

5. Deckenkonstruktion und Treppen:

Die Deckenkonstruktionen kann nach Ansicht der Unterlagen nicht beurteilt werden, womit sie sachverständig der Standardstufe 2 nach NHK 2010 zugeordnet wird. Die innenliegenden Treppen sind mit Ortbeton ausgeführt. Aufgrund dieser Ausführung werden die Treppen Standardstufe 3 zugeordnet. Insgesamt ergibt sich für Decken und Treppen eine gemischte Einstufung mit jeweils etwa hälftiger Gewichtung der Standardstufen 2 und 3.

6. Fußböden:

Zu den Fußböden kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Sie werden daher auf Standardstufe 2 eingestuft.

7. Sanitäreinrichtung:

Aufgrund des Bades in der Hauptwohnung, mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken, sowie Gäste-WC, werden mit Hinblick auf die Baupläne die Sanitäreinrichtungen auf Stufe 3 festgesetzt.

8. Heizung:

Die Wärmeversorgung erfolgt nach Ansicht der Bauakte über eine zentral betriebene Öl-Heizung, was der Standardstufe 2 und somit baulichen Anlagen vor 1995 entspricht.

9. Sonstige technische Ausstattung:

Es wird eine zeitgemäße Anzahl an Steckdosen nach Baustandard ab ca. 1985 unterstellt. Daher wird der Standard auf Stufe 3 festgesetzt.

Daraus ergeben sich folgende Wägungsanteile für die Berechnung des objektspezifischen Kostenkennwertes:

Gebäudetyp 2.11 Einfamilienhaus unterkellert

Einstufung der jeweiligen Merkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	23,0%
Dächer	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	15,0%
Außentüren u. Fenster	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Innenwände u. Türen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Deckenkonstr. & Treppen	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	11,0%
Fußböden	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	5,0%
Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	9,0%
Heizung	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	9,0%
Sonst. techn. Ausst.	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	6,0%
Kostenkennwert Typ 2.11	585	650	750	905	1.130	€/m ² BGF

Die vorgenommenen Anpassungen führen zu einem objektspezifisch angepassten Kostenkennwert in Höhe von 682,00 €, der die Bausubstanz und den Modernisierungsstand des Gebäudes realistisch widerspiegelt. Dieser Kostenkennwert bildet die Grundlage für die Baukostenkalkulation und fließt direkt in die Berechnung des Gebäudesachwerts im Rahmen des Sachwertverfahrens ein.

8.1.2 Umbasierung und Anpassung des Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010), die im Sachwertverfahren zur Ermittlung der Herstellungskosten herangezogen werden, basieren auf dem Basisjahr 2010. Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex hingegen verwendet seit der jüngsten Aktualisierung das Basisjahr 2021.

Um die Herstellungskosten sachgerecht auf das Bewertungsstichtag-Quartal 2/2025 anzupassen, ist eine Umbasierung des Baupreisindex erforderlich. Diese erfolgt, indem die Werte des aktuellen Baupreisindex auf das Basisjahr 2010 zurückgerechnet werden. Anschließend wird der Index auf den Stichtag des 2. Quartals 2025 fortgeschrieben. 2. Quartal deshalb, weil zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages die Zahlen für das Q3 noch nicht vorlagen.

Dieser Schritt stellt sicher, dass die Herstellungskosten entsprechend der aktuellen Marktentwicklung und unter Berücksichtigung der Preissteigerungen im Baugewerbe

plausibilisiert werden. Die genaue Berechnung der Anpassung wird im folgenden Abschnitt tabellarisch dargestellt.

Umbasierung vom Basisjahr: 2021 auf 2010	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	Q2 2025	133,60
Baupreisindex Wohngebäude 2021 = 100	JD 2010	70,80
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	188,70
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	Q2 2025	1,8870

8.2 Ermittlung des Zeitwerts

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt gemäß den Modellvorgaben der ImmoWertV. Dessen Sachwertmodell basiert auf den Normalherstellungskosten (NHK 2010). Der Gutachterausschuss Rastatt gibt bzgl. des Sachwertverfahrens folgende Modellparameter vor.

- Wert der Außenanlage 5% der Gebäudeherstellungskosten
- Nicht überdachte Stellplätze sind im Wertansatz der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen.
- Regionalfaktor 1,0

Für die Berechnung des Einfamilienhauses wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Die Restnutzungsdauer des Hauses beträgt nach Abzug des Baualters sachverständig noch 45 Jahre.

Die Alterswertminderung wird nach der linearen Abschreibungsmethode berechnet.

Die für die Berechnung herangezogenen Basisdaten, einschließlich der Normalherstellungskosten, der Baupreisindexanpassung, der Restnutzungsdauer sowie der Alterswertminderung, werden im folgenden Abschnitt übersichtlich in einer Tabelle aufgeführt und erläutert.

Basisdaten Einfamilienhaus

Jahr der Bewertung	2025
Jahr der Fertigstellung	1990
Bewertungsrelevantes Baujahr	1990
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baualter (BA)	35 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	45 Jahre
Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV	43,75 %
Bruttogrundfläche (BGF)	435,00 m ²
Baupreisindex: II. Quartal 2025 Basis (2010 = 100)	188,70
Baupreisfaktor (= Baupreisindex ÷ 100)	1,8870

Kategorisierung nach NHK

NHK Basisjahr	2010
Gebäudekategorie: Einfamilienhaus	Gebäudetyp: 2.11
Ausstattungsstandardstufe	2
Objektspezif. Kostenkennw. in €/m ² BGF inkl. 17,00 % Baunebenkosten	682,00

Daraus ergibt sich in Abhängigkeit der Basisdaten folgende Kalkulation zur Berechnung des Gebäudezeitwerts:

Ermittlung Gebäudezeitwert Einfamilienhaus	Betrag €
Kostenkennwert in €/m ²	682,00
Baupreisfaktor	1,887
Indexierter Kostenkennwert (682,00 €/m ² x 1,887)	1.286,93
Bruttogrundfläche (BGF in m ²)	435,00 m ²
Herstellungskosten (1.286,93 €/m ² x 435,00 m ²)	559.814,55
Zzgl. Außenanlagen (559.814,55 € x 5,00 %)	5,00% 27.990,73
Herstellungskosten inkl. Außenanlagen	587.805,28
Abzgl. Alterswertminderung (587.805,28 € x 43,75%)	43,75% 257.164,81
Zeitwert Einfamilienhaus	330.640,47
Zeitwert Einfamilienhaus rd.	331.000,00

Der Gebäudezeitwert in Höhe von 331.000 € beschreibt den nach Alter und baulichem Zustand geminderten Sachwert des Gebäudes, also den heutigen Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen, jedoch ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's).

8.3 Darstellung des vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert stellt den aus den Normalherstellungskosten abgeleiteten und um Alterswertminderung bereinigten Substanzwert des Grundstücks dar. Er ergibt sich aus der Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen (Gebäude und Außenanlagen) sowie des Bodenwerts. Der vorläufige Sachwert bildet somit den objektbezogenen Wert des Grundstücks unabhängig von Marktschwankungen und zeigt, welchen Herstellungsaufwand der Gebäudebestand unter Berücksichtigung seines Alters und Zustands zum Wertermittlungsstichtag noch verkörpert.

Für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts wurden zunächst der Zeitwert der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als Doppelhaushälfte) in Höhe von 331.000 € sowie der Bodenwert in Höhe von 177.000 € zusammengeführt, sodass sich ein vorläufiger Sachwert von 508.000 € ergibt.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss Rastatt stellt für Reihenend- und Doppelhäuser abgeleitete Sachwertfaktoren zur Verfügung. Der Sachwertfaktor dient der Anpassung des vorläufigen Sachwerts an die aktuellen Marktverhältnisse. Er bringt den aus Bodenwert und alterswertgeminderten Herstellungskosten abgeleiteten Substanzwert in Übereinstimmung mit den am Grundstücksmarkt tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und bildet damit insbesondere Nachfrageverhältnisse, Ertragsaussichten, Objektart und regionale Marktgegebenheiten ab. Durch Anwendung des Sachwertfaktors wird der rechnerische Sachwert in einen marktkonformen Zeitwert überführt. Der Sachwertfaktor wird nach Vorgaben des Immobilienmarktberichtes wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Sachwertfaktors	Betrag €	Betrag €
Vorläufiger Sachwert	508.000,00	
Berechnungsformel $y = -0,503 \cdot \ln(508.000) + 7,7902$		
Sachwertfaktor (SWF)		1,18167
Sachwertfaktor rd.		1,18

Der mit diesem Sachwertfaktor multiplizierte vorläufige Sachwert ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert, der die marktkonforme Relation zwischen

Substanzwert und tatsächlichen Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in der Region widerspiegelt.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts	SWF	Betrag €
Zeitwert Einfamilienhaus		331.000,00
Zeitwert aller baulichen Anlagen		331.000,00
Zzgl. Bodenwert		177.000,00
Vorläufiger Sachwert		508.000,00
Sachwertfaktor (SWF)	1,18	
Marktangepasster vorlä. Sachwert (508.000,00 € x 1,18)		599.440,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.		599.000,00

8.4 Ermittlung des Sachwerts

Der Sachwert beschreibt den nach den Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelten, marktangepassten Substanzwert des Grundstücks. Er setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem marktangepassten vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen zusammen und berücksichtigt damit den technischen und wirtschaftlichen Wert des Gebäudebestands zum Wertermittlungsstichtag.

Im Anschluss an die Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG) berücksichtigt, die wertmindernde oder -steigernde Einflüsse darstellen, die weder im Bodenwert noch in den Herstellungskosten enthalten sind. Im vorliegenden Fall wurden keine wertmindernde BoGs in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich folgender Sachwert:

Ermittlung des Sachwerts	Betrag €	Betrag €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	599.000,00	
Zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00	
Sachwert	599.000,00	599.000,00
Sachwert rd.		599.000,00

Der resultierende Sachwert dient als Grundlage für die weitere Plausibilisierung und die Verkehrswertermittlung.

Damit liegt der ermittelte Sachwert als zusammengefasster Ausdruck des technischen und wirtschaftlichen Gebäudewertanteils unter Berücksichtigung aller

wertbeeinflussenden Merkmale vor und bildet die Grundlage für die abschließende Bewertung des Grundstücks im Rahmen des Sachwertverfahrens.

Daraus ergibt sich für das zu bewertende Objekt folgender Sachwert als Grundlage für die weitere Verkehrswertermittlung:

599.000,00 €.

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

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie wird gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch) definiert als:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert beschreibt somit den objektiv ermittelten Marktwert einer Immobilie, der sich aus einer sachverständigen Bewertung ergibt. Grundlage dafür sind die am Bewertungsstichtag bestehenden Marktverhältnisse, wobei spekulative Entwicklungen oder persönliche Interessen des Verkäufers oder Käufers außer Acht gelassen werden.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die gesetzlich anerkannten Verfahren der ImmoWertV 2021 angewendet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens. Der ermittelte Ertragswert diene zusätzlich zur Plausibilisierung des Ergebnisses.

Der Verkehrswert bildet die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts ab und liefert eine belastbare Basis für Kaufpreisverhandlungen, Finanzierungsentscheidungen oder steuerliche Zwecke.

9.1 Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts Lindenweg 3a in Bietigheim wird aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden sowohl das Vergleichswertverfahren als auch das Sachwertverfahren angewendet. Der aus den ausgewerteten Kauffällen abgeleitete Vergleichswert beträgt rd. 583.000 €, der ermittelte Sachwert rd. 599.000 €. Die Abweichung zwischen beiden Werten bewegt sich in einer vergleichsweise geringen Größenordnung und ist vor dem Hintergrund unterschiedlicher methodischer Ansätze als plausibel und marktüblich zu bewerten. Während das Vergleichswertverfahren unmittelbar auf tatsächlich realisierten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte basiert und damit das aktuelle Marktgeschehen direkt widerspiegelt, stellt das Sachwertverfahren im Wesentlichen auf die Substanz des Objekts ab und führt diese über den Sachwertfaktor an das Marktgeschehen heran. Die Nähe beider Ergebnisse bestätigt die Stimmigkeit der vorgenommenen Bewertungen und spricht für eine belastbare Ableitung des

Verkehrswerts. Da für das Bewertungsobjekt eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung stand und das Objekt dem typischen Marktsegment eigengenutzter Wohnimmobilien zuzuordnen ist, wird der Verkehrswert vorrangig aus dem Vergleichswert abgeleitet, da dieses Verfahren die Marktverhältnisse am unmittelbarsten abbildet.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht ein erhöhtes Risiko, dass der tatsächliche Zustand der Immobilie von den üblichen marktüblichen Annahmen abweicht. Insbesondere können verdeckte Mängel oder ein erhöhter Instandhaltungsbedarf nicht ausgeschlossen werden. Zur Berücksichtigung dieses Unsicherheitsfaktors wird ein Risikoabschlag von 15 % auf den ermittelten Vergleichswert vorgenommen.

Mit den Werten aus dem vorangegangenen Kapitel ergibt sich folgende Rechnung:

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert	Betrag €
Vergleichswert	583.000,00
Abzgl. Risikoabschlag 15%	87.450,00
Verkehrswert	495.550,00
Verkehrswert rd.	495.000,00

Aufgrund der Marktnähe anhand von tatsächlich stattgefundenen Käufen, wird der Vergleichswert als entscheidungsrelevant angesehen und bildet die Basis für die Ableitung des Verkehrswerts, der wie folgt festgesetzt wird:

495.000,00 €.

(vier-hundert-neun-und-fünfzig-tausend-Euro)

Der Unterzeichner versichert, dass er das vorstehende Gutachten parteilos, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, selbst von ihm unter seiner Leitung und Verantwortung erstellt hat.

Elzach, den 16.01.2026



Marcel Koslowski

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

Ergänzende Anlagen

Fotodokumentation mit Bildunterschriften



Abbildung 17: Seitenansicht Süd-Ost

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Oberverkaufer durch
Dritte ist untersagt!



Abbildung 18: Rückansicht (Norden)



Abbildung 19: Außenliegende Kellertreppe Nordseite



Abbildung 20: Terrasse Nordseite



Abbildung 21: Ansicht Hausnummer Süd-Ostseite



Abbildung 22: Vorderansicht Südseite



Abbildung 23: Hofeinfahrt und Ansicht auf Stellplätze



Abbildung 24: Ansicht Haustür

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